



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 la ASFI: ASF/IDSVSC-EM-PAR-004/2015 otorgado mediante Resolución ASF/ 773 / 2015 de fecha 29 de septiembre de 2015  
Resolución que aprueba y autoriza el Programa de Emisiones de Bonos: ASF/ 875 / 2015 de fecha 23 de octubre de 2015 / No. de Registro del Programa en el RMV de ASFI: ASF/IDSVSC-PEB-PAR-010/2015

## PROSPECTO MARCO PARA UN PROGRAMA DE EMISIONES DE BONOS

"El Prospecto Marco debe ser leído conjuntamente con el Prospecto Complementario correspondiente a los Valores que serán ofrecidos, para acceder a la información necesaria que permita entender todas las implicancias relativas a las emisiones que serán efectuadas"

Denominación del Programa de Emisiones de Bonos:

### "BONOS PILAT I"

Monto Autorizado del Programa de Emisiones:

## Bs520.000.000.-

(Quinientos veinte millones 00/100 de Bolivianos)

Características generales del Programa de Emisiones de Bonos:

TIPO DE VALOR A EMITIRSE	Bonos obligacionales y redimibles a plazo fijo.
MONEDA EN QUE SE EXPRESARAN LAS EMISIONES QUE FORMEN PARTE DEL PROGRAMA DE EMISIONES DE BONOS	Bolivianos ("Bs")
PLAZO DEL PROGRAMA DE EMISIONES	Mil ochenta (1.080) días calendario computables a partir del día siguiente hábil de efectuada la notificación de la Resolución de la ASFI, que autorice e inscriba el Programa de Emisiones en el RMV de ASFI.
FECHA DE EMISION Y FECHA DE VENCIMIENTO DE TODAS LAS EMISIONES QUE FORMEN PARTE DEL PROGRAMA DE EMISIONES	A ser definidas para cada Emisión, conforme el punto 2.2 del presente Prospecto Marco.
MONTO DE CADA EMISION, DENOMINACION, VALOR NOMINAL, CANTIDAD DE VALORES DE CADA EMISION, SERIES EN QUE SE DIVIDIRÁ LAS EMISIONES, PERIODICIDAD DE PAGO DE INTERESES Y AMORTIZACIONES DE CAPITAL,	A ser definido para cada Emisión conforme el punto 2.2 del Presente Prospecto Marco. Los Bonos dentro del Programa serán colocados a mejor esfuerzo.
TIPO Y TASA DE INTERÉS PARA CADA EMISION QUE CONFORMA EL PROGRAMA DE EMISIONES	Nominal, anual y fijo cuya tasa será definida para cada Emisión conforme al punto 2.2 del presente Prospecto Marco.
PRECIO DE COLOCACIÓN PRIMARIA	Minimamente a la par del valor nominal
FORMA DE AMORTIZACION DE CAPITAL Y/O PAGO DE INTERESES DE CADA EMISION QUE COMPRENDE EL PROGRAMA	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.
PLAZO DE COLOCACIÓN PRIMARIA DE CADA EMISION DENTRO DEL PROGRAMA DE EMISIONES DE BONOS	Ciento ochenta (180) días calendario, computables a partir de la fecha de emisión respectiva.
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 DE CADA EMISION DENTRO DEL PROGRAMA DE EMISIONES DE BONOS	En efectivo.
FORMA DE REPRESENTACION DE LOS VALORES DEL PROGRAMA	Mediante anotaciones en Cuenta en el Sistema de Registro a cargo de la Entidad de Depósito de Valores de Bolivia S.A. (EDV)
FORMA DE CIRCULACION DE LOS VALORES	A la Orden.
MODALIDAD DE COLOCACIÓN PRIMARIA	"A mejor esfuerzo"
PLAZO PARA LA AMORTIZACIÓN O PAGO TOTAL DE LOS BONOS A SER EMITIDOS DENTRO DEL PROGRAMA DE EMISIONES	El plazo no será superior, de acuerdo a documentos constitutivos, al plazo de duración de la Sociedad.
LUGAR DE AMORTIZACION DE CAPITAL Y PAGO DE INTERESES	En las oficinas del Agente Pagador.
BOLSA EN LA QUE SE INSCRIBIRA EL PROGRAMA DE EMISIONES Y SUS EMISIONES	Bolsa Boliviana de Valores S.A. ("BBV")
GARANTIA	Todas las Emisiones que formen parte del Programa de Emisiones estarán respaldadas por una garantía quirografaria de la Sociedad.
CALIFICACION DE RIESGO	Cada una de las Emisiones que formen parte del Programa de Emisiones contará con una calificación de riesgo individual practicada por una empresa debidamente autorizada e inscrita en el RMV de la ASFI.

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

"Véase la Sección "Factores de Riesgo" comunes a todas las Emisiones dentro del Programa, en la página 35, 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 el presente Programa de Emisiones de Bonos es de carácter público y se encuentra disponible 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 Marco, Diseño,  
Estructuración y Colocación:

PANAMERICAN SECURITIES S.A.

Agencia de Bolsa

La Paz, octubre de 2015

### ACTA DE DECLARACIÓN JURADA

En la ciudad de La Paz, a horas diez y treinta al primer día del mes de octubre del año dos mil quince, 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.

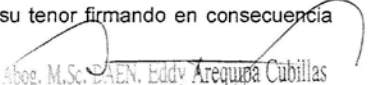
Una vez instalado el acto por el Sr. Juez, por Actuaría se informó sobre el legal apersonamiento de la señora **Carola Blanco Morales**, boliviana, mayor de edad y hábil por derecho, con Cédula de Identidad No.4326800 L.P., en representación legal de la Sociedad Panamerican Securities S.A. Agencia de 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 que forman parte del Programa de Emisiones denominado “**BONOS PILAT I**” que se ofrecen, deberá basarse en su propia evaluación de la información presentada en el presente Prospecto Marco y en el Prospecto Complementario, respecto al valor y a la transacción propuesta”.

AL TERCERO.- “Si es cierto y evidente que la adquisición de los Bonos que formen parte del Programa de Emisiones denominado “**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 Marco.

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. BAEN. Eddy Arequipa Cubillas  
JUEZ 4º DE INSTRUCCIÓN CIVIL  
TRIBUNAL DEPARTAMENTAL DE JUSTICIA  
La Paz - Bolivia

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

  
Ante M.  
Dra. Ana María López Villarroel  
ACTUARIA ABOGADA  
C.I. 4326800 L.P.

### ACTA DE DECLARACIÓN JURADA

En la ciudad de La Paz, a horas diez y treinta, a los treinta días del mes de septiembre del año dos mil quince, 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.

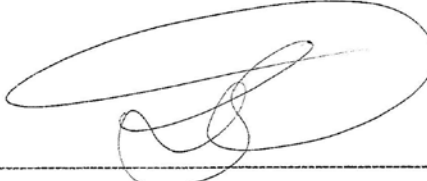
Una vez instalado el acto por el Sr. Juez, por Actuaría se informó sobre el legal apersonamiento del señor **JULIO NOVILLO LAFUENTE**, mayor de edad y hábil por ley, con Cédula de identidad N° 3258881 SC, en representación legal de la sociedad **PARQUE INDUSTRIAL LATINOAMERICANO S.R.L – PILAT S.R.L.**, 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 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 del Programa de Emisiones de Bonos denominado “BONOS PILAT I”, objeto de la presente oferta pública.**

**AL SEGUNDO.- “Es cierto y evidente que, no tengo conocimiento de información relevante alguna que haya sido omitida, tergiversada o que conlleve errores en el Prospecto Marco del Programa de Emisiones de Bonos denominado “BONOS PILAT I”, 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 Cubillas  
JUEZ 4° DE INSTRUCCIÓN CIVIL  
TRIBUNAL DEPARTAMENTAL DE JUSTICIA  
La Paz - Bolivia



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

Ante Mi:   
Dra. Ana María López Villarroel  
ACTUARIA AUTORIZADA  
Juzgado de Instrucción en lo Civil

### ACTA DE DECLARACIÓN JURADA

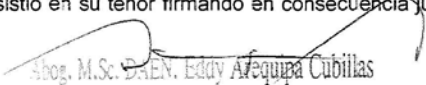
En la ciudad de La Paz, a horas diez y treinta, a los treinta días del mes de septiembre del año dos mil quince, el personal del juzgado de Instrucción de Turno en lo Civil de la Capital, compuesto por el Sr. Juez y el suscrito Actuario, se constituyeron en Audiencia Pública de Declaración Jurada voluntaria.


Una vez instalado el acto por el Sr. Juez, por Actuaría se informó sobre el legal apersonamiento del señor **ALEXANDER SANTANA DOMINGUEZ**, mayor de edad y hábil por ley, con Cédula de identidad N° 5846971 SC, en representación legal de la sociedad 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 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 del Programa de Emisiones de Bonos denominado “**BONOS PILAT I**”, objeto de la presente oferta pública.

AL SEGUNDO.- “Es cierto y evidente que, no tengo conocimiento de información relevante alguna que haya sido omitida, tergiversada o que conlleve errores en el Prospecto Marco del Programa de Emisiones de Bonos denominado “**BONOS PILAT I**”, presentado ante la Autoridad de Supervisión del Sistema Financiero”.

Con lo que terminó el acto, leído 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. **Eddy Atequipa Cubillas**  
JUEZ 4º DE INSTRUCCIÓN CIVIL  
TRIBUNAL DEPARTAMENTAL DE JUSTICIA  
La Paz - Bolivia

  
Ante Mí  
Dra. Ana María López Villarroel  
**ACTUARIA JURADA**  
de Instrucción en lo Civil

  
-----  
ALEXANDER SANTANA DOMINGUEZ  
C.I. 5846971 S.C.

## AGENCIA DE BOLSA ENCARGADA DE LA ESTRUCTURACIÓN DEL PROGRAMA DE EMISIONES DE BONOS

Panamerican Securities S.A. Agencia de Bolsa

## RESPONSABLES DE LA ELABORACIÓN DEL PROSPECTO MARCO

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

Ángela Torrico Méndez – Directora de Registros y Emisiones de Panamerican Securities Agencia de Bolsa

Julio Novillo Lafuente – Apoderado General

Alexander Santana Domínguez – Gerente General

## 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

Tomás Alberto Pérez Borges – Gerente Comercial

Luis Molina – Auditor Interno de 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 el presente Programa de Emisiones es de carácter público y se encuentra disponible para su consulta en las siguientes oficinas:

<p><b>Registro del Mercado de Valores (RMV) de la Autoridad de Supervisión del Sistema Financiero (ASFI)</b></p> <p>Calle Reyes Ortiz, Torres Gundlach, Torre Este, Piso 3, La Paz - Bolivia</p>	<p><b>Bolsa Boliviana de Valores S.A. (BBV)</b></p> <p>Calle Montevideo N° 142, Edificio Zambrana Planta Baja, La Paz - Bolivia</p>
<p><b>Panamerican Securities S.A, Agencia de Bolsa</b></p> <p>Av. Sánchez Bustamante esq. Calle 15 Calacoto, Torre Ketal piso 3 of. 324 La Paz - Bolivia</p>	<p><b>Parque Industrial Latinoamericano S.R.L.</b></p> <p>Av. Pedro Rivera Méndez N° 45, 3er Anillo Interno, entre Cristo Redentor y Beni, Zona: Sur Oeste - Edificio Chai Santa Cruz de la Sierra - Bolivia</p>

## Contenido

---

<b>1</b>	<b>RESUMEN DEL PROSPECTO MARCO</b>	<b>1</b>
1.1	Antecedentes legales del Emisor .....	1
1.2	Antecedentes del Programa de Emisiones de Bonos.....	1
1.3	Resumen de las condiciones y características del Programa de Emisiones de Bonos .....	1
1.4	Delegación de definiciones.....	4
1.5	Mecanismos de cobertura y fondo de liquidez.....	4
1.6	Restricciones y compromisos a los que se sujetará la Sociedad durante la vigencia de las Emisiones dentro del Programa "Bonos PILAT I".....	4
1.7	Hechos Potenciales de Incumplimiento y Hechos de Incumplimiento.....	4
1.8	Posibilidad de que las Emisiones sean limitada o afectada por otra clase de valores.....	4
1.9	Caso fortuito, fuerza mayor o imposibilidad sobrevenida .....	4
1.10	Protección de derechos.....	4
1.11	Redención anticipada .....	5
1.12	Arbitraje.....	5
1.13	Tribunales competentes .....	5
1.14	Factores de riesgo .....	5
1.15	Resumen financiero.....	6
1.15.1	Principales Indicadores Financieros .....	7
1.16	Cálculo de los compromisos financieros.....	8
<b>2</b>	<b>DESCRIPCIÓN DE LOS VALORES OFRECIDOS</b>	<b>9</b>
2.1	Antecedentes legales del Programa de Emisiones.....	9
2.2	Delegación de definiciones.....	9
2.3	Características del Programa de Emisiones de Bonos y sus Emisiones .....	10
2.3.1	Denominación del Programa de Emisiones de Bonos .....	10
2.3.2	Número de registro y fecha de inscripción del Programa de Emisiones de Bonos en el RMV de ASFI.....	10
2.3.3	Tipo de bonos a emitirse dentro del Programa de Emisiones.....	10
2.3.4	Monto y plazo del Programa de Emisiones de Bonos.....	10
2.3.5	Moneda en las que se expresarán las Emisiones que formen parte del Programa de Emisiones de Bonos .....	10
2.3.6	Forma de amortización de capital y/o pago de intereses de cada Emisión que compone el Programa de Emisiones de Bonos.....	10
2.3.7	Individualización de las Emisiones que formen parte del Programa de Emisiones de Bonos.....	11
2.3.8	Forma de representación de los valores del Programa de Emisiones de Bonos .....	11
2.3.9	Forma de circulación de los valores .....	11
2.3.10	Plazo de colocación primaria de cada Emisión dentro del Programa de Emisiones .....	11
2.3.11	Reajustabilidad del empréstito .....	11
2.3.12	Redención anticipada.....	11
2.3.13	Agente Colocador.....	12
2.3.14	Agente Pagador .....	12
2.3.15	Agencia de Bolsa encargada de la estructuración del Programa de Emisiones de Bonos .....	13
2.3.16	Garantía.....	13



2.4	Denominación de cada Emisión dentro del Programa de Emisiones de Bonos .....	13
2.5	Fecha de emisión y de vencimiento de cada Emisión dentro del Programa de Emisiones de Bonos.....	13
2.6	Series, monto y plazo de cada Emisión que forme parte del Programa de Emisiones de Bonos .....	13
2.7	Valor nominal y cantidad de valores que comprenda cada Serie.....	13
2.8	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 .....	14
2.9	Información a los Tenedores de Bonos.....	14
2.10	Transferencia de valores .....	14
2.11	Convertibilidad .....	14
2.12	Posibilidad de que los Valores sean afectados o limitados por otros Valores .....	14
2.13	Plazo para la amortización o pago total de los Bonos a ser emitidos dentro del Programa de Emisiones de Bonos.....	14
2.14	Aspectos relacionados a los intereses y amortizaciones de capital.....	14
2.14.1	Tasa y tipo de interés para cada Emisión que comprende el Programa de Emisiones de Bonos .....	14
2.14.2	Forma de cálculo de los intereses .....	14
2.14.3	Forma de cálculo de amortizaciones de capital.....	15
2.14.4	Fecha desde la cual el Tenedor del Bono comienza a ganar intereses.....	15
2.14.5	Periodicidad de amortización de capital y pago de intereses de cada una de las Emisiones que formen parte del Programa de Emisiones .	15
2.14.6	Lugar de amortización de capital y pago de intereses .....	15
2.14.7	Provisión de los fondos para amortizaciones de capital y pago de intereses.....	15
2.15	Mecanismos de Cobertura.....	16
2.15.1	Fondo de Liquidez.....	16
2.15.2	Administración de los recursos provenientes de las Emisiones de Bonos .....	16
2.16	Restricciones y compromisos a los que se sujetará la Sociedad durante la vigencia de las Emisiones de Bonos PILAT I .....	17
2.16.1	Compromisos Positivos.....	17
2.16.2	Compromisos Negativos de PILAT.....	22
2.16.3	Compromisos financieros.....	23
2.17	Hechos Potenciales de Incumplimiento y Hechos de Incumplimiento.....	24
2.17.1	Definiciones.....	24
2.17.2	Aspectos Generales aplicables a los Hechos Potenciales y a los Hechos de Incumplimiento, mientras los bonos dentro del Programa de Emisiones estén pendientes de pago. ....	25
2.17.3	Hechos Potenciales de Incumplimiento.....	26
2.17.4	Hechos de Incumplimiento.....	26
2.17.5	Aceleración de plazos .....	27
2.18	Asambleas Generales de Tenedores de Bonos .....	27
2.18.1	Convocatorias.....	27
2.18.2	Quórum y votos necesarios .....	27
2.18.3	Segunda convocatoria.....	28
2.18.1	Asamblea General de Tenedores de Bonos sin necesidad de cumplimiento de los requisitos previstos para la convocatoria.....	28
2.18.2	Derecho a voto.....	28
2.19	Representante Común de Tenedores de Bonos y nombramiento del Representante Provisorio de Tenedores de Bonos.....	28
2.20	Caso fortuito, fuerza mayor o imposibilidad sobrevenida .....	29
2.21	Protección de Derechos .....	29

2.22	Tribunales Competentes.....	30
2.23	Arbitraje.....	30
2.24	Modificación a las condiciones y características del Programa de Emisiones de Bonos y de las Emisiones que lo componen.....	30
2.25	Normas de seguridad de los valores.....	31
2.26	Frecuencia y formato de envío de la información a los Tenedores de Bonos.....	31
2.27	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.....	31
2.28	Redención de los Bonos, pago de intereses, relaciones con los Tenedores de Bonos, y cumplimiento de otras obligaciones inherentes a las Emisiones de Bonos.....	31
2.29	Tratamiento tributario.....	32
<b>3</b>	<b>CALIFICACIÓN DE RIESGO</b>	<b>33</b>
<b>4</b>	<b>RAZONES DEL PROGRAMA DE EMISIONES DE BONOS, DESTINO DE LOS FONDOS Y PLAZO DE UTILIZACION</b>	<b>34</b>
4.1	Propósito del Programa de Emisiones.....	34
4.2	Destino de los Fondos.....	34
4.3	Plazo de Utilización de los Recursos.....	34
<b>5</b>	<b>FACTORES DE RIESGO</b>	<b>35</b>
5.1	Factores de riesgo externos.....	35
5.1.1	Riesgo país.....	35
5.1.2	Riesgo político - social.....	35
5.1.3	Riesgo jurídico.....	35
5.1.4	Riesgo de precios e insumos.....	36
5.1.5	Riesgo cambiario.....	36
5.1.6	Riesgo de incumplimiento de pago.....	36
5.2	Factores de Riesgo internos.....	36
5.2.1	Riesgo Operativo.....	36
5.2.2	Riesgo de Administración de los recursos.....	37
5.2.3	Ingreso de nuevos competidores.....	37
<b>6</b>	<b>DESCRIPCIÓN DE LA OFERTA Y PROCEDIMIENTO DE COLOCACIÓN</b>	<b>38</b>
6.1	Inversionistas a los que va dirigida la Oferta Pública.....	38
6.2	Tipo de oferta.....	38
6.3	Agencia de Bolsa encargada de la colocación de las Emisiones comprendidas dentro del Programa de Emisiones.....	38
6.4	Forma y procedimiento de colocación primaria y mecanismo de negociación.....	38
6.5	Precio de colocación primaria.....	38
6.6	Forma de pago en colocación primaria de cada Emisión dentro del Programa de Emisiones de Bonos.....	38
6.7	Modalidad y plazo de colocación primaria de cada Emisión dentro del Programa de Emisiones de Bonos.....	38
6.8	Medios de difusión sobre las principales condiciones de la oferta.....	39
6.9	Procedimiento en el caso de que la Oferta Pública quede sin efecto o se modifique.....	39
6.10	Bolsa de Valores en la que se inscribirán los bonos.....	39



6.11	Vinculación entre el Emisor y la Agencia de Bolsa estructuradora y colocadora.....	39
<b>7</b>	<b>DESCRIPCIÓN DE LA ENTIDAD EMISORA</b>	<b>40</b>
7.1	Identificación y datos generales del Emisor.....	40
7.2	Antecedentes legales del Emisor - Documentos de constitución y modificaciones.....	41
7.3	Dirección de las oficinas de Parque Industrial Latinoamericano S.R.L. – PILAT S.R.L.....	41
7.4	Socios y miembros del órgano de administración de PILAT S.R.L.....	42
7.5	Perfil Profesional de los principales Ejecutivos.....	42
7.6	Administración y Organización.....	43
7.7	Descripción de la administración interna de PILAT S.R.L.....	44
7.8	Información histórica.....	45
7.9	Estrategia Empresarial.....	45
7.10	Entidades vinculadas.....	46
7.10.1	Tipo de vinculación de PILAT con las empresas del Grupo Empresarial LaFuente ( empresas vinculadas).....	48
7.11	Descripción de las actividades y negocios de PILAT S.R.L.....	48
7.11.1	El proyecto Parque Industrial Latinoamericano.....	48
7.11.2	Localización y tamaño del Proyecto.....	49
7.11.3	Infraestructura y Logística.....	55
7.11.4	Principales clientes de PILAT S.R.L.....	58
7.11.5	Principales Proveedores y participación en compras de materia prima.....	58
7.11.6	Política Comercial, estrategia de ventas y mercado objetivo.....	59
7.11.7	Política de precios y tipos de ventas.....	59
7.12	Política de inversiones y financiamiento.....	60
7.13	Política de Dividendos.....	61
7.14	Política medioambiental.....	61
7.15	Principales Activos del Emisor.....	61
7.16	Detalle de deudas existentes.....	62
7.17	Relaciones especiales entre PILAT y el Estado.....	62
7.18	Registro de marcas, patentes, licencias y/o concesiones.....	62
7.19	Relación económica con otra empresa en razón de préstamo o garantía que en conjunto comprometan más del 10% del Patrimonio de la Entidad Emisora.....	63
7.20	Detalle de procesos judiciales existentes.....	63
7.21	Detalle de pólizas de seguros.....	63
7.22	Hechos Relevantes.....	63
<b>8</b>	<b>DESCRIPCIÓN EN EL SECTOR QUE SE ENCUENTRA PILAT S.R.L. Y SU POSICIONAMIENTO EN EL MERCADO</b>	<b>64</b>
8.1	Entorno de la economía nacional.....	64
8.2	Crecimiento en el sector de la construcción en Bolivia.....	67
8.3	Entorno económico del Departamento de Santa Cruz.....	67
8.3.1	Exportaciones del Departamento de Santa Cruz.....	67
8.4	Sector industrial en el Departamento de Santa Cruz.....	68

8.5	Políticas de apoyo al sector industrial y promoción económica.....	69
8.6	Potencialidad y perspectivas del sector industrial.....	70
8.7	Desarrollo de parques industriales en el departamento de Santa Cruz .....	70
8.8	Principales competidores de PILAT .....	71
8.9	Oportunidades y fortalezas de PILAT .....	73
8.10	Ventajas comparativas y competitivas de PILAT .....	73
<b>9</b>	<b>ANÁLISIS FINANCIERO</b>	<b>74</b>
9.1	Activo .....	74
9.1.1	Activo Corriente.....	74
9.1.2	Activo No corriente.....	76
9.2	Pasivo .....	77
9.2.1	Pasivo Corriente.....	77
9.2.2	Pasivo No corriente .....	78
9.3	Patrimonio.....	79
9.4	Resultados.....	82
9.4.1	Ventas Netas.....	82
9.4.2	Costos de Ventas.....	82
9.4.3	Gastos de Operación .....	82
9.4.4	Utilidad / Pérdida Operativa.....	83
9.4.5	Resultado del Ejercicio.....	83
9.5	Indicadores Financieros.....	85
9.5.1	Liquidez .....	85
9.5.2	Apalancamiento.....	86
9.5.3	Actividad.....	87
9.5.4	Rentabilidad.....	88
9.5.5	Solvencia .....	89
<b>10</b>	<b>CÁLCULO DE COMPROMISOS FINANCIEROS</b>	<b>90</b>
10.1.1	Relación Cobertura de Servicio de Deuda ("RCD").....	90
10.1.2	Relación de Endeudamiento o Relación Deuda / Patrimonio ("RDP").....	91
<b>11</b>	<b>RESPONSABLES DE LA INFORMACIÓN FINANCIERA</b>	<b>92</b>

## **ÍNDICE DE CUADROS**

CUADRO 1.	Resumen de Condiciones y Características del Programa de Emisiones de Bonos	1
CUADRO 2.	Resumen de la evolución de los Estados Financieros de PILAT	6
CUADRO 3.	Resumen de los principales Indicadores Financieros Evolutivos de PILAT	7
CUADRO 4.	Participación Societaria de PILAT S.R.L. (al 31 de agosto de 2015)	42
CUADRO 5.	Miembros del Órgano de Administración (al 31 de agosto de 2015)	42
CUADRO 6.	Evolución del número de personal (al 31 de agosto de 2015)	43
CUADRO 7.	Proyectos Inmobiliarios Ejecutados y en Ejecución por Grupo Empresarial Lafuente	47

CUADRO 8.	Tamaño del Proyecto	51
CUADRO 9.	Detalle de Lotes vendidos y por vender (al 31 de agosto de 2015)	53
CUADRO 10.	Gastos de Infraestructura	60
CUADRO 11.	Principales Activos de PILAT (al 31 de agosto de 2015) en bolivianos	61
CUADRO 12.	Deudas con entidades financieras (en dólares americanos)	62
CUADRO 13.	Registros y Licencias vigentes	62
CUADRO 14.	Detalle de Pólizas de seguro (en US\$)	63
CUADRO 15.	Bolivia: Exportaciones según grupo de productos comparativo al mes de diciembre 2012 al 2014(p) (en kilogramos brutos y dólares americanos)	66
CUADRO 16.	Bolivia: Importaciones según grandes categorías económicas comparativo al mes de diciembre 2012-2014 (en kilogramos brutos y dólares americanos)	66
CUADRO 17.	Santa Cruz: Principales Productos Exportados Gestión 2014 (p) (en US\$)	68
CUADRO 18.	Bolivia: Parques Industriales	71
CUADRO 19.	Balance General PILAT - Estructura y Evolución	81
CUADRO 20.	Estado de Resultados PILAT - Estructura y Evolución	84
CUADRO 21.	Indicadores Financieros	85

## ÍNDICE DE GRÁFICOS

GRÁFICO N° 1	ESTRUCTURA DE LA ORGANIZACIÓN	44
GRÁFICO N° 2	LOCALIZACIÓN E INTERRELACIÓN URBANA	50
GRÁFICO N° 3	MAPA PROVINCIAL DEL DEPARTAMENTO DE SANTA CRUZ	51
GRÁFICO N° 4	BOLIVIA: VIAS Y CORREDORES BIOCEÁNICOS	55
GRÁFICO N° 5	TASA DE CRECIMIENTO DEL PIB (A DICIEMBRE 2014)	64
GRÁFICO N° 6	CRECIMIENTO PIB (EN % POR SECTORES)	65
GRÁFICO N° 7	BASE EMPRESARIAL ACTIVA (GESTIONES 2002 AL 2014) EN CANTIDAD DE EMPRESAS	69
GRÁFICO N° 8	COMPOSICIÓN DEL ACTIVO	74
GRÁFICO N° 9	ACTIVO CORRIENTE	75
GRÁFICO N° 10	ACTIVO NO CORRIENTE	76
GRÁFICO N° 11	COMPOSICIÓN DEL PASIVO	77
GRÁFICO N° 12	PASIVO CORRIENTE	78
GRÁFICO N° 13	PASIVO NO CORRIENTE	79
GRÁFICO N° 14	ESTRUCTURA Y EVOLUCIÓN DEL PATRIMONIO	80
GRÁFICO N° 15	GASTOS OPERATIVOS	82
GRÁFICO N° 16	ESTADO DE RESULTADOS	84
GRÁFICO N° 17	INDICADORES DE LIQUIDEZ (EN VECES)	86
GRÁFICO N° 18	APALANCAMIENTO (EN VECES)	87
GRÁFICO N° 19	ACTIVIDAD (EFICIENCIA OPERATIVA Y ADMINISTRATIVA)	88
GRÁFICO N° 20	ROE Y ROA	89
GRÁFICO N° 21	INDICADORES DE RENTABILIDAD	89
GRÁFICO N° 22	SOLIDEZ	90

## DEFINICIONES

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

**“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 correspondiente

**“ASFI”** Autoridad de Supervisión del Sistema Financiero

**“BBV”** Bolsa Boliviana de Valores S.A.

**“BCB”** Banco Central de Bolivia

**“BONO”** Bono PILAT I

**“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.

**“EMISIÓN”** Emisión de Bonos comprendida dentro del Programa de Emisiones “Bonos PILAT I”

**“EMISOR”** Parque Industrial Latinoamericano S.R.L.

**“ENTIDAD”** Parque Industrial Latinoamericano S.R.L.

**“ENTIDAD EMISORA”** Parque Industrial Latinoamericano S.R.L.

**“PILAT”** Parque Industrial Latinoamericano S.R.L.

**“PROGRAMA”** Programa de Emisiones de Bonos denominado “Bonos PILAT I”

**“PROGRAMA DE EMISIONES”** Programa de Emisiones de Bonos denominado “Bonos PILAT I”

**“PROSPECTO”** Prospecto Marco del Programa de Emisiones denominado “Bonos PILAT I”

**“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 MARCO

---

### 1.1 Antecedentes legales del Emisor

---

- Mediante Escritura Pública N° 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 N° 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 N° 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 N° 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 N°1921/2013 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 N°4699/2014 de fecha 9 de septiembre de 2014, se modifica el objeto social de la sociedad comercial.
- Mediante Escritura Publica N°2339/2015 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 N° 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.

### 1.2 Antecedentes del Programa de Emisiones de Bonos

---

La Asamblea Extraordinaria de Socios de Parque Industrial Latinoamericano PIILAT S.R.L. celebrada en fecha 18 de agosto de 2015, aprobó el Programa de Emisiones de Bonos denominado "**Bonos PILAT I**" de acuerdo a lo establecido por el Código de Comercio, según consta en el Testimonio N°177/2015 de fecha 31 de agosto de 2015, otorgado ante Notaría de Fe Pública N°78 a cargo de la Dra. María Eugenia de Quiroga del Distrito Judicial de La Paz - Bolivia, e inscrito en Fundempresa bajo el N° 00148263 del Libro N° 10.

El Programa de Emisiones denominado "**Bonos PILAT I**" fue inscrito en el RMV de ASFI bajo el Número de Registro ASFI/DSVSC-PEB-PAR-010/2015, otorgado mediante Resolución ASFI / 875/2015 de fecha 23 de octubre de 2015.

### 1.3 Resumen de las condiciones y características del Programa de Emisiones de Bonos

---

El Programa de Emisiones de Bonos denominado "**Bonos PILAT I**", por el monto autorizado del Programa de Bs520.000.000.- (Quinientos veinte millones 00/100 Bolivianos), que será estructurado en Emisiones, tiene las siguientes características comunes:

CUADRO 1. Resumen de Condiciones y Características del Programa de Emisiones de Bonos

Denominación del Programa de Emisiones de Bonos:	"Bonos PILAT I"
Monto total del Programa de Emisiones de Bonos	Bs520.000.000.- (Quinientos veinte millones 00/100 Bolivianos).
Tipo de Bonos a emitirse dentro del Programa	Bonos obligacionales y redimibles a plazo fijo.

de Emisiones:	
Moneda en la que se expresarán las Emisiones que formen parte del Programa de Emisiones de Bonos:	Bolivianos ("Bs").
Serie de las Emisiones que formen parte del Programa de Emisiones de Bonos:	A ser determinado, para cada Emisión que forme parte del Programa de Emisiones de Bonos, por las personas delegadas en virtud a lo señalado en el numeral 2.2 del presente Prospecto Marco.
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:	La individualización y características para cada Emisión serán definidas de manera previa y expresa conforme a la Delegación de Definiciones establecida en el numeral 2.2 del presente Prospecto Marco.
Forma de representación de los Valores del Programa de Emisiones de Bonos:	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.
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:	Minimamente 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. (BBV).
Forma de Pago en Colocación Primaria de cada Emisión dentro del Programa de Emisiones de Bonos:	En efectivo.
Inversionistas a los que va dirigida la Oferta Pública:	La oferta de los "Bonos PILAT I" de cada Emisión estará dirigida a todos los inversionistas en general.
Plazo de Colocación Primaria de cada Emisión dentro del Programa de Emisiones de Bonos:	El plazo de 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 2.2 siguiente. Este aspecto también se encuentra detallado en el numeral 2.3.10 del presente Prospecto Marco.
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 2.15.1 del presente Prospecto Marco y a la ejecución de las actividades según se detalla en el numeral 4.2 del presente Prospecto Marco.
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 designación, contratación y/o sustitución cuando corresponda, será determinada conforme a la Delegación de Definiciones descrita en el numeral 2.2 del presente Prospecto Marco.
Forma de amortización del capital y/o 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 por las personas delegadas conforme al numeral 2.2 del presente Prospecto Marco y será incluida en los respectivos documentos de cada Emisión..
Forma de cálculo de los intereses y forma de cálculo de amortizaciones de capital:	El cálculo de los intereses será efectuado sobre la base del año comercial de trescientos sesenta (360) días. La fórmula para dicho cálculo, así como la forma de cálculo de amortizaciones de capital se encuentra contenido en los numerales 2.14.2 y 2.14.3, respectivamente.
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 presente Programa de Emisiones y el empréstito resultante, no serán reajustables.
Fecha desde la cual el Tenedor del Bono comienza a ganar intereses:	Este aspecto se encuentra detallado en el numeral 2.14.4 del presente Prospecto Marco.
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.
Convertibilidad:	Los Bonos a emitirse dentro del presente Programa de Emisiones de Bonos, no serán convertibles en cuotas de capital de la Sociedad.
Agente Colocador:	Panamerican Securities S.A. Agencia de Bolsa
Agente Pagador:	Panamerican Securities S.A. Agencia de Bolsa, o quien la sustituya. Este aspecto se encuentra detallado en el numeral 2.3.14 del presente Prospecto Marco.
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. Este aspecto se encuentra detallado en el numeral 2.3.16 del presente Prospecto Marco.
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 la Autoridad de Supervisión del Sistema Financiero (ASF) 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.
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. Los detalles de dicha provisión se encuentran en el numeral 2.14.7 del presente Prospecto Marco.



#### 1.4 Delegación de definiciones

---

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 se delegó dicha tarea al Gerente General y al Sr. Julio Novillo Lafuente en su calidad de Apoderado General. Esta delegación se encuentra contenida en el numeral 2.2 del presente Prospecto Marco.

#### 1.5 Mecanismos de cobertura y fondo de liquidez

---

El mecanismo de cobertura, la constitución de un fondo de liquidez y administración de los recursos provenientes de las Emisiones de Bonos, se encuentran expuestos en el numeral 2.15 del presente Prospecto Marco.

#### 1.6 Restricciones y compromisos a los que se sujetará la Sociedad durante la vigencia de las Emisiones dentro del Programa "Bonos PILAT I".

---

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

#### 1.7 Hechos Potenciales de Incumplimiento y Hechos de Incumplimiento

---

Los Hechos Potenciales de Incumplimiento son todos aquellos hechos descritos en el punto 2.17.3 del presente Prospecto Marco que implican un incumplimiento a uno o más compromisos asumidos por la Sociedad aplicables al presente Programa de Emisiones de Bonos y que de no ser corregidos durante el Período de Corrección, dichos incumplimientos se convierten en Hechos de Incumplimiento conforme a lo descrito en el punto 2.17.4 del presente Prospecto Marco.

Los Hechos de Incumplimiento son todos aquellos hechos descritos en el punto 2.17.4 del presente Prospecto que implican un incumplimiento a uno o más compromisos asumidos por la Sociedad aplicables al presente Programa de Emisiones de Bonos no sujetos a un Período de Corrección, así como todos aquellos Hechos Potenciales de Incumplimiento que no fueron objeto de corrección por parte de la Sociedad durante la vigencia del Período de Corrección, conforme a lo descrito en el punto 2.17 del presente Prospecto Marco.

#### 1.8 Posibilidad de que las Emisiones sean limitada o afectada por otra clase de valores

---

Este aspecto se encuentra detallado en el punto 2.12 del presente Prospecto Marco.

#### 1.9 Caso fortuito, fuerza mayor o imposibilidad sobrevenida

---

La Sociedad no será considerada responsable de un incumplimiento de sus obligaciones, cuando éste sea motivado por caso fortuito, fuerza mayor o imposibilidad sobrevenida. Este aspecto se encuentra detallado en el numeral 2.20 del presente Prospecto Marco.

#### 1.10 Protección de derechos

---

Este aspecto se encuentra detallado en el numeral 2.21 del presente Prospecto Marco



### 1.11 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 señaladas en la Delegación de Definiciones del numeral 2.2 siguiente, 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.

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 2.3.12 del presente Prospecto Marco. 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 2.3.12 del presente Prospecto Marco.

### 1.12 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.

### 1.13 Tribunales competentes

---

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

### 1.14 Factores de riesgo

---

Los potenciales inversionistas, antes de tomar la decisión de invertir en los Bonos que forman parte del Programa de Emisiones "Bonos PILAT I", deberán considerar cuidadosamente la información presentada en el presente Prospecto Marco y en los Prospectos Complementarios correspondientes a cada una de las emisiones que se vayan a realizar dentro del Programa de Emisiones "Bonos PILAT I", sobre la base de sus objetivos de inversión.

Los riesgos e incertidumbres podrían no ser los únicos que enfrenta la Sociedad. Podrían existir riesgos e incertidumbres adicionales actualmente no conocidos por el Emisor. Asimismo, no se incluyen riesgos considerados actualmente como poco significativos por el Emisor. Sin embargo, existe la posibilidad de que dichos factores no conocidos o actualmente considerados poco significativos afecten el negocio de la Sociedad 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 aspectos señalados se encuentran detallados en el numeral 5 del presente Prospecto Marco.



## 1.15 Resumen financiero

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

CUADRO 2. Resumen de la evolución de los Estados Financieros de PILAT

BALANCE GENERAL (En Bolivianos Bs y reexpresado en UFVs)	dic.-12	dic.-13	dic.-14	ago.-15
	Reexp.	Reexp.	Reexp.	
Total del Activo Corriente	747.681.728	749.887.237	674.963.638	558.551.346
Total del Activo No Corriente	16.802.421	14.196.339	98.523.920	380.822.946
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>764.484.149</b>	<b>764.083.577</b>	<b>773.487.558</b>	<b>939.374.292</b>
Total del Pasivo Corriente	16.706.081	13.786.498	89.082.348	96.104.976
Total del Pasivo No Corriente	44.220.214	77.790.886	32.465.297	51.048.734
<b>TOTAL PASIVO</b>	<b>60.926.295</b>	<b>91.577.384</b>	<b>121.547.645</b>	<b>147.153.710</b>
Total del Patrimonio	703.557.853	672.506.193	651.939.913	792.220.582
<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO</b>	<b>764.484.149</b>	<b>764.083.577</b>	<b>773.487.558</b>	<b>939.374.292</b>

ESTADO DE RESULTADOS (En Bolivianos Bs y reexpresado en UFVs)	dic.-12	dic.-13	dic.-14	ago.-15
	Reexp.	Reexp.	Reexp.	
Ventas netas	6.052.577	162.210.637	148.864.145	156.962.465
(-)Costos de ventas	660.565	69.268.949	68.061.685	71.928.162
<b>Utilidad bruta en servicios</b>	<b>5.392.012</b>	<b>92.941.688</b>	<b>80.802.460</b>	<b>85.034.303</b>
<b>(-)Gastos de Operación</b>				
Administración	4.020.122	21.647.847	17.700.161	18.710.603
Comercialización	20.588.154	98.383.803	84.953.196	58.978.502
Financieros	1.542.079	4.431.012	5.932.187	4.673.458
<b>Utilidad / Pérdida Operativa</b>	<b>-20.758.343</b>	<b>-31.520.975</b>	<b>-27.783.085</b>	<b>2.671.740</b>
<b>Otros Ingresos/Egresos</b>				
Otros ingresos/egresos, neto	-13.037	-28.279	51.906	605.191
Diferencia de Cambio	-22.177	-29.345	-69.230	-44.857
Ajuste por inflación y tenencia de bienes	315.912	877.296	-587.391	-6.067.853
<b>Utilidad / Pérdida Antes de Impuestos</b>	<b>-20.477.645</b>	<b>-32.397.205</b>	<b>-28.387.800</b>	<b>-2.835.779</b>
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>	<b>-20.477.645</b>	<b>-32.397.205</b>	<b>-28.387.800</b>	<b>-2.835.779</b>

Fuente: Estados Financieros de PILAT

El **Activo** de PILAT se ha mantenido estable entre las gestiones analizadas, alcanzando niveles de Bs764,484,149 a diciembre 2012, Bs764,083,577 a diciembre 2013 y Bs773,487,558 a diciembre de 2014. Al corte efectuado al 31 de agosto de 2015 se registra un importante incremento y el Activo total alcanza a Bs939,374,292.

El Activo Corriente de la Sociedad al 2012 fue de Bs747,681,728, monto similar al de diciembre 2013 cuando fue de Bs749,887,237, lo cual representó un incremento de Bs2,205,510 (0.29%). Para diciembre de 2014, el Activo Corriente disminuye en 9.99% (Bs74,923,600) alcanzando la cifra de Bs674,963,638. Dicha variación principalmente se registra en la cuenta de Inventarios. Al 31 de agosto de 2015 el Activo Corriente alcanza a Bs558,551,346.

El Activo No Corriente de PILAT en 2013 registró un monto de Bs14,196,339, monto inferior en Bs2,606,081 (15.51%) al registrado en la gestión 2012, cuando alcanzó a Bs16,802,421. Dicha situación se debe a la disminución de la cuenta de Activos Fijos, producto de la depreciación de los mismos. A diciembre de 2014 el Activo No Corriente aumenta significativamente en 594.01% (Bs84,327,580) registrando la suma de Bs98,523,920. A agosto de 2015 el Activo No Corriente alcanza la suma de Bs380,822,946.

El **Pasivo** de PILAT a diciembre de 2012 registró la suma de Bs60,926,295 inferior en 50.31% (Bs30,651,088) al registrado en la gestión 2013, que presentó la suma de Bs91,577,384. Esta situación es originada principalmente por el incremento en el Pasivo No Corriente, de manera específica en las obligaciones financieras. A diciembre de 2014 el total Pasivo registra la suma de Bs121,547,645, cifra superior en 20.37% (Bs29,970,261) al registrado en la gestión anterior. Al corte a agosto de 2015, el Pasivo de la Sociedad alcanza a Bs147,153,710.

El Pasivo Corriente de la Sociedad al 2012 fue de Bs16,706,081, al 2013 fue de Bs13,786,498, registrando una disminución de Bs2,919,584 (17.48%) entre ambas gestiones. En diciembre 2014 el Pasivo Corriente alcanza la suma de Bs89,082,348, monto superior



en 546.16% (Bs75,295,851) 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 agosto de 2015 el Pasivo Corriente alcanza a Bs96,104,976.

El Pasivo No Corriente de PILAT al cierre de 2013 fue de Bs77,790,886, monto superior en 75.92%, (Bs33,570,672) por encima del registrado en 2012 cuando alcanzó a Bs44,220,214. Este incremento es debido principalmente a la cuenta Obligaciones Financieras (a largo plazo) registrado en las gestiones analizadas. A diciembre de 2014 experimenta una disminución considerable del 58.27% (Bs45,325,589) alcanzando la suma de Bs32,465,297. Al corte a agosto de 2015, el Pasivo No Corriente alcanza a Bs51,048,734.

El **Patrimonio** de PILAT al cierre de gestión 2012 alcanzó a Bs703,557,853, en la gestión 2013 alcanzó a Bs672,506,193, en la gestión 2014 a Bs651,939,913 y finalmente al 31 de agosto alcanzó a Bs792,220,582.

La principal cuenta del Patrimonio es el Capital Social de la empresa, el cual ha representado el 13.69%, el 92.61% y 96.65% del Patrimonio, respectivamente. En la gestión 2012 el Capital Social alcanzó a Bs96,350,000, en las gestiones 2013 y 2014 alcanzó la suma de Bs622,800,000. Este incremento registrado en las gestiones analizadas del 546.39% (Bs526,450,000) se debe a la capitalización realizada por los socios en el mes de mayo de 2013.

A agosto de 2015 esta cuenta registra la suma de Bs767,993,000, debido a otro incremento de capital realizado por los socios en junio de 2015, lo que representa el 96.94% del Patrimonio y el 81.76% el 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 Bs162,210,637, monto superior en 2580.03% al registrado en el 2012 cuando presentó un saldo de Bs6,052,577. A diciembre de 2014 esta cuenta alcanza la suma de Bs148,864,145, monto inferior en 8.23% (Bs13,346,492) al registrado en la gestión anterior. A agosto de 2015 esta cuenta alcanza a Bs156,962,465.

El **Resultado Operativo** de PILAT las siguiente cifras negativas: Bs20,758,343 a diciembre 2012, Bs31,520,975 a diciembre de 2013, Bs27,783,085 a diciembre de 2014 y al 31 de agosto de 2015 alcanza un resultado positivo de Bs2,671,740. 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. Adicionalmente se debe considerar que PILAT se encuentra en periodo de inversión y desarrollo

El Análisis Financiero se encuentra detallado en el numeral 9 del presente Prospecto Marco.

### 1.15.1 Principales Indicadores Financieros

CUADRO 3. Resumen de los principales Indicadores Financieros Evolutivos de PILAT

INDICADORES FINANCIEROS	dic-2012	dic-2013	dic-2014	ago2015
<b>Liquidez</b>				
Razón Corriente (Activo Corriente / Pasivo Corriente)	44,76	54,39	7,58	5,81
Prueba Ácida (Activo Corriente - Inventarios)/(Pasivo Corriente)	1,65	7,26	1,04	0,37
<b>Apalancamiento</b>				
Razón de Endeudamiento (Total Pasivos / Total Activos)	0,08	0,12	0,16	0,16
Razón Deuda Capital	0,63	0,15	0,20	0,19
Activo/Patrimonio	1,09	1,14	1,19	1,19
Pasivo/Patrimonio	0,09	0,14	0,19	0,19
Deuda Financiera sobre Patrimonio	0,06	0,12	0,11	0,08
Proporción Deuda a Corto Plazo (Total Pasivo Corriente / Total Pasivo)	0,27	0,15	0,73	0,65
Proporción Deuda a Largo Plazo (Total Pasivo No Corriente / Total Pasivo)	0,73	0,85	0,27	0,35
<b>Actividad</b>				
Eficiencia Operativa (Costo de Venta + Gastos Administrativos y Comercialización) / (Total Activo)	0,03	0,25	0,22	0,16
Eficiencia Administrativa (Gastos Administrativos / Total Activos)	0,03	0,13	0,11	0,06
Rotación de Cuentas por Cobrar (Venta de productos / Exigibles)	0,26	1,95	1,62	4,54
Rotación de Cuentas por Pagar (Costo de ventas / Proveedores)	n/a	n/a	n/a	n/a
<b>Rentabilidad</b>				
Rendimiento del Patrimonio (ROE) Resultado Neto de la Gestión/Patrimonio Promedio	-3,0%	-4,7%	-4,3%	n/a
Rendimiento del Activo (ROA) Resultado Neto de la Gestión/Activo Promedio	-2,7%	-4,2%	-3,7%	n/a
Rentabilidad sobre Patrimonio (Utilidad / Patrimonio)	-	0,03	0,04	n/a
Rentabilidad sobre Capital (Utilidad / Capital)	-	0,21	0,05	n/a
Rentabilidad sobre Activos (Utilidad / Activos)	-	0,03	0,04	n/a
<b>Solvencia</b>				
Solidez (patrimonio/Activos)	0,92	0,88	0,84	0,84

Fuente: Estados Financieros de PILAT



El análisis de los Indicadores Financieros de PILAT se encuentra detallado en el numeral 9.5 del presente Prospecto Marco.

#### 1.16 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, se encuentran en el numeral 10 del presente Prospecto Marco.





## 2 DESCRIPCIÓN DE LOS VALORES OFRECIDOS

---

### 2.1 Antecedentes legales del Programa de Emisiones

---

En fecha 18 de agosto de 2015 se llevó a cabo la Asamblea Extraordinaria de Socios de Parque Industrial Latinoamericano S.R.L. – PILAT, con la finalidad de aprobar el presente Programa de Emisiones de Bonos y autorizar su inscripción en el Registro de Mercado de Valores (RMV) de la Autoridad de Supervisión del Sistema Financiero (ASFI) y en la Bolsa Boliviana de Valores S.A. (BBV), por un monto autorizado de Bs520.000.000.- (Quinientos veinte millones 00/100 de Bolivianos).

El presente 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 N° 177/2015 de fecha 31 de agosto de 2015 ante Notaría de Fe Pública de Primera Clase N°78 a 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° 00148263 del Libro N° 10 en fecha 09 de septiembre de 2015.

### 2.2 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 del presente 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.

Todas las delegaciones mencionadas, serán incorporadas en la Declaración Unilateral de Voluntad correspondiente a cada Emisión dentro del Programa de Emisiones **"Bonos PILAT I"**, a excepción de la señalada en el numeral 9 anterior, que será definida mediante carta dirigida a la Autoridad de Supervisión del Sistema Financiero (ASFI).

## 2.3 Características del Programa de Emisiones de Bonos y sus Emisiones

---

### 2.3.1 Denominación del Programa de Emisiones de Bonos

---

El presente Programa de Emisiones de Bonos se denomina **"Bonos PILAT I"**.

### 2.3.2 Número de registro y fecha de inscripción del Programa de Emisiones de Bonos en el RMV de ASFI

---

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.

### 2.3.3 Tipo de bonos a emitirse dentro del Programa de Emisiones

---

Bonos obligacionales y redimibles a plazo fijo.

### 2.3.4 Monto y plazo del Programa de Emisiones de Bonos

---

El monto del presente Programa de Emisiones de Bonos alcanza hasta la suma de Bs520.000.000.- (Quinientos veinte millones 00/100 de Bolivianos).

El plazo del Programa de Emisiones es de 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 ASFI.

### 2.3.5 Moneda en las que se expresarán las Emisiones que formen parte del Programa de Emisiones de Bonos

---

Las Emisiones comprendidas dentro del Programa de Emisiones serán expresadas en Bolivianos ("Bs").

### 2.3.6 Forma de amortización de capital y/o 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, si corresponde, 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, 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.



### 2.3.7 Individualización de las Emisiones que formen parte del Programa de Emisiones de Bonos

---

El Programa de Emisiones comprenderá una o múltiples Emisiones de Bonos PILAT I, cuya individualización y características serán definidas de manera previa y expresa conforme a la Delegación de Definiciones establecida en el numeral 2.2 anterior y proporcionadas oportunamente a la Autoridad de Supervisión del Sistema Financiero (ASFI) por la Sociedad mediante nota y envío del Prospecto Complementario y de la Declaración Unilateral de Voluntad correspondiente.

### 2.3.8 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.

El domicilio legal de la EDV se encuentra en la Av. 20 de Octubre esquina Campos N°2665, Torre Azul, piso 12, de la ciudad de La Paz, Estado Plurinacional de Bolivia.

### 2.3.9 Forma de circulación de los valores

---

Los **"Bonos PILAT I"** correspondientes al presente Programa de Emisiones de Bonos serán emitidos a la Orden.

La Sociedad reputará como titular de un Bono perteneciente al Programa de Emisiones de Bonos a quien figure registrado en el Sistema de Registro de Anotaciones en Cuenta a cargo de la EDV. Adicionalmente, los gravámenes sobre los Bonos anotados en cuenta, serán también registrados en el Sistema a cargo de la EDV.

### 2.3.10 Plazo de colocación primaria de cada Emisión dentro del Programa de Emisiones

---

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 la Autoridad de Supervisión del Sistema Financiero (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 2.2 del presente Prospecto Marco.

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 la Autoridad de Supervisión del Sistema Financiero (ASFI) y a la Bolsa Boliviana de Valores S.A. (BBV).

### 2.3.11 Reajustabilidad del empréstito

---

Las Emisiones que componen al presente Programa de Emisiones y el empréstito resultante, no serán reajustables.

### 2.3.12 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 señaladas en la Delegación de Definiciones del numeral 2.2 del presente Prospecto Marco, 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 2.2 del presente Prospecto Marco, 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 2.15.1 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 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.

#### 2.3.13 Agente Colocador

---

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

#### 2.3.14 Agente Pagador

---

El Agente Pagador es Panamerican Securities S.A. Agencia de Bolsa o quien la sustituya.



El domicilio de Panamerican Securities S.A. es en la Av. Sánchez Bustamante esquina Calle 15 (Calacoto) Torre Ketal Piso 3 of. 324, La Paz – Bolivia.

La sustitución del Agente Pagador, cuando corresponda, podrá ser determinada conforme a la Delegación de Definiciones establecidas en el numeral 2.2 del presente Prospecto Marco.

#### 2.3.15 Agencia de Bolsa encargada de la estructuración del Programa de Emisiones de Bonos

La Agencia de Bolsa encargada de la Estructuración del Programa de Emisiones es Panamerican Securities S.A. Agencia de Bolsa, entidad que no tiene vinculación alguna con el emisor.

#### 2.3.16 Garantía

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 correspondiente con todos sus bienes presentes y futuros en forma indiferenciada, sólo hasta alcanzar el monto total de las obligaciones emergentes de las Emisiones efectuadas dentro del Programa de Emisiones y constituida de acuerdo al siguiente detalle:

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

#### 2.4 Denominación de cada Emisión dentro del Programa de Emisiones de Bonos

La denominación de cada Emisión que forme parte del Programa de Emisiones “**Bonos PILAT I**” será determinada conforme la Delegación de Definiciones establecida en el numeral 2.2 del presente Prospecto Marco.

#### 2.5 Fecha de emisión y de vencimiento de cada Emisión dentro del Programa de Emisiones de Bonos

La fecha de emisión y de vencimiento de todas las Emisiones y de las Series dentro de cada Emisión que formen parte del Programa de Emisiones de Bonos será determinada conforme a lo establecido en el numeral 2.2 del presente Prospecto Marco.

#### 2.6 Series, monto y plazo de cada Emisión que forme parte del Programa de Emisiones de Bonos

Las series que se dividirán cada Emisión, el monto y plazo de cada Emisión que forme parte del Programa de Emisiones de Bonos serán determinadas conforme lo establecido en el numeral 2.2 del presente Prospecto Marco.

#### 2.7 Valor nominal y cantidad de valores que comprenda cada Serie

El valor nominal de los Bonos que forman parte del Programa de Emisiones de Bonos así como la cantidad de valores que comprenda cada serie que se dividirá las Emisiones, serán determinadas conforme lo establecido en el numeral 2.2 del presente Prospecto Marco.



## 2.8 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.

## 2.9 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 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.

## 2.10 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.

## 2.11 Convertibilidad

---

Los Bonos a emitirse dentro del presente Programa de Emisiones de Bonos, no serán convertibles en cuotas de capital de la Sociedad.

## 2.12 Posibilidad de que los Valores sean afectados o limitados por otros Valores

---

A la presente fecha, PILAT no tiene vigentes otras emisiones de valores de oferta pública en circulación autorizadas e inscritas en el RMV de ASFI.

El detalle de deudas existentes de PILAT se encuentra expuesto en el numeral 9.2 del presente Prospecto Marco.

## 2.13 Plazo para la amortización o pago total de los Bonos a ser emitidos dentro del Programa de Emisiones de Bonos

---

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

## 2.14 Aspectos relacionados a los intereses y amortizaciones de capital

---

### 2.14.1 Tasa y tipo de interés para cada Emisión que conforme el Programa de Emisiones de Bonos

---

Todas las emisiones del Programa de Emisiones "Bonos PILAT I" pagarán intereses fijos, nominales y anuales cuyas tasas serán determinadas por las personas delegadas de conformidad con el numeral 2.2 del presente Prospecto Marco y será incluida en los respectivos documentos de cada Emisión.

### 2.14.2 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:





$$V_{Ci} = VN * (Ti * PI / 360)$$

Dónde:

V<sub>Ci</sub> = Valor de cupón en el período i

VN = Valor Nominal o saldo a capital

Ti = Tasa de interés nominal anual

PI = Plazo del cupón (número de días calendario)

"i" representa el período

#### 2.14.3 Forma de cálculo de amortizaciones de capital

---

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

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

Donde:

VP = Monto a pagar o amortizar

VN = Valor nominal del bono

PA = Porcentaje de amortización

#### 2.14.4 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 lo establecido en la delegación de definiciones señalada en el numeral 2.2 del presente Prospecto Marco e incluida en la comunicación emitida por la Autoridad de Supervisión del Sistema Financiero (ASFI), que autorice la oferta pública e inscriba la correspondiente Emisión del Programa de Emisiones en el RMV, y dejarán de generarse a partir de la fecha establecida para su pago.

#### 2.14.5 Periodicidad de amortización de capital y pago de intereses de cada una de las Emisiones que formen parte del Programa de Emisiones

---

La periodicidad de amortización de capital y periodicidad de pago de intereses de cada una de las Emisiones que formen parte del Programa de Emisiones de Bonos, será determinada conforme el numeral 2.2 del presente Prospecto Marco.

#### 2.14.6 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, Panamerican Securities en la siguiente dirección:

Av. Sánchez Bustamante esquina Calle 15 Zona de Calacoto

Torre Ketal piso 3 of 324

La Paz, Estado Plurinacional de Bolivia

#### 2.14.7 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, 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 Bonos prescriben en cinco (5) y diez (10) años, respectivamente.

## 2.15 Mecanismos de Cobertura

---

### 2.15.1 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 PILAT I"**, en caso de que los recursos depositados por PILAT en las cuentas del Agente Pagador no fueran suficientes para dicho pago. El monto asignado al Fondo de Liquidez para cada una de las Emisiones será determinado por las Personas Delegadas de conformidad con el numeral 2.2 del presente Prospecto Marco.

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 siguiente.

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 presente 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.

### 2.15.2 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 presente 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 a 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.

## 2.16 Restricciones y compromisos a los que se sujetará la Sociedad durante la vigencia de las Emisiones de Bonos PILAT I

La Sociedad asumirá ciertos compromisos que tienen que ver con las Emisiones dentro del Programa de Emisiones, los mismos que se detallan a continuación:

### 2.16.1 Compromisos Positivos

Entre tanto se encuentre pendiente la redención total de los Bonos por parte de la Sociedad, ésta se sujetará, para efectos del cumplimiento de las obligaciones emergentes de los Bonos emitidos, a los compromisos, restricciones y obligaciones siguientes:

a) **Compromisos relativos a Parque Industrial:**

- i) Suscribir con el Agente Pagador, con anterioridad a la primera Emisión de Bonos PILAT I dentro del Programa de Emisiones, un contrato de comisión mercantil, depósito y gestión de recursos y ordenar irrevocablemente a dicha Agencia de Bolsa destinar los recursos a ser obtenidos por las Emisiones dentro del Programa de Emisiones de Bonos PILAT I de acuerdo a la forma establecido en el numeral 4.2 del presente Prospecto Marco, y en las respectivas Declaraciones Unilaterales de Voluntad de cada Emisión.
- ii) Si uno de los destinos específicos de cualquier Emisión fuese adquirir terrenos para construir y desarrollar el Parque Industrial, la Sociedad adquirirá los terrenos comprometidos en un plazo no mayor a noventa (90) días calendario posteriores a la conclusión del plazo de colocación de la Emisión respectiva, e iniciará dentro de los sesenta (60) días calendario siguientes los trámites de registro de la propiedad en las oficinas de Derechos Reales.
- iii) Concluir en un plazo de cinco (5) años computables a partir de la fecha de conclusión de la colocación de la primera Emisión dentro del Programa de Emisiones, con la construcción de la infraestructura del Parque Industrial, que incluya, de manera enunciativa:
  - 1. Pavimentación de Avenidas y Calles
  - 2. Instalación de Redes de Gas
  - 3. Sistema de Tratamiento Sanitario Industrial



4. Agua Potable
  5. Instalaciones de red de Energía Eléctrica
  6. Telecomunicaciones
  7. Cerramientos.
- iv) Informar al Representante Común de Tenedores de Bonos, al menos trimestralmente y cada vez que se produzca una nueva contratación, sobre (i) el avance de las obras de infraestructura del Parque Industrial, (ii) las contrataciones significativas de proveedores, empresas constructoras y servicios para el Parque Industrial (consideradas como tales aquellas que superen el monto de US\$ 1.000.000 o su equivalente en moneda nacional), (iii) un detalle de las ventas a crédito y al contado que se hayan realizado durante el trimestre.
- v) Contar con contratos, convenios o acuerdos de provisión de Energía Eléctrica con la Empresa Distribuidora de Electricidad de Santa Cruz S.A. (EMDEECRUZ) en un plazo de 24 meses a partir de la conclusión de la colocación de la primera Emisión dentro del Programa de Emisiones. La Sociedad declara que EMDEECRUZ es una empresa vinculada a uno de los socios de PILAT.
- vi) Durante la vigencia de las emisiones de bonos que comprenden el Programa "Bonos PILAT I", la Sociedad no podrá hipotecar y otorgar en garantía el o los terrenos en los que se construirá y desarrollará el Parque Industrial sin el consentimiento de las Asambleas Generales de Tenedores de Bonos de cada Emisión que conforme el Programa de Emisiones.

**b) Compromisos positivos generales**

- i. Utilizar los fondos obtenidos de cada Emisión dentro del Programa, de acuerdo a la forma establecida en el presente Prospecto Marco y según el destino de los fondos específicos de cada Emisión dentro del Programa y comunicar a los Tenedores de Bonos en una Asamblea General de Tenedores de Bonos el uso de dichos fondos.
- ii. Pagar los costos y gastos correspondientes a Panamerican Securities S.A. Agencia de Bolsa relacionados con la administración y aplicación de los recursos a ser obtenidos por cada Emisión dentro del Programa de Emisiones Bonos PILAT I.
- iii. La Sociedad desarrollará y construirá el Parque Industrial: i) con sujeción a los estándares razonables y aplicables de ingeniería, financieros y comerciales atinentes a la industria inmobiliaria en Bolivia; ii) en estricto cumplimiento de la normativa nacional vigente que fuera aplicable.
- iv. La Sociedad mantendrá archivos y procedimientos adecuados para registrar y supervisar el avance y el costo del desarrollo y la construcción y puesta en marcha del Parque Industrial, con el objeto de identificar los bienes y obras y servicios adquiridos con los fondos procedentes de cada Emisión dentro del Programa de Emisiones Bonos PILAT I, así como el de revelar su uso en el desarrollo y construcción.
- v. La Sociedad pagará oportunamente a las autoridades competentes todos los tributos, impuestos y tasas gravadas, adeudadas y pagaderas aplicables a la Sociedad, que en caso de no ser pagadas podrían dar lugar a la creación de un gravamen sobre la misma. Sin embargo, nada de lo estipulado en el presente documento se interpretará como una exigencia de pago de cualesquiera de dichos tributos mientras la validez o el monto de los mismos, estuvieran siendo cuestionados o refutados de buena fe por la Sociedad, siguiendo los procedimientos previstos al efecto, incluyendo cualquier recurso o apelación.
- vi. Obtener, mantener y, si fuese necesario, renovar todos los registros, licencias y autorizaciones requeridos para el normal funcionamiento de PILAT y para permitir el eficiente desarrollo de sus operaciones, así como mantener y renovar todos los derechos y beneficios impositivos que posee o pudiera poseer PILAT, con sujeción a las leyes bolivianas aplicables.



- vii. Mantener registros contables, información sobre la administración y sistemas de control, adecuados para el normal desenvolvimiento de sus operaciones.
- viii. Mantener vigentes sus registros en el RMV de la ASFI, en la Bolsa Boliviana de Valores S.A. y en la EDV.
- ix. Cumplir con las leyes y licencias ambientales bolivianas vigentes en relación con la construcción e instalación del Parque Industrial.
- x. Defender e interponer razonablemente cualquier acción legal, demanda u otros procesos que pudieran ser instituidos por cualquier persona ante cualquier corte o tribunal competente que pudieran afectar la normal operación de PILAT.
- xi. Mantener niveles de seguros por la totalidad del valor de reposición de los activos esenciales para el desarrollo y construcción del Parque Industrial, contra incendios, daños accidentales, tormentas e inundaciones y todos los demás riesgos contra los cuales se deberían asegurar prudentemente, sujetos a las prácticas comerciales generalmente aceptadas en la industria inmobiliaria, con compañías aseguradoras autorizadas para operar en Bolivia con una calificación de riesgo mínima de AA3 y proporcionar al Representante Común de Tenedores de Bonos, una copia de la póliza respectiva que evidencie los seguros de PILAT.
- xii. Contratar los servicios o la asistencia técnica especializada que proporcionen los bienes y servicios necesarios para el desarrollo y construcción del Parque Industrial. Dicha contratación no se realizará a favor de Empresas Vinculadas y/o relacionadas a la Sociedad, a sus socios o a su principal ejecutivo, a menos que éstas fueren una de las empresas que actualmente presta servicios a la Sociedad y que se detallan a continuación:

Nombre	Actividad o servicio que realiza	Tipo de vinculación
<b>EMDEECRUZ</b>	Distribución de Energía Eléctrica	Participación accionaria de Julio Novillo Lafuente
<b>NOVI</b>	Tendido de redes de EE	Participación accionaria de Julio Novillo Lafuente

- xiii. Asegurarse de que las empresas contratadas para proporcionar los bienes y servicios necesarios para el desarrollo y construcción del Parque Industrial cuenten con seguros relacionados a esa actividad proporcionados por compañías aseguradoras locales.
- xiv. Para el caso de contratos con una misma empresa encargada de la construcción de la infraestructura del Parque Industrial cuyo monto individual o en forma agregada supere la suma de US\$ 250.000, requerir Garantías Estándares para la ejecución de los servicios, consideradas como tales al menos las garantías de cumplimiento de contrato, de buena ejecución de obras y de buena inversión de anticipo, mediante boletas bancarias o pólizas de caución emitidas por entidades autorizadas o letras de cambio para el caso de empresas con reconocida trayectoria e historial de cumplimiento.
- xv. La Sociedad efectuará una auditoría externa anual de acuerdo con las normas aplicables, por un auditor independiente inscrito en el Registro del Mercado de Valores a cargo de la ASFI de la siguiente lista: PricewaterhouseCoopers, KPMG Peat & Marwick Accounting, Ernst & Young y Deloitte & Touche, o aquellas firmas que los representen o sean sus miembros en Bolivia. La lista anterior podrá ser ampliada con el consentimiento previo de la Asamblea General de Tenedores de Bonos.
- xvi. Publicar anualmente sus Estados Financieros auditados externamente de acuerdo al artículo 649 del Código de Comercio.



- xvii. Pagar los honorarios del Representante Común de Tenedores de Bonos durante la vigencia de las correspondientes Emisiones, hasta por un monto máximo de US\$ 6.000.- (Seis mil 00/100 Dólares de los Estados Unidos de América) al año por cada Emisión dentro del Programa. En el caso de que los Tenedores de Bonos designen a un nuevo Representante Común de Tenedores de Bonos por un costo superior al que se menciona anteriormente, el monto que se compromete a pagar PILAT será el promedio resultante de al menos tres cotizaciones de candidatos a prestar el servicio.
- xviii. En caso que los Tenedores de Bonos designen a un Representante Común de Tenedores de Bonos diferente por un costo superior al mencionado en el párrafo precedente, el gasto adicional deberá ser cubierto por los Tenedores de Bonos.
- xix. Proporcionar al Representante Común de Tenedores de Bonos, información sobre:
- 1) Cualquier ley, hecho o reglamentación que pueda afectar a PILAT, en un plazo de (5) cinco días hábiles administrativos desde que PILAT tenga conocimiento de éstos, que tengan efectos adversos sobre las operaciones de PILAT en más de US\$ 500.000,00 (Quinientos Mil 00/100 de Dólares de los Estados Unidos de América) o su equivalente en moneda nacional.
  - 2) Estados por lo menos trimestrales de la cuenta o cuentas que administra Panamerican Securities S.A. Agencia de Bolsa conformadas con los recursos a ser obtenidos por cada Emisión bonos dentro del Programa de Emisiones de Bonos PILAT I hasta la total aplicación de los mismos.
  - 3) Cualquier otra información financiera que sea requerida por escrito por éste, la cual será proporcionada en un plazo máximo de diez (10) días hábiles desde la fecha de recepción de la solicitud salvo que, por la complejidad y alcances de la información solicitada, el Emisor requiera de un plazo mayor, plazo que será oportunamente comunicado al Representante Común de Tenedores de Bonos.
  - 4) Durante el período de construcción y hasta su total aplicación, sobre el destino de los fondos recibidos en efectivo por la colocación de cada Emisión de bonos dentro del Programa de Emisiones de Bonos PILAT I y el avance de obras de construcción del Parque Industrial, en un plazo de treinta (30) días calendario contados a partir de la finalización de cada semestre.
- xx. Permitir al Representante Común de Tenedores de Bonos acceso directo a los auditores externos designados por PILAT solamente en los siguientes casos:
- 1) cuando el Representante Común de los Tenedores de Bonos considere necesario intercambiar ideas e información con los Auditores Externos de la Sociedad en la medida que dicho intercambio no suponga un costo adicional para la Sociedad.
  - 2) cuando el Representante Común de Tenedores de Bonos desee realizar consultas específicas y puntuales sobre temas relacionados a Hechos Potenciales de Incumplimiento; y,
  - 3) cuando existiera una controversia relacionada con los compromisos asumidos por PILAT.
- PILAT se compromete a incluir en el contrato respectivo de servicios de auditoría, la obligación del auditor de atender los requerimientos del Representante Común de Tenedores de Bonos, o a instruir y autorizar al auditor al inicio de los trabajos de auditoría, proporcionar toda la información y asistencia requerida por el Representante Común de Tenedores de Bonos, en estricto acuerdo a lo mencionado en los puntos de este acápite.
- En cualquier otra circunstancia, el Representante Común de Tenedores de Bonos, requerirá de un consentimiento previo de PILAT para tener acceso directo a los auditores.
- xxi. Convocar al Representante Común de los Tenedores de Bonos a las Asambleas de Socios de la Sociedad, notificando a éste por escrito la fecha y el lugar donde se celebrará cada Asamblea, con por lo menos dos (2) días hábiles de anticipación.



El Emisor cubrirá los costos de convocatoria y de realización de las Asambleas de Tenedores de Bonos que sean convocadas por éste. Las Asambleas Generales de Tenedores de Bonos, se llevarán a cabo en la ciudad de Santa Cruz u otro lugar que el Emisor designe.

- xxii. Contar con la autorización previa y por escrito de los Tenedores de Bonos de cada Emisión dentro del Programa de Emisiones sobre cualquier transferencia o acto de disposición sobre las participaciones del Socio o Accionista Controlador en la Sociedad (en este último caso, cuando la Sociedad decida transformarse a Sociedad Anónima) que implique un Cambio de Control, salvo que la misma sea efectuada a una Empresa Vinculada. Para fines del presente compromiso: (i) Cambio de Control significa el acto por el cual el Socio o Accionista Controlador de la Sociedad (que a la fecha es el señor Julio Novillo Lafuente) deje de poseer, por cualquier causa, la mayoría de las acciones o cuotas de capital o la mayoría de los votos en los órganos sociales y (ii) Empresa Vinculada significa a las sociedades en las que el Socio o los Socios Controladores posean la mayoría de las acciones o cuotas de capital o la mayoría de los votos en los órganos sociales. Los Tenedores de Bonos de cada Emisión dentro del Programa de Emisiones no podrán negar, retrasar, ni condicionar dicha aprobación de manera no razonable.

A este efecto, el Socio Sr. Julio Novillo Lafuente, en su calidad de socio controlador cumplirá con la obligación señalada en el párrafo anterior, obligación que será registrada en el Libro de registro de Socios de la Sociedad y en el libro de registro de acciones en caso de que la Sociedad se transforme en sociedad anónima, y que será de cumplimiento obligatorio para la Sociedad antes de proceder con el registro de cualquier transferencia de las cuotas o acciones, según corresponda, de dicho controlador.

- xxiii. Notificar a los Tenedores de Bonos a través del Representante Común de Tenedores de Bonos, en el plazo de dos (2) días hábiles de producido el hecho, cualquier incumplimiento de pago de cualquier deuda de PILAT mayor de US\$ 500.000,00 (Quinientos Mil 00/100 Dólares de los Estados Unidos de América) o su equivalente en moneda nacional.
- xxiv. Notificar a los Tenedores de Bonos a través del Representante Común de Tenedores de Bonos, cualquier negociación con respecto a la reestructuración, reprogramación o refinanciamiento de cualquiera de las deudas de la Sociedad superior de US\$ 1.000.000 (Un millón 00/100 Dólares de los Estados Unidos de América) o su equivalente en moneda nacional.
- xxv. Informar al Representante Común de Tenedores de Bonos, dentro de un plazo de hasta diez (10) días hábiles posteriores a que el Emisor reciba una notificación escrita sobre cualquier demanda o demandas judiciales o no judiciales instituidas contra el Emisor que individualmente o en su conjunto excedieran el monto de US\$ 1,000,000 (Un millón 00/100 Dólares de los Estados Unidos de América) o su equivalente en moneda nacional, acompañando un resumen de la demanda y de los actos que esté adoptando PILAT para responder la mencionada acción.
- xxvi. Proporcionar a los Tenedores de Bonos a través del Representante Común de Tenedores de Bonos, la misma información que se encuentra obligada a presentar a la ASFI y a la Bolsa Boliviana de Valores S.A., en los plazos y formatos establecidos en la normativa vigente.
- xxvii. Comunicar diariamente a la ASFI y al Representante Común de Tenedores de Bonos el estado de colocación de los Bonos emitidos durante el plazo de Colocación, siempre que exista variación respecto al cierre del día anterior. Concluido este plazo, PILAT se compromete a remitir a la ASFI y al Representante Común de Tenedores de Bonos el estado final de colocación dentro del siguiente día hábil administrativo de concluido el mismo.
- xxviii. A solicitud escrita del Representante Común de Tenedores de Bonos y en la medida que dicha solicitud no suponga un costo adicional para la Sociedad, la Sociedad: (i) suministrará información adicional razonable referente a su situación financiera, económica y legal; (ii) permitirá que el Representante Común de los Tenedores de Bonos tenga acceso al Parque Industrial y a las instalaciones de la Sociedad, y realice una inspección de las mismas, previa notificación con una anticipación razonable no inferior a diez (10) días hábiles y en horarios y días razonables. Durante dichas inspecciones, el Representante Común de los Tenedores de Bonos no interferirá con el desarrollo, construcción y operación del Parque Industrial, y cumplirá con todos los procedimientos razonables del lugar establecidos por la Sociedad o por los contratistas de la misma; (iii) Discutirá con el Representante Común de los



Tenedores de Bonos respecto al avance, desarrollo, construcción y operación del proyecto y el desenvolvimiento comercial y financiero tanto del proyecto como de la Sociedad.

- xxix. PILAT administrará sus recursos de manejo de efectivo y corto plazo a través de su Gerencia o quien ésta designe, en Valores de deuda de renta fija, cuya calificación de riesgo local sea igual a N1 para Valores de Corto Plazo y A3 o mejores para Largo Plazo o en Fondos de Inversión administrados por Sociedades Administradoras de Fondos de Inversión nacionales o bancos del Sistema Financiero Nacional.
- xxx. PILAT puede invertir sus excedentes de liquidez en instrumentos financieros de bancos o instituciones financieras del exterior, siempre y cuando, esos instrumentos tengan calificaciones mejores a la calificación de riesgo país de Bolivia y los emisores tengan el grado de inversión (investment grade) en sus respectivos países.
- xxxi. PILAT podrá realizar inversiones en empresas, proyectos y sociedades que se encuentren en el rubro de su objeto social, siempre y cuando dichas inversiones no comprometan la capacidad de la Sociedad de cumplir con las obligaciones emergentes de los Bonos. Y que la Sociedad no se encuentre en ningún Hecho Potencial de Incumplimiento.
- xxxii. En caso de una fusión de la Sociedad, los Bonos que formen parte de cada Emisión dentro del Programa de Emisiones de Bonos PILAT I pasarán a formar parte del pasivo de la nueva empresa fusionada, la que asumirá el cumplimiento de todos los compromisos asumidos por la Sociedad conforme al Acta de Socios que autoriza el Programa de Emisiones y los que voluntariamente asuma en acuerdos con la Asamblea General de Tenedores de Bonos. En caso de una transformación, se seguirán las reglas contenidas en el Código de Comercio.
- xxxiii. Los balances especiales de una eventual fusión y de la transformación de la Sociedad serán puestos a disposición de los Tenedores de Bonos en Asamblea General de Tenedores de Bonos.
- xxxiv. En caso de que ocurriera alguno de los eventos que se detallan a continuación, la Sociedad se obliga a hipotecar a favor de los Tenedores de Bonos terrenos en los que se construirá y desarrollará el Parque Industrial y que fueran de su propiedad a esa fecha por un valor equivalente a 1,5 veces el saldo de capital pendiente de pago de los Bonos PILAT I, a satisfacción de los Tenedores de Bonos:
  - 1. La Relación de Endeudamiento o Relación Deuda/Patrimonio (RDP) señalada en el numeral 2.16.3 del presente Prospecto Marco, sea igual o superior a 1,2 veces el patrimonio de la Sociedad, calculado de acuerdo a los Estados Financieros trimestrales que la Sociedad remita a ASF1 y a la BBV;
  - 2. Si se produce cualquier Hecho de Incumplimiento entre los señalados en el numeral 2.17.4 de este Prospecto Marco.

Para este efecto, en forma inmediata pero no después de los quince (15) días calendario siguientes al cálculo trimestral del RDP o siguientes a la declaración del Hecho de Incumplimiento, la Sociedad deberá iniciar el trámite de hipoteca el mencionado inmueble en la Oficina de Derechos Reales, a la conclusión del cual deberá entregar al Representante Común de Tenedores de Bonos un testimonio de la escritura pública de hipoteca debidamente registrada.

#### 2.16.2 Compromisos Negativos de PILAT

---

Asimismo, PILAT se compromete a:

- a) De acuerdo a lo establecido en el Artículo 648 del Código de Comercio, no cambiar su objeto, su domicilio ni su denominación sin el consentimiento de la Asamblea General de Tenedores de Bonos.
- b) De acuerdo a lo establecido en el Artículo 648 del Código de Comercio, no reducirá su capital sino en proporción al reembolso que haga de los Bonos en circulación.





- c) No realizar reducciones de capital con recursos provenientes de préstamos con la banca local o internacional, emisiones de valores u otro tipo de endeudamiento, salvo autorización de la Asamblea General de Tenedores de Bonos.
- d) No realizar reducciones de capital, distribuciones de dividendos o pagos de réditos o ingresos a favor de sus socios mientras PILAT: i) se encuentre ante un Hecho Potencial de Incumplimiento que pueda causar que PILAT incumpla con las obligaciones asumidas en el presente Programa de Emisiones; o ii) cuando exista un Hecho de Incumplimiento, que cause que PILAT no cumpla con las obligaciones asumidas en el presente Programa de Emisiones;
- e) Mientras los "**Bonos PILAT I**" se encuentren vigentes, la emisión de nuevos Bonos u otros valores de deuda no podrá ser garantizada bajo mejores condiciones que el presente Programa de Emisiones. Sin embargo, PILAT podrá contraer préstamos con la banca local o internacional con garantía específica en los plazos que sean necesarios para el desarrollo normal de sus actividades y proyectos, siempre y cuando las garantías que se establezcan, sobre los activos de la empresa, cuenten con el consentimiento de la Asamblea General de Tenedores de Bonos, según el inciso siguiente.
- f) Sin previo consentimiento escrito de la Asamblea General de Tenedores de Bonos (no debiendo negarse, retrasarse ni condicionar dicho consentimiento de manera no razonable cuando dicho consentimiento sea (i) necesario para el desarrollo de las operaciones de la Sociedad, (ii) pudiera resultar en un incremento en los ingresos de la Sociedad, o (iii) pudiera resultar en una disminución de los costos de la Sociedad, y lo solicitado se encuentre dentro de un marco de prácticas comerciales sólidas de la industria nacional), la Sociedad no realizará ningún pago anticipado voluntario o recomprar ninguna porción de deuda financiera distinta al presente Programa de Emisiones, que hubiera sido contratada a plazos de vigencia mayores a la de las emisiones que conforman el Programa de Emisiones "**Bonos PILAT I**", a no ser que realice en forma contemporánea un pago anticipado proporcional o una amortización de capital pendiente de pago en forma proporcional a las correspondientes emisiones vigentes en ese momento, salvo que dicho pago adelantado o recompra permita el refinanciamiento de la deuda anticipada o recomprada en términos que representen para la Sociedad un servicio de la deuda similar o menor o si dicha obligación refinanciada constituye una obligación subordinada.
- g) No aplicar los fondos obtenidos de las emisiones que forman parte del Programa de Emisiones "**Bonos PILAT I**" un uso distinto del comprometido en el numeral 4.2 del presente Prospecto Marco.
- h) La Sociedad se obliga a no transferir o ceder a patrimonios autónomos, sociedades de titularización o a cualquier otra entidad nacional o extranjera, activos o ingresos presentes o futuros, cualquiera sea su naturaleza, sin el consentimiento expreso y previo de la Asamblea General de Tenedores de Bonos.
- i) La Sociedad no otorgará préstamos a sus socios, directores o principales ejecutivos.
- j) No realizará préstamos vinculados a sus socios, a otras instituciones en las que tenga participación accionaria o de cuotas de capital o a empresas en los que sus socios tenga una participación en el capital.

### 2.16.3 Compromisos financieros

---

PILAT se obliga a mantener las siguientes relaciones financieras:

#### 1. Relación Cobertura de Servicio de Deuda ("RCD")

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

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



\* \* 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

## 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:

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

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 del 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.

### 2.17 Hechos Potenciales de Incumplimiento y Hechos de Incumplimiento

---

#### 2.17.1 Definiciones

---

Con carácter previo a la consideración del punto relativo a los Hechos Potenciales de Incumplimiento y a los Hechos de Cumplimiento, se definen los significados específicos a cada una de las palabras y frases siguientes:

**Fundamental o Significativo:** Se refieren a obligaciones, normas, compromisos o restricciones cuyo incumplimiento pudiera tener un efecto de discontinuidad en las operaciones de la Sociedad, según sea el caso, que afecte el flujo de caja normal, de tal manera que la Sociedad pueda verse imposibilitada de cumplir con sus obligaciones de manera sustancial, regular y continua.



**Hechos Potenciales de Incumplimiento:** Son aquellos que infringen compromisos a los cuales la Sociedad está obligada y que de no ser corregidos dentro de un período determinado denominado "Período de Corrección", se convertirán en "Hechos de Incumplimiento". No se considerarán Hechos Potenciales de Incumplimiento aquellos que infringen los Compromisos relativos al Parque Industrial establecidos en el presente Prospecto Marco.

**Hechos de Incumplimiento:** Son aquellos Hechos descritos en el numeral 2.17.4 siguiente.

**Período de Corrección:** es el período de tiempo en el que PILAT podrá subsanar los Hechos Potenciales de Incumplimiento.

**Notificación del Hecho Potencial de Incumplimiento:** Es la comunicación enviada por el Representante Común de Tenedores de Bonos al Emisor indicando que se ha producido un Hecho Potencial de Incumplimiento.

**Notificación del Hecho de Incumplimiento:** Es la notificación enviada por el Representante Común de los Tenedores de Bonos al Emisor indicando que se ha producido un Hecho de Incumplimiento.

2.17.2 **Aspectos Generales aplicables a los Hechos Potenciales y a los Hechos de Incumplimiento, mientras los bonos dentro del Programa de Emisiones estén pendientes de pago.**

---

- a) El Representante Común de Tenedores de Bonos, según lo considere apropiado, podrá declarar un Hecho Potencial de Incumplimiento, notificando por escrito a PILAT, a más tardar al día siguiente hábil de conocido el hecho y citando cualquiera de las causales de Hecho Potencial de Incumplimiento que haya acaecido (la "Notificación del Hecho Potencial de Incumplimiento"). Con posterioridad a la recepción de la Notificación del Hecho Potencial de Incumplimiento, PILAT tendrá un plazo para subsanar el Hecho Potencial de Incumplimiento (El "Período de Corrección") antes de que constituya un Hecho de Incumplimiento y de que el Representante Común de Tenedores de Bonos notifique que este Hecho Potencial de Incumplimiento se ha convertido en un Hecho de Incumplimiento con todos los efectos previstos en las Emisiones que componen el Programa de Emisiones.

El Período de Corrección para cada Hecho Potencial de Incumplimiento será de sesenta (60) días hábiles, prorrogables por decisión de la Asamblea General de Tenedores de Bonos hasta por tres (3) veces por períodos de hasta sesenta (60) días hábiles cada uno.

Sin embargo, para cualquier Hecho Potencial de Incumplimiento, si PILAT ha comenzado a desarrollar esfuerzos significativos para corregir el Hecho Potencial de Incumplimiento dentro del Período de Corrección, y posteriormente prosigue en forma diligente y continua con la corrección del Hecho Potencial de Incumplimiento; entonces dicho Período de Corrección podrá ser ampliado por un período razonable que permita que PILAT concluya la corrección de dicho Hecho Potencial de Incumplimiento, considerando que no se podrá otorgar prórrogas por más de tres (3) períodos de hasta sesenta (60) días hábiles cada uno. PILAT deberá presentar adicionalmente, dentro de los treinta (30) días calendario de recibida la notificación del Hecho Potencial de Incumplimiento, un plan que exponga la forma de corregir este hecho. El plan podrá dar lugar a un Período de Corrección adicional a los referidos sesenta (60) días hábiles considerando las limitaciones señaladas en el anterior y en el presente párrafo.

Ni los Tenedores de Bonos, ni la Asamblea General de los Tenedores de Bonos o el Representante Común de los Tenedores de Bonos, tendrán derecho a proseguir ninguna acción o demanda contra PILAT durante el Período de Corrección y sus prórrogas, si existiesen.

- b) En caso de que ocurriese uno o más de los hechos especificados en el numeral 2.17.3 siguiente y la situación continuara más allá del Período de Corrección, incluyendo sus prórrogas, si las hubiere, con sujeción a los términos y condiciones descritos en los párrafos anteriores, dichos hechos constituirán Hechos de Incumplimiento.
- c) En caso de que ocurra un Hecho de Incumplimiento, el Representante Común de Tenedores de Bonos deberá enviar una notificación a la Empresa indicando que se ha producido un Hecho de Incumplimiento y describiendo el hecho y su incumplimiento ("Notificación del Hecho de Incumplimiento"), caso en el cual los Tenedores de Bonos de las Emisiones dentro del Programa de Emisiones, podrán declarar que todo el capital pendiente de pago, junto con todos los intereses devengados e impagos de los mismos, han vencido y son exigibles en su totalidad.



### 2.17.3 Hechos Potenciales de Incumplimiento

---

Son Hechos Potenciales de Incumplimiento solamente los referidos en los numerales siguientes.

Cada uno de los siguientes Hechos Potenciales de Incumplimiento, constituirá un Hecho de Incumplimiento si continúa más allá del Período de Corrección y sus prórrogas, si existieren, debiendo el Representante Común de los Tenedores de Bonos enviar una notificación a la Sociedad, informando que dicho Hecho Potencial de Incumplimiento se ha constituido en un Hecho de Incumplimiento.

Los Hechos Potenciales de Incumplimiento, son los que se detallan a continuación:

- a. Si PILAT no cumpliera con los Compromisos Positivos, Compromisos Negativos o Compromisos Financieros del presente Programa de Emisiones de Bonos.
- b. Si PILAT no pagará sus deudas con cualquier acreedor en la medida que éstas sean fundamentales para la Sociedad, se encuentren vencidas y sean exigibles.
- c. Si hubiese una o más sentencias finales e inapelables dictadas por tribunales competentes contra la Sociedad en cualquier año fiscal, que individualmente o en su conjunto excedieran la suma de US\$ 1.000.000.- (Un millón de 00/100 Dólares de los Estados Unidos de América) o su equivalente en moneda nacional y dicha sentencia no sea cumplida en un plazo de (30) treinta días calendario con posterioridad a la fecha de que se adquiriese calidad de cosa juzgada.
- d. Si el Contrato de administración de los recursos a ser obtenidos por las emisiones de Bonos PILAT I celebrado con Panamerican Securities S.A. Agencia de Bolsa es rescindido por cualquiera de las partes y no fuera sustituido por otro con similares condiciones y características;

### 2.17.4 Hechos de Incumplimiento

---

Sin perjuicio de lo anterior y sin necesidad de previa aprobación de la Asamblea General de Tenedores de Bonos, cada uno de los hechos siguientes constituirá un Hecho de Incumplimiento, no sujeto a un período de corrección, ni pudiendo ser motivo de controversia judicial o arbitral alguna por la Sociedad:

- a) Si un Hecho Potencial de Incumplimiento no es corregido dentro del Período de Corrección respectivo, conforme lo establecido en el presente Prospecto Marco.
- b) Si la Sociedad presentara información falsa, declarada legalmente como tal por autoridad competente, de acuerdo a los documentos que respaldan el Programa y sus Emisiones;
- c) Si la Sociedad no pudiera cumplir con sus obligaciones contraídas con Bancos y/u otras de carácter financiero;
- d) Si la Sociedad no efectuara cualquier pago correspondiente al Capital o Intereses de los Valores del Programa en las fechas de sus vencimientos;
- e) Si un juzgado competente emitiera contra la Empresa, una declaración de quiebra, o la designación de un liquidador o cualquier otro cargo similar para la liquidación de la totalidad o una parte de los activos de la Empresa que superen los US\$ 1,000,000 (Un millón 00/100 Dólares de los Estados Unidos de América) o su equivalente en moneda nacional que hiciera necesaria la interrupción, disolución o cesión de las operaciones comerciales de ésta
- f) Si el Representante Legal de la Empresa o cualquier socio instituyera una acción de quiebra contra ésta o un concurso preventivo de acreedores ante juez o tribunal competente; o
- g) Si la Sociedad presentara una petición o consentimiento que diera como resultado la designación final e inapelable de un interventor, liquidador o síndico para la totalidad o una parte de los activos de la Empresa que superen los US\$ 1,000,000 (Un millón 00/100 Dólares de los Estados Unidos de América).
- h) Si la Sociedad no iniciara el trámite de hipoteca de los terrenos en los que se construirá y desarrollará el Parque Industrial y que fueran de su propiedad a esa fecha, cuando ocurran los eventos señalados en el numeral xxxiii del inciso b) del numeral 2.16.1 del presente Prospecto Marco.



#### 2.17.5 Aceleración de plazos

---

Si ocurriera un Hecho de Incumplimiento según lo dispuesto en el numeral 2.17.4 del presente Prospecto Marco, los Tenedores de Bonos de la Emisiones dentro del Programa de Emisiones podrán dar por vencidos sus Bonos y declarar la aceleración de los plazos de vencimiento del capital y los intereses pendientes de pago (conjuntamente con cualquier otro monto devengado, exigible e impago adeudado), en cuyo caso, el capital y los intereses pendientes de pago vencerán inmediatamente y serán exigibles, sin necesidad de citación o requerimiento, salvo que dicha citación o requerimiento fuese exigida por alguna Ley aplicable.

#### 2.18 Asambleas Generales de Tenedores de Bonos

---

En virtud a lo determinado por el artículo 657 del Código de Comercio, los Tenedores de Bonos podrán reunirse en Asamblea General de Tenedores de Bonos de la Emisión correspondiente.

##### 2.18.1 Convocatorias

---

Los Tenedores de Bonos podrán reunirse válidamente en la Asamblea General de Tenedores de Bonos de cada Emisión cuando sean convocados por la Sociedad, por el Representante Común de Tenedores de Bonos o a solicitud de los Tenedores que representen a un grupo no menor al veinticinco por ciento (25%) del conjunto de Tenedores de Bonos de esa Emisión, computados por capitales remanentes a la fecha de realización de la Asamblea General de Tenedores de Bonos.

Cada Asamblea General de Tenedores de Bonos se instalará con previa convocatoria que indique los temas a tratar, mediante la publicación en un periódico de circulación nacional con una anticipación de por lo menos diez (10) días calendario y no más de treinta (30) días calendario antes de la reunión. En caso de realizarse más de una publicación, la última deberá efectuarse al menos diez (10) días calendario y no más de treinta (30) días calendario antes de la reunión.

Las Asambleas Generales de Tenedores de Bonos se llevarán a cabo en la ciudad de Santa Cruz, o en el lugar que PILAT designe al efecto.

Asimismo, PILAT se compromete a asumir el costo de convocatoria y la realización de las Asambleas Generales de Tenedores de Bonos que convoque y de no más de dos (2) Asambleas Generales de Tenedores de Bonos por año cuando éstas no fueran convocadas por el Emisor, por cada Emisión dentro del Programa de Emisiones.

Dicho compromiso es independiente de si la convocatoria es realizada por la Sociedad o por el Representante Común de los Tenedores de Bonos, o por los Tenedores de Bonos. Adicionalmente, en caso de que este límite sea sobrepasado y sea necesaria la realización de más Asambleas Generales de Tenedores de Bonos como efecto de algún incumplimiento de la Sociedad a los compromisos asumidos mediante el Programa de Emisiones y las Emisiones que lo conformen, el costo de convocatoria y realización de estas Asambleas adicionales, también será asumido por la Sociedad.

El costo de convocatoria y realización de las demás Asambleas Generales de Tenedores de Bonos, correrá por cuenta de los Tenedores de Bonos o del Emisor, según quien las convoque.

Finalmente, se aclara que el costo de realización de una Asamblea, se refiere al costo de provisión de un lugar adecuado para la realización de la misma y al costo de publicación de la convocatoria correspondiente.

##### 2.18.2 Quórum y votos necesarios

---

El quórum para cada Asamblea General de Tenedores de Bonos será de 51% (cincuenta y uno por ciento), computado por capitales remanentes de los Bonos PILAT I en circulación de la respectiva Emisión.

Las decisiones de las Asambleas Generales de Tenedores de Bonos, aún en segunda y posteriores convocatorias, serán tomadas por la mayoría simple de los Tenedores de Bonos presentes, con excepción de lo señalado en los numerales 2.18.1 y 2.24 del presente Prospecto Marco, caso en el que se requerirá de la aprobación de al menos 75% de los Bonos en circulación de la respectiva Emisión.



Sólo podrán formar parte de las Asambleas Generales de Tenedores de Bonos los Tenedores de Bonos que hagan constar su derecho propietario sobre cada Bono, antes de celebrarse la Asamblea General de Tenedores de Bonos respectiva.

### 2.18.3 Segunda convocatoria

---

En caso de no existir quórum suficiente para instaurar la Asamblea General de Tenedores de Bonos, se convocará por segunda vez y el quórum suficiente será el número de votos presentes en la Asamblea General de Tenedores de Bonos, a excepción del tratamiento de las modificaciones a las condiciones y características generales y comunes del Programa de Emisiones y a las modificaciones a las condiciones específicas y particulares de cada una de las emisiones comprendidas dentro del Programa de Emisiones, para lo cual se requerirá el número de votos señalado en el numeral 2.24 del presente Prospecto.

Si ningún Tenedor de Bonos asistiese, se realizarán posteriores convocatorias con la misma exigencia de quórum que para las Asambleas Generales de Tenedores de Bonos convocadas por segunda convocatoria.

La asamblea en segunda convocatoria deberá llevarse a cabo dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la fecha inicialmente convocada. Para posteriores convocatorias se seguirá la misma regla, corriendo el plazo de quince (15) días hábiles a partir de la última fecha convocada.

### 2.18.1 Asamblea General de Tenedores de Bonos sin necesidad de cumplimiento de los requisitos previstos para la convocatoria

---

La Asamblea General de Tenedores de Bonos podrá reunirse válidamente sin el cumplimiento de los requisitos previstos para la convocatoria y resolver cualquier asunto de su competencia, siempre y cuando concurren el 100% de los Bonos en circulación que conformen la Asamblea General de Tenedores de Bonos. Las resoluciones se adoptarán por el voto de Tenedores de Bonos que representen 66.67% de los Bonos en circulación.

### 2.18.2 Derecho a voto

---

Para efectos del cálculo del porcentaje de participación al que tienen derecho los Tenedores de Bonos en las decisiones que se adopten en las Asambleas Generales de Tenedores de Bonos, el monto total del capital pendiente de pago representará el 100% de la Asamblea General de Tenedores de Bonos. En consecuencia, corresponderá a cada Tenedor de Bonos un porcentaje de participación en las decisiones de la Asamblea General de Tenedores de Bonos, igual al porcentaje que represente su inversión en el capital remanente.

La referencia a capital remanente significa el capital vigente pendiente de pago al momento de la celebración de la Asamblea.

Los Bonos que no hayan sido puestos en circulación, no podrán ser representados en la Asamblea General de Tenedores de Bonos.

## 2.19 Representante Común de Tenedores de Bonos y nombramiento del 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 para cada Emisión dentro del Programa, otorgándole para tal efecto las facultades correspondientes. Para fines de aclaración, se establece que en todos los lugares donde se señala al Representante Común de Tenedores de Bonos, se refiere a los Representantes Comunes de Tenedores de Bonos de cada Emisión dentro del Programa.

Será necesario nombrar un Representante Provisorio de Tenedores de Bonos para cada Emisión, el cual una vez finalizada la colocación de cada emisión del Programa de Emisiones, podría ser sustituido o ratificado por la Asamblea General de Tenedores de Bonos de esa Emisión. La designación del Representante Provisorio de los Tenedores de Bonos para cada Emisión, corresponde a las personas delegadas conforme a lo determinado en el numeral 2.2 del presente Prospecto.



Una vez finalizada la colocación de cada Emisión dentro del Programa, la Asamblea General de Tenedores de Bonos de esa Emisión podrá ratificar al Representante Común de Tenedores de Bonos o nombrar un Representante Común de Tenedores para la respectiva Emisión. Se entenderá que el representante provisional de cada Emisión ha sido ratificado como definitivo si transcurridos treinta (30) días calendario de la fecha de conclusión de la colocación de dicha Emisión, no existiera pronunciamiento al respecto por parte de la Asamblea General de Tenedores de Bonos de la misma.

En cuanto a los deberes y facultades del Representante Común de Tenedores de Bonos, la Asamblea General de Tenedores de Bonos de cada Emisión dentro del Programa de Emisiones podrá otorgarle las facultades que vea por conveniente, sin perjuicio de aquéllas que por las condiciones del Programa de Emisiones de Bonos, se le otorguen más adelante. No obstante, debe quedar claro que el Representante Común de Tenedores de Bonos deberá comprobar todo aquello que le sea exigido en el Código de Comercio, y que también actuará como mandatario del conjunto de Tenedores de Bonos y representará a éstos frente a la Sociedad y, cuando corresponda, frente a terceros.

El Representante Común de Tenedores de Bonos tendrá el derecho de asistir con voz, a las Asambleas de Socios de la Sociedad y deberá ser convocado a ellas mediante carta dirigida a su domicilio señalado.

Asimismo, la Sociedad le deberá proporcionar la misma información que se encuentra obligada a presentar a la Autoridad de Supervisión del Sistema Financiero (ASFI) y a la Bolsa Boliviana de Valores S.A. (BBV), particularmente aquella referida al Estado de colocación de los Bonos.

Adicionalmente, el Representante Común de los Tenedores de Bonos tendrá la obligación de comunicar a los Tenedores de Bonos toda aquella información relativa a las Emisiones dentro del Programa que considere pertinente poner en conocimiento de éstos.

Cualquiera de los Tenedores de Bonos de cada Emisión dentro del Programa de Emisiones 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.

## **2.20 Caso fortuito, fuerza mayor o imposibilidad sobrevenida**

---

- a) La Sociedad no será considerada responsable de un incumplimiento de sus obligaciones, cuando éste sea motivado por caso fortuito, fuerza mayor o imposibilidad sobrevenida.
- b) Se entiende como caso fortuito, fuerza mayor o imposibilidad sobrevenida a cualquier evento de la naturaleza, tales como, y sin que se limiten a: catástrofes, inundaciones, epidemias, o hechos provocados por los hombres, tales como, y sin que se limiten a: ataques por enemigo público, conmociones civiles, huelgas (excepto la de su propio personal), actos del gobierno como entidad soberana o persona privada, eventos no previstos o imposibles de prever por la Sociedad, o que previstos son imposibles de evitar, no imputables a la misma y que impidan el cumplimiento de las obligaciones contraídas en el presente Programa de Emisiones y las Emisiones que lo conforman; de manera general, cualquier causa fuera de control por parte de la Sociedad que no sea atribuible a ésta.
- c) En tal caso, la Sociedad deberá comunicar esto al Representante Común de los Tenedores de Bonos, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes de conocido el hecho, proporcionando la información disponible que permita corroborar el mismo.
- d) Comprobado el caso fortuito, fuerza mayor o imposibilidad sobrevenida, se tendrá un plazo de corrección que será acordado entre el emisor y la Asamblea General de Tenedores de Bonos de cada Emisión comprendida dentro del Programa de Emisiones, de conformidad a las mayorías establecidas para tal efecto en el presente Prospecto Marco.

## **2.21 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 de cada Emisión dentro del Programa de Emisiones, o a la Asamblea General de Tenedores de Bonos de cada Emisión dentro del Programa de Emisiones, respecto a un Hecho Potencial de Incumplimiento, Hecho de Incumplimiento o a cualquier otro derecho establecido en la presente Acta, 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 cada 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 cada Emisión dentro del Programa de Emisiones, respecto a cualquier Hecho Potencial de Incumplimiento o Hecho de Incumplimiento.

## 2.22 Tribunales Competentes

---

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

## 2.23 Arbitraje

---

En caso de discrepancia entre PILAT 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 del Programa de Emisiones y de las Emisiones que lo conforman, 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".

## 2.24 Modificación a las condiciones y características del Programa de Emisiones de Bonos y de las Emisiones que lo componen

---

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. 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 presente 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 cada una de las emisiones comprendidas dentro del Programa de Emisiones, previa aprobación de la Asamblea de Tenedores de Bonos de la respectiva 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

#### **2.25 Normas de seguridad de los valores**

---

Los valores que formen parte del presente Programa de Emisiones de Bonos 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.

#### **2.26 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.

#### **2.27 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.

#### **2.28 Redención de los Bonos, pago de intereses, relaciones con los Tenedores de Bonos, y cumplimiento de otras obligaciones inherentes a las Emisiones de Bonos**

---

El Gerente General y el Apoderado General de la Sociedad efectuarán todos los actos necesarios, sin limitación alguna, para llevar a buen término la redención de los Bonos PILAT I 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 de cada Emisión comprendida dentro del Programa de Emisiones, 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 de cada Emisión comprendida dentro del Programa de Emisiones y la aceptación de la Sociedad.



## 2.29 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 el presente Programa de Emisiones 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 CALIFICACIÓN DE RIESGO

---

Cada una de las Emisiones que formen parte del Programa de Emisiones “Bonos PILAT I” contará con al menos una calificación de riesgo individual practicada por una empresa debidamente autorizada e inscrita en el RMV de la Autoridad de Supervisión del Sistema Financiero (ASF).

La designación, y contratación y /o sustitución, cuando corresponda, de la empresa calificadora de riesgo será determinada conforme a la Delegación de Definiciones detallada en el punto 2.2 del presente Prospecto Marco.



## 4 RAZONES DEL PROGRAMA DE EMISIONES DE BONOS, DESTINO DE LOS FONDOS Y PLAZO DE UTILIZACION

---

### 4.1 Propósito del Programa de Emisiones

---

PILAT ha venido financiando sus inversiones de expansión inicialmente a través de sus socios, recursos propios y, en menor proporción, 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.

El propósito esencial del Programa de Emisiones y de cada Emisión dentro de ese Programa, es la ampliación y desarrollo de un Parque Industrial en la ciudad de Santa Cruz de la Sierra (en lo sucesivo el "Parque Industrial"), que tiene el objetivo de ofrecer terrenos a empresarios locales, nacionales y extranjeros para el establecimiento de sus industrias, centros de acopio y depósitos y de esa manera, la construcción de un parque industrial, comercial y de servicios, centralizado en una misma área.

El Parque Industrial Latinoamericano, está asentado sobre una superficie inicial de terrenos de 1.835 hectáreas, a los que se sumarán 467 hectáreas de nuevos terrenos, sumando un total de 2.302 hectáreas, ubicadas en la zona norte de la ciudad de Santa Cruz de la Sierra, en el km.23, jurisdicción del Municipio de Warnes. La superficie útil o superficie destinada a la venta, es inicialmente de 981 hectáreas y con los nuevos terrenos alcanzará a 1.320 hectáreas. Las obras de infraestructura y servicios básicos son, a manera enunciativa, las siguientes: a) pavimentación de avenidas y calles, b) instalación de redes de gas, c) sistema de tratamiento sanitario industrial; d) Agua potable; e) energía eléctrica, f) telecomunicaciones y g) cerramientos.

Las razones del Programa de Emisiones de Bonos y sus Emisiones subsecuentes se encuentran orientadas a cumplir los siguientes objetivos y metas:

- Adquisición de terrenos nuevos, que se encuentran en áreas adyacentes al Parque Industrial, en áreas de influencia de la red principal de infraestructura y en actual fase de implementación.
- Capital de trabajo e inversión para la construcción de infraestructura y la implementación de servicios básicos indispensables y servicios comunes complementarios del Parque Industrial, en un periodo no mayor a cinco (5) años computables a partir de la conclusión de la colocación de la primera Emisión dentro del Programa de Emisiones.
- Cancelación de préstamos bancarios, para una mejor estructuración de los pasivos financieros.

### 4.2 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 2.15.1 de Prospecto Marco 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 la superficie de 200 hectáreas;
3. Cubrir los gastos correspondientes a la construcción de infraestructura para el Parque Industrial.

Las personas delegadas en virtud a lo señalado en el numeral 2.2 del presente Prospecto Marco, establecerán el monto de cada Emisión destinado al Fondo de Liquidez, así como el destino y monto específico de los fondos y el plazo de utilización de los recursos provenientes de cada una de las Emisiones comprendidas dentro del Programa de Emisiones.

### 4.3 Plazo de Utilización de los Recursos

---

Las personas delegadas en virtud a lo señalado en el numeral 2.2 del presente Prospecto Marco, establecerá el plazo de utilización de los recursos provenientes de cada una de las Emisiones comprendidas dentro del Programa de Emisiones.



## 5 FACTORES DE RIESGO

---

Los potenciales inversionistas, antes de tomar la decisión de invertir en los Bonos que forman parte del Programa de Emisiones "Bonos PILAT I", deberán considerar cuidadosamente la información presentada en el presente 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.

Los siguientes son factores de riesgo que el Emisor considera que podrían incidir en el desempeño y en la eficiencia regular de sus operaciones:

### 5.1 Factores de riesgo externos

---

#### 5.1.1 Riesgo país

---

El desempeño de las operaciones de PILAT, puede verse afectado por deterioros en variables macroeconómicas como los cambios que pudiesen darse en la economía nacional, la inflación, el tipo de cambio, y la devaluación de la moneda, que pudiesen afectar la capacidad de inversión o crecimiento de las empresas. Sin embargo, PILAT no se encuentra más expuesta al riesgo país que cualquier otra empresa boliviana.

Las favorables condiciones macroeconómicas por las que atraviesa Bolivia desde hace algunos años y la coyuntura actual de mercado ha sido reconocida por las entidades calificadoras de riesgo que, desde el año 2010, han venido subiendo la calificación de riesgo país: Fitch Ratings, Moody's y Standard and Poor's. Tal es el caso Standard and Poor (S & P) en mayo de 2014, nuevamente subió la calificación de riesgo-país a Bolivia, otorgando por primera vez la calificación doble B (BB) a largo plazo y B a corto plazo, con perspectiva estable, lo que constituye un hito histórico para el país. Entre los fundamentos de la calificación S&P sostiene el sólido desempeño económico que ha contribuido a un descenso en el nivel de la deuda neta del gobierno general, y el incremento de las reservas internacionales a niveles nunca antes experimentados por nuestro país.

#### 5.1.2 Riesgo político - social

---

Es posible que ocurran conflictos político – sociales que podrían generar inestabilidad en la economía, pudiendo tener un impacto en el funcionamiento y consecución de los objetivos de PILAT.

Se debe considerar que si bien el clima político y social adverso se traduce en desconfianza e incertidumbre en los agentes económicos, sus efectos sobre el sector productivo en general no han sido de gran significación. Los desenlaces democráticos de las agudas crisis políticas y sociales que se vivieron en años anteriores hacen prever que no se producirán impactos desfavorables de magnitud en las operaciones de la empresa.

#### 5.1.3 Riesgo jurídico

---

Es posible que existan cambios en la regulación lo que podría desincentivar la inversión en el sector industrial. No obstante, a la fecha no existen elementos para prever que se produzcan cambios o modificaciones en la regulación sobre los sectores económicos relacionados a PILAT.



#### 5.1.4 Riesgo de precios e insumos

---

Variaciones de precios de materia prima e insumos de construcción podrían incidir en un incremento en los costos de PILAT S.R.L. Ante esta posibilidad, la empresa tiene como política contratar con la mayor antelación posible la adquisición de las materias primas que tienen un impacto significativo en el costo de obras a fin de disminuir el efecto de estas fluctuaciones. Adicionalmente como política, la empresa ha subcontratado empresas serias de reconocido prestigio nacional e internacionales con mucha experiencia y solidez financiera, para diferentes etapas del desarrollo del Parque Industrial. Estos contratos de ejecución contarán con garantías de cumplimiento de contrato, de buena ejecución de obras y de buena inversión de anticipo, mediante boletas bancarias o pólizas de caución emitidas por entidades autorizadas o letras de cambio para el caso de empresas con reconocida trayectoria e historial de cumplimiento.

También es bueno mencionar que los precios de venta al público ofrecidos por PILAT son altamente competitivos, por lo que, eventuales incrementos de costo en los insumos y costos de construcción podrán ser absorbidos por ajustes en los precios de venta. Al respecto se debe tener en cuenta que, un incremento general del 10% en costos de infraestructura, puede ser cubierto con un incremento del 2% en los precios de venta. De igual manera, es importante tomar en cuenta que a la fecha la empresa ha ejecutado el 50% de las obras de infraestructura, por lo que este riesgo se reduce en esa misma proporción.

#### 5.1.5 Riesgo cambiario

---

Dado que el sector de la industria de la construcción y desarrollo de proyectos inmobiliarios se enfrenta en general al riesgo de las fluctuaciones de precios por la política cambiaria que adopte el Estado. Cabe resaltar que la actual política económica está orientada a mantener estable la paridad del dólar estadounidense en relación a la moneda boliviana, la cual favorece a las operaciones de la Sociedad.

Asimismo, es importante mencionar que los precios de venta de los terrenos están denominados en Bolivianos, por lo que la exposición a la moneda extranjera es limitada

#### 5.1.6 Riesgo de incumplimiento de pago

---

El posible incumplimiento de pagos por parte los clientes de PILAT ó de los futuros clientes que se consideran para los proyectos en curso, podrían afectar el flujo de ingresos de la empresa y, por tanto, su capacidad de repago de las obligaciones contraídas. Este riesgo está presente en todos los sectores y empresas en los que se realizan transacciones comerciales de tipo contractual.

Para mitigar este riesgo, los contratos de ventas a plazo establecen que la sociedad mantiene la propiedad de los terrenos vendidos a plazo (reserva de propiedad) hasta que el cliente termine de cancelar la totalidad de las cuotas o la totalidad de la obligación asumida, según corresponda. Bajo esta modalidad, los eventuales casos de incumplimiento de pagos, ocasionan la resolución del compromiso de venta y la disposición del terreno queda a favor de PILAT.

Cabe mencionar que las ventas de terrenos de PILAT a plazo no superan el 25% del total de ventas, ya que las mismas son principalmente al contado.

## 5.2 Factores de Riesgo internos

---

### 5.2.1 Riesgo Operativo

---

El riesgo operativo, se encuentra asociado al riesgo de gestión por el gran volumen de operaciones, contratos y documentos que se deben administrar. Adicionalmente a esto, se suma la planificación de la puesta en marcha y obras civiles del Parque Industrial y los riesgos de administración de los recursos.

Los socios por su experiencia en el negocio conocen la existencia de riesgos propios en la operación y funcionamiento del proyecto, razón por la cual han previsto los controles necesarios para minimizar los mismos. PILAT cuenta con un Departamento de Operaciones diseñado exclusivamente para dar seguimiento minucioso a cada una de las operaciones de venta a través de un sistema informatizado diseñado



especialmente a la medida del negocio. Al respecto, se cuenta con información en tiempo real del estado de cada una de las ventas tanto las que son financiadas a través de los bancos, como aquellas que son fruto del financiamiento directo. Se cuenta con reportes precisos de la cantidad de lotes vendidos, la modalidad de la venta, el estado de la cartera propia, los ingresos por ventas, etc.: Adicionalmente existe personal dentro del departamento que se dedica exclusivamente al seguimiento de los pagos de la cartera propia y a la evaluación de las operaciones con los bancos. Por otra parte se cuenta con un Departamento Legal cuya función principal consiste en la elaboración de los contratos de venta y de transferencia de los terrenos que estén acordes con las políticas de la empresa. En tal sentido y en conjunto con el Departamento de Operaciones establecen controles cruzados del avance de cada una de las ventas que se realizan.

#### 5.2.2 **Riesgo de Administración de los recursos**

---

El riesgo de administración de los recursos para sostener el ritmo de las inversiones en infraestructura y evitar las demoras en ejecución de obras y la generación de flujos.

Para mitigar el mismo, la sociedad ha considerado constituir para cada emisión algún mecanismo de cobertura con recursos provenientes de las emisiones de bonos comprendidas dentro el Programa de Emisiones, dichos recursos serán administrados por Panamerican Securities S.A. De igual manera, los recursos del Fondo de Liquidez a ser constituidos para cada emisión serán administrados e invertidos, durante el plazo de su vigencia por Panamerican Securities S.A., de acuerdo a una política de inversión previamente establecida para este propósito.

#### 5.2.3 **Ingreso de nuevos competidores**

---

En el departamento de Santa Cruz de la Sierra existen actualmente solo tres parques industriales. Adicionalmente se debe considerar que el mercado inmobiliario y de la construcción se encuentra en franco crecimiento en nuestro país, por lo que podría ser una oportunidad para el desarrollo de otras actividades de similar objeto.

No se preveen impactos significativos ante este riesgo, ya que es importante mencionar las ventajas competitivas que ofrece el Parque Industrial Latinoamericano, dado que se constituye en el parque industrial más grande y más completo del país, con servicios básicos e infraestructura de primer nivel, con ubicación estratégica en relación a las vías de comunicación (carretera y línea de ferrocarril) y centros urbanos principales. Adicionalmente a esto se suma los precios competitivos en relación al sector privado, y las alianzas estratégicas con el sector financiero para facilitar el acceso al crédito de los potenciales clientes.



## 6 DESCRIPCIÓN DE LA OFERTA Y PROCEDIMIENTO DE COLOCACIÓN

---

### 6.1 Inversionistas a los que va dirigida la Oferta Pública

---

La oferta de los Bonos PILAT I de cada Emisión estará dirigida a todos los inversionistas en general.

### 6.2 Tipo de oferta

---

La Oferta Pública de las Emisiones de Bonos a realizarse dentro del Programa de Emisiones de Bonos denominado “Bonos PILAT I” será bursátil en la Bolsa Boliviana de Valores S.A.

### 6.3 Agencia de Bolsa encargada de la colocación de las Emisiones comprendidas dentro del Programa de Emisiones

---

La Agencia de Bolsa encargada de la colocación de los “Bonos PILAT I” 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

### 6.4 Forma y procedimiento de colocación primaria y mecanismo de negociación

---

La colocación primaria de cada una de las Emisiones comprendidas dentro del Programa de Emisiones será en Mercado Primario Bursátil a través de la Bolsa Boliviana de Valores S.A.(BBV)

### 6.5 Precio de colocación primaria

---

Cada una de las Emisiones comprendidas dentro del Programa de Emisiones será colocada mínimamente a la par del valor nominal.

### 6.6 Forma de pago en colocación primaria de cada Emisión dentro del Programa de Emisiones de Bonos

---

La forma de pago en colocación primara para cada Emisión dentro del Programa de Emisiones será realizado en efectivo.

### 6.7 Modalidad y plazo de colocación primaria de cada Emisión dentro del Programa de Emisiones de Bonos

---

La modalidad de colocación primaria de las Emisiones de Bonos comprendidas dentro del Programa de Emisiones de Bonos será a mejor esfuerzo.

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 la Autoridad de Supervisión del Sistema Financiero (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 según lo señalado en el numeral 2.2 del presente Prospecto Marco.





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 la Autoridad de Supervisión del Sistema Financiero (ASFI) y a la Bolsa Boliviana de Valores S.A. (BBV).

#### **6.8 Medios de difusión sobre las principales condiciones de la oferta**

---

Las condiciones principales de la Oferta Pública de las Emisiones de Bonos comprendidas dentro del presente Programa de Emisiones de Bonos se darán a conocer a través de avisos en un órgano de prensa o periódico de circulación nacional.

#### **6.9 Procedimiento en el caso de que la Oferta Pública quede sin efecto o se modifique**

---

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 la Autoridad de Supervisión del Sistema Financiero (ASFI) y a la Bolsa Boliviana de Valores S.A. (BBV).

#### **6.10 Bolsa de Valores en la que se inscribirán los bonos**

---

Los **"Bonos PILAT I"** de cada Emisión serán inscritos, cotizarán y se negociarán en la Bolsa Boliviana de Valores S.A. (BBV).

#### **6.11 Vinculación entre el Emisor y la Agencia de Bolsa estructuradora y colocadora**

---

La Agencia de Bolsa estructuradora y colocadora de Programa de Emisiones **"Bonos PILAT I"** y de las Emisiones que forman parte del mismo es Panamerican Securities S.A. Agencia de Bolsa, entidad que no tiene ningún grado de vinculación con el Emisor.



## 7 DESCRIPCIÓN DE LA ENTIDAD EMISORA

---

### 7.1 Identificación y datos generales del Emisor

---

**Denominación:** PARQUE INDUSTRIAL LATINOAMERICANO S.R.L

**Domicilio Legal:** Av. Pedro Rivera Méndez N° 45, 3er Anillo Interno, entre Cristo Redentor y Beni, Zona: Sur Oeste - Edificio Chai  
Santa Cruz de la Sierra, Bolivia

**Rótulo Comercial:** PILAT S.R.L.

**Objeto de la Sociedad:** El objeto de la sociedad es el de dedicarse por cuenta propia o asociada con terceras personas en todo tipo de actos y operaciones de comercio en la actividad de implementación de Parques Industriales y/o proyectos urbanísticos inmobiliarios, pudiendo para el efecto realizar la compra, venta, comercialización de bienes inmuebles agrarios y/o rústicos, urbanos y/o suburbanos, así como el parcelamiento en lotes de terreno con la finalidad de realizar la urbanización de parques industriales, para su posterior venta, alquiler o leasing inmobiliario. Así también podrá realizar y solicitar los saneamientos, legalización y titulación de tierras. Podrá otorgar asesoramiento inmobiliario, pudiendo también realizar cualquier trámite ante las autoridades del Instituto Nacional de Reforma Agraria (INRA) y cualquier otra actividad concerniente y/o relacionada y/o vinculada con la compra y venta de bienes inmuebles. Para tal efecto puede también realizar las ventas a plazo con reservas de propiedad para sus posteriores ventas definitivas de lotes de terreno o bienes inmuebles 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.

**Actividad Económica:** 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

**CIUU:** 7010 – Actividades inmobiliarias realizadas con bienes propios o arrendados.

**Capital Social:** 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 (Un mil 00/100 Bolivianos)

**Número Registro como Emisor en el RMV de ASFI:** ASFI/DSVSC-EM-PAR-004/2015 otorgado mediante Resolución ASFI/773/2015 de fecha 29 de septiembre de 2015



## 7.2 Antecedentes legales del Emisor - Documentos de constitución y modificaciones

---

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

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

---

Las oficinas de PILAT se encuentran en la siguiente dirección:



**Dirección:** Av. Pedro Rivera Méndez N° 45, 3er Anillo Interno, entre Cristo Redentor y Beni, Zona: Sur Oeste Edificio Chai

Santa Cruz de la Sierra, Bolivia

**Teléfono:**(591-3) 454060/3-456061

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

**Página Web:**[www.pilatsrl.com](http://www.pilatsrl.com)

**Correo electrónico:**asantana@pilatsrl.com



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

Al 31 de agosto de 2015, la participación societaria de PILAT S.R.L. está conformada de la siguiente manera:

CUADRO 4. Participación Societaria de PILAT S.R.L. (al 31 de agosto 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	99,99270
Adalid Novillo Lafuente	3918345 SC	28	1.000	28.000	0,003646%
Rolando Novillo Lafuente	3907363 SC	28	1.000	28.000	0,003646%
<b>Totales</b>		<b>767.993</b>		<b>767.993.000</b>	<b>100,000%</b>

Fuente: PILAT

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

CUADRO 5. Miembros del Órgano de Administración (al 31 de agosto de 2015)

NOMBRE DE LOS FUNCIONARIOS		CEDULA DE IDENTIDAD	NACIONALIDAD	CARGO	PROFESIÓN	FECHA DE INGRESO A LA SOCIEDAD	ANTIGÜEDAD AÑOS
Alexander Domínguez	Santana	5846971 SC	Boliviana	Gerente General	Ing. Industrial	18/08/2012	3
Tomas Borges	Alberto Pérez	13868851- E	Cubana	Gerente Comercial	Lic. Ciencias Sociales	01/03/2015	5 m
Rosmery Solares Terrazas		4690177 SC	Boliviana	Gerente Administrativo	Ing. Comercial	18/08/2012	3
Julio Cesar Rojas Candia		3892301 SC	Boliviana	Gerente de Operaciones	Contador General	06/11/2012	3
Daniela Oroza Montero		4643999 SC	Boliviana	Gerente Legal	Lic. Derecho	06/09/2012	3

Fuente: PILAT

#### 7.5 Perfil Profesional de los principales Ejecutivos

##### Alexander Santana Domínguez (Gerente General):

Ingeniero Industrial con especialidad en Organización de Empresas (1997), Diplomado en Educación Superior, Maestría en Administración de Empresas. Nueve años como catedrático de la universidad UTEPSA llegando al cargo de Decano de la Facultad de Ciencias Administrativas y Financieras. Cuatro años como Gerente General de TECHO S.A. dedicado al rubro de bienes raíces. Cumpliendo tres (3) años como Gerente General de PILAT S.R.L.

##### 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 Rodríguez 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.

✦ [Rosmary Solares Terrazas. \(Gerente Administrativo\)](#)

Ingeniera Comercial UAGRM (2005). Seis años como Gerente Administrativa de PAHUICHI S.R.L. Tres años como Gerente Administrativa de TECHO S.A. y tres años como Gerente Administrativa de PILAT S.R.L.

✦ [Julio Cesar Rojas Candia \(Gerente de Operaciones\)](#)

Contador General UAGRM (2013). Nueve años como Encargado de Cartera y desde noviembre de 2012 como Gerente de Operaciones del PILAT.

✦ [Daniela Oroza Montero.- \(Gerente Legal\)](#)

Licenciada en Derecho (2001) de la UPSA, especialista en Derecho Empresarial, Diplomado en Educación Superior. Un año en FUNBODEM, como Jefe del Departamento Legal. Tres años como Gerente Legal del PILAT.

## 7.6 Administración y Organización

---

La administración y organización del Parque Industrial Latinoamericano S.R.L. (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 51 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.

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

CUADRO 6. Evolución del número de personal (al 31 de agosto de 2015)

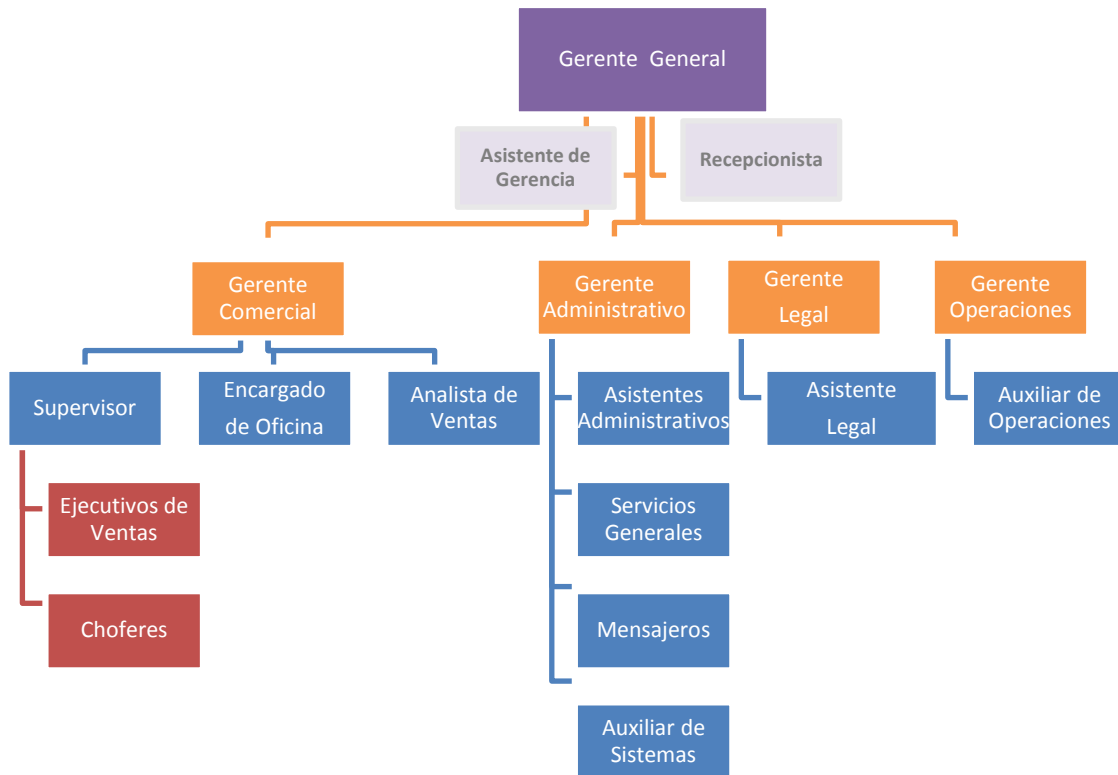
Nivel Jerárquico	Gestión 2012	Gestión 2013	Gestión 2014	Agosto 2015
Nivel Gerencial - Jefaturas	5	5	5	5
Nivel Asistente - Ejecutivo	11	10	10	10
Nivel Auxiliar	13	16	14	16
Ejecutivos de Ventas	29	20	19	20
<b>Total</b>	<b>58</b>	<b>51</b>	<b>48</b>	<b>51</b>

Fuente: PILAT

El organigrama de PILAT se presenta de la siguiente manera:



Gráfico N° 1 Estructura de la Organización



Fuente: PILAT

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

- Gerencia General:** Es la máxima representación de la Sociedad, encargado de representar administrativa, judicial y extrajudicialmente a la empresa Parque Industrial Latinoamericano, planear, organizar, dirigir, controlar y coordinar todas las actividades de manejo, administración y proyección comercial de la empresa de acuerdo con las consideraciones y determinaciones del directorio, para de tal manera contribuir efectivamente al logro de los objetivos de la empresa a través de un servicio oportuno, eficiente e íntegro a las diferentes gerencias de las mismas y a los diferentes procesos relacionados.
- Gerencia Comercial:** Es la gerencia responsable por la evaluación, seguimiento y control a la ejecución de las actividades comerciales de la empresa, de la verificación y análisis de las transacciones comerciales sucedidas en la empresa. Supervisa las actividades de mercadeo de terrenos industriales y la vigilancia del manejo de los precios internamente y sus repercusiones a mediano y largo plazo. Elaboración de informes técnico-económicos como apoyo para la toma de decisiones.
- Gerencia Administrativa:** Es la gerencia encargada de fijar políticas, planear, organizar, coordinar y controlar lo relacionado con el área Administrativa, Recursos Humanos y procesos de manejo de recursos. Desarrollar actividades relacionadas con la liquidación salarial, prestaciones de los trabajadores, atención a funcionarios de la empresa, directivos y particulares.
- Gerencia Legal:** Tiene como responsabilidad garantizar que las acciones institucionales se realicen dentro del marco legal vigente, para lo cual debe analizar y proponer resoluciones sobre casos particulares y documentos legales, así como tramitar la legalización de documentos de la institución y colaborar en la redacción de toda clase de documentos contractuales.
- Gerencia de Operaciones:** Responsable de dirigir las operaciones de cartera tanto al contado como a plazos dentro de la razonabilidad del negocio. Negociar con los clientes y otorgar financiamiento tomando en cuenta criterios como: el financiamiento recibido por las entidades financieras, el tiempo del proyecto, el monto de la venta, la rentabilidad del proyecto y el efecto en la liquidez de la empresa.



## 7.8 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 1.500 lotes de terrenos destinados al área industrial y empresarial.

## 7.9 Estrategia Empresarial

---



### MISIÓN

El Parque Industrial Latinoamericano S.R.L. es una empresa desarrolladora de recintos industriales, orientada a la promoción de las empresas e industrias ya establecidas o emprendimientos nuevos que necesiten espacios especialmente acondicionados para llevar a cabo sus actividades de manera eficiente. Ofrece servicios y productos de calidad, de forma económica y sustentable para satisfacer las exigencias del mercado nacional e internacional.



### VISIÓN

Ser un Parque Industrial de primera referencia nacional e internacional, capaz de atraer iniciativas empresariales de cualquier magnitud. Moderno, innovador, promovedor de valores de desarrollo productivo y humano a través de un modelo basado en la asociatividad y la sustentabilidad.



### VALORES

- ✓ **Responsabilidad:**  
Hacemos lo que debemos hacer y del modo en que las cosas deben ser hechas, aunque el esfuerzo sea importante.
- ✓ **Compromiso:**  
Nos involucramos para alcanzar lo que se espera de nosotros poniendo todo nuestro empeño y dedicación.
- ✓ **Respeto:**  
Proporcionamos el trato que todas las personas se merecen y exigimos lo mismo para nosotros
- ✓ **Solidaridad y colaboración:**  
Entendemos que el interés común siempre está sobre los intereses particulares y obramos en consecuencia.
- ✓ **Confianza:**  
Nuestros actos son predecibles, claros y transparentes, por eso también valoramos a quienes hacen lo mismo con nosotros.
- ✓ **Ética y Lealtad:**  
Actuamos con base en resguardar los genuinos intereses de quienes confiaron en nosotros.
- ✓ **Dinamismo y Proactividad:**  
No esperamos que las cosas sucedan, procuramos que pase lo que debe pasar.



## 7.10 Entidades vinculadas

---

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

✓ **GEL "Inversiones Bienes Raices" S.R.L.**

- ✓ Constituida el año 2008, ha desarrollado la urbanización Grigotá con más del 90% de los terrenos vendidos a la fecha.

✓ **El Pahuichi Srl.**

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

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

Urbanización Pentaguazu II Etapa 1 y Etapa II, con el 95% de sus terrenos vendidos. Urbanización Pentaguazu III con el 94% de sus lotes vendidos. Actualmente se está finalizando la etapa de comercialización de la urbanización Pentaguazu IV con el 80% de ventas alcanzadas.

✓ **Techo S.A.**

Constituida el año 2004, con la urbanización El Gran Paititi I y II, a la fecha tiene vendido 100% de aproximadamente 18.315 lotes de terreno, también cuenta con la urbanización Juan Pablo II cuyas ventas han alcanzado el orden del 100%. En el año 2012 lanzó el proyecto Ciudad de Urubó A&B de 4.159 lotes de terreno de los cuales se ha comercializado el 95%.

El último proyecto comercializado es la Urbanización Tavaguasu, con más de 6.500 lotes y que a la fecha tiene el 82% de ventas alcanzadas.

✓ **Techo en el Urubo S.R.L.**

Constituida el año 2012, con la urbanización Ciudad del Urubó la cual cuenta con 10.692 lotes de terreno de los cuales se ha comercializado el 84%.

✓ **Pentaguazú Ltda.**

Constituida el año 2011 para el desarrollo de tres proyectos: Pentaguazú III, Etapa 1 con 6.063 lotes, Pentaguazú 2-B con 1.131 lotes y Pentaguazú III, Etapa II con 10.344 lotes.

✓ **Parque Industrial Latinoamericano S.R.L**

Constituida el año 2012 para la construcción de un parque industrial ubicado en la Provincia Warnes del Departamento de Santa Cruz.

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

- ✓ EMDEECRUZ, empresa de reciente constitución dedicada al servicio de distribución de energía eléctrica en el Parque Industrial Latinoamericano; y,
- ✓ NOVI, empresa de ingeniería eléctrica, dedicada al servicio de ingeniería y construcciones de tendido de redes eléctricas

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





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

Cada empresa tiene establecido procedimientos y controles para las áreas de: ventas, cobranza y administración de cartera, financieros (manejo de efectivo y pago de obligaciones), compras y contrataciones, legales (documentación y liberaciones de gravámenes) e ingeniería estructurados a partir de G.E.L.

Algunas características a destacar de la evolución del Grupo, en los 20 años de existencia, son:

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

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

Proyectos Ejecutados		Número de Lotes	Año Inicio	Estado Comercialización
Credicasas	Urb. Lafuente	256	1995	100%
Credicasas	Cumbre de las Américas	3.403	1996	100%
Credicasas	Integ. de las Américas	774	1998	100%
Pahuichi	Pentaguazú	10.415	2003	100%
Pahuichi	Int. del Norte I y II	16.375	2009	100%
Techo	Gran Paitití I y II	18.315	2004	100%
Techo	Gran Paitití III	278	2011	100%
Techo en el URUBO	Ciudad del Urubo	10.692	2012	100%
Techo en el URUBO	Ciudad del Urubo II	516	2013	100%
Techo S.A.	Ciudad del Urubo A y B	4.159	2012	100%
Techo	Juan Pablo II	8.957	2004	100%
GELF B&R	Grigotá	500	2008	100%
<b>Total</b>		<b>74.640</b>		<b>100%</b>



Proyectos en Ejecución		Número de Lotes	Año Inicio	Estado Comercialización
Techo S.A.	Tavaguasu	6.515	2013	94.29%
Techo en el URUBO	Tavaguasu II	8.853	2014	55.45%
Pahuichi	Pentaguazú II Et. 2	9.081	2011	97%
Pentaguazu LTDA	Pentaguazu II-B	1.131	2012	84%
Pentaguazu LTDA	Pentaguazú III Et.1	6.063	2012	99%
Pentaguazu LTDA	Pentaguazú III Et.2	10.344	2012	91%
Pahuichi	Pentaguazu IV	16.928	2013	88%
Pahuichi	Pentaguazu V	17.869	2014	67%
<b>TOTAL</b>		<b>76.784</b>		<b>82%</b>

Fuente: Grupo Empresarial LaFuente

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

A la presente fecha, PILAT no tiene participación accionaria en ninguna de las empresas vinculadas descritas precedentemente.

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

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

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, centros de acopio y depósitos y de esa manera, la construcción de un parque industrial, comercial y de servicios centralizado en una misma área.

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

##### 7.11.1 El proyecto Parque Industrial Latinoamericano

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

El "Parque Industrial Latinoamericano", está ubicado en el Municipio de Warnes a solo 20 minutos de la ciudad de Santa Cruz de la Sierra, formando parte del corredor transoceánico que vincula Paraguay, Argentina y Brasil con Chile y Perú. Además, forma parte de un entorno intenso en cuanto a actividad industrial, comercial y habitacional. Está ubicado en una posición geo-estratégica en términos económicos, industriales y comerciales de la ciudad y la metrópoli de Santa Cruz..

La carretera internacional que comunica a Santa Cruz con el resto del país pasa muy cerca de los terrenos del proyecto, los cuales también se ven beneficiados por la conexión ferroviaria con Brasil y Argentina y por la cercanía al aeropuerto internacional Viru Viru ubicado a escasos 5 minutos.



El Parque Industrial Latinoamericano, está asentado sobre una superficie inicial de terrenos de 1.835 ha., declarada por la Honorable Alcaldía de Warnes como Zona Industrial y aprobada mediante Resolución Municipal No. 018/2012 del 30 de Agosto del 2012. En el corto plazo esta superficie sumarán 467 ha. de nuevos terrenos, sumando un total de 2.302 ha, ubicadas en la zona norte de la ciudad de Santa Cruz de la Sierra, en el kilómetro 23, en la jurisdicción del Municipio de Warnes.

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

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

El diseño prevé la implementación de los siguientes obras de infraestructura y servicios básicos a manera enunciativa, las siguientes:

- Sistema de distribución de agua potable.
- Sistema de tratamiento de desechos líquidos y sólidos.
- Red de drenaje pluvial.
- Energía eléctrica trifásica.
- Sistema de provisión y distribución de gas natural.
- Avenidas principales y calles circundantes pavimentadas.
- Servicio de ferrocarril para las grandes industrias.

Adicionalmente se tiene previsto proporcionar:

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

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

## 7.11.2 Localización y tamaño del Proyecto

---

### 7.11.2.1 Localización

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

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

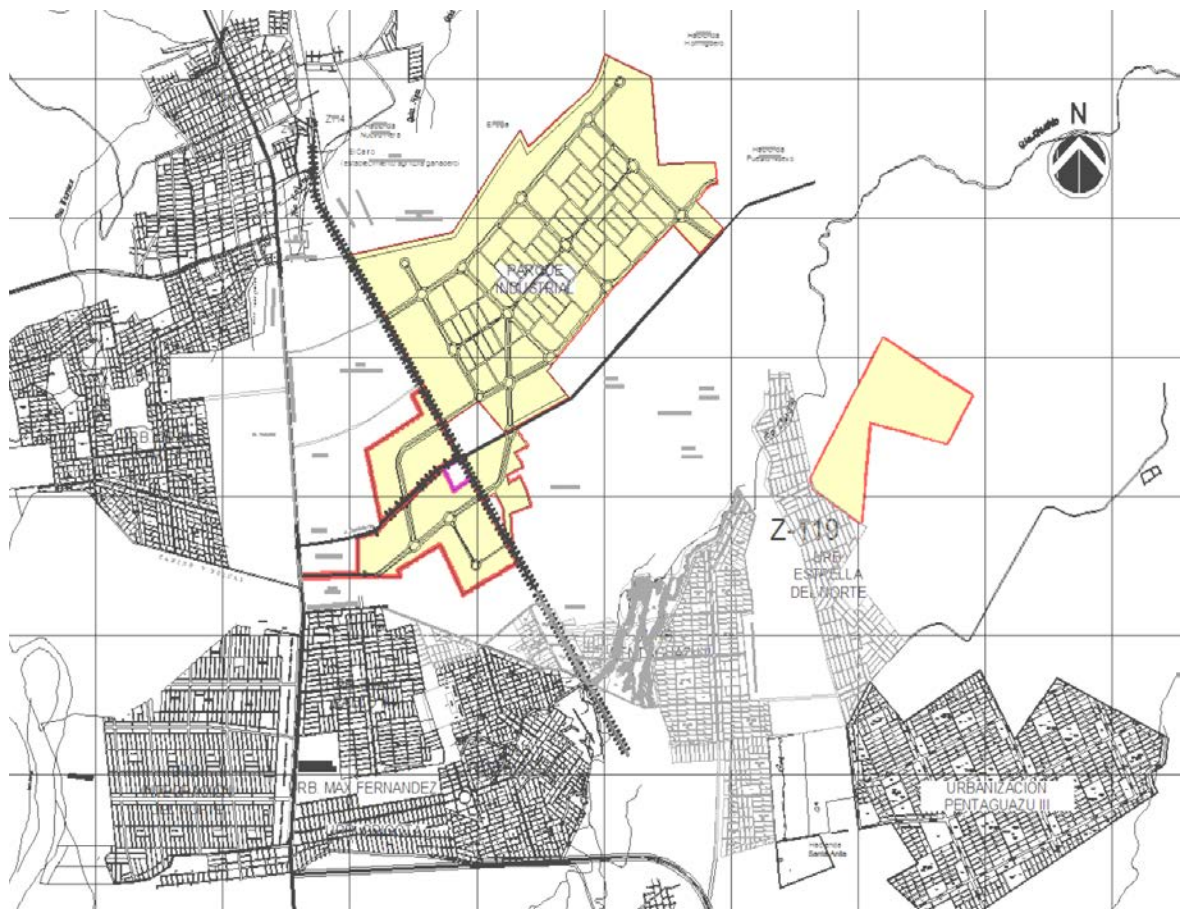
El área metropolitana de Santa Cruz de la Sierra, está formada por los municipios de Santa Cruz de la Sierra, Warnes, Cotoca, La Guardia, El Torno y Porongo. Esta mancomunidad municipal metropolitana forma parte del eje troncal del país y del corredor transoceánico que vincula Argentina, Paraguay y Brasil,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

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



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

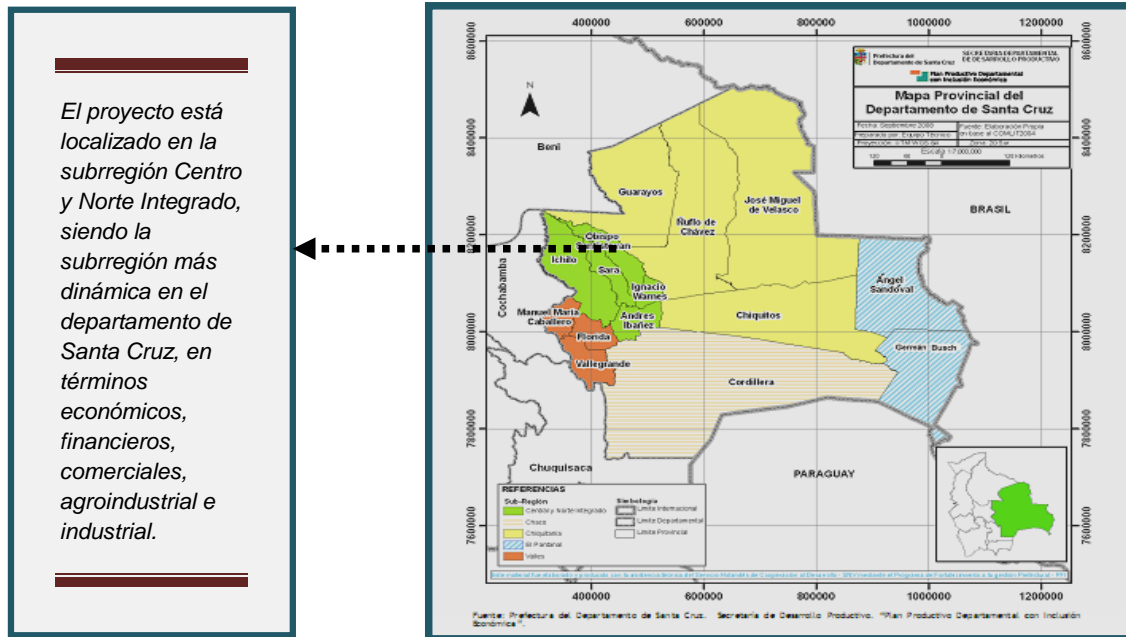
**Gráfico N° 2 Localización e interrelación urbana**



Fuente: PILAT



Gráfico N° 3 Mapa Provincial del Departamento de Santa Cruz



Fuente: PILAT

### 7.11.2.2 Tamaño del Proyecto

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

CUADRO 8. Tamaño del Proyecto

CANTIDAD DE INDUSTRIAS POR TAMAÑO						
TIPO DE INDUSTRIA	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )	ANCHO (m)	LARGO (m)	CANTIDAD	Promedio T/E	No. Trabajadores
PEQUEÑA	menor a 2.500	25-50	70-150	1.117	30	33.510
MEDIANA	2.501 - 10.000	75-150	200-500	216	70	15.120
GRANDE	mayor a 10.000	200-300	300-625	169	70	11.830
<b>TOTAL CANTIDAD</b>				<b>1.502</b>		<b>60.460</b>

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

Se observa que el Proyecto en términos de tamaño medido por el número de empresas concentrará alrededor de 1500 empresas con un impacto socioeconómico de 60.480 trabajadores directos. Lo que equivale a categorizarlo como un proyecto grande y de alto impacto económico, social y ambiental. A punto de ser considerado – una vez concluido a diseño final – como una CIUDAD INDUSTRIAL.(1).

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



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

Comparando con el Parque Industrial de Santa Cruz, en base a los datos proporcionado por la Dirección de Parque industrial de Santa Cruz, actualmente existen 350 empresas grandes y medianas y 104 pequeñas industrias, haciendo un total de 454 empresas instaladas (2)

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

#### 7.11.2.3 Fases de Desarrollo del Proyecto

- ▶ El Proyecto comprende tres fases:
  - ▶ **Fase I**
    - ▶ Desarrollo de 326 lotes de diversos tamaños.
    - ▶ A agosto de 2015 ya han sido vendidos 305 lotes.
  - ▶ **Fase II**
    - ▶ Desarrollo de 506 lotes de diversos tamaños
    - ▶ A agosto de 2015 ya han sido vendidos 156 lotes.
  - ▶ **Fase III**
    - ▶ Desarrollo de 670 lotes de diversos tamaños
    - ▶ A agosto de 2015 ya han sido vendidos 38 lotes

---

<sup>2</sup> Datos proporcionados por Dirección del Parque Industrial de Santa Cruz.



CUADRO 9. Detalle de Lotes vendidos y por vender (al 31 de agosto de 2015)

DETALLE DE LOTES DE TERRENO VENDIDOS										
CATEGORIA	PRECIO (Bs/m <sup>2</sup> )	FASE 1		FASE 2		FASE 3		TOTAL		
		SUPERFICIE	LOTES	SUPERFICIE	LOTES	SUPERFICIE	LOTES	SUPERFICIE	LOTES	SUPERFICIE
		(m <sup>2</sup> )	#	M <sup>2</sup>	#	M <sup>2</sup>	#	M <sup>2</sup>	#	M <sup>2</sup>
A	216	(1.472 - 5.339)	56	148.349	93	165.920	15	29.415	164	343.684
B	209	(1.625 - 5.248)	162	302.442	33	60.471	19	34.340	214	397.254
C	202	(1.245 - 5.525)	0	0	0	0	1	2.044	1	2.044
D	188	(4.560 - 7.500)	19	136.269	24	172.410	0	0	43	308.678
E	182	(6.691 - 8.875)	17	124.041	3	22.500	0	0	20	146.541
F	175	7.500	0	0	0	0	0	0	0	0
G	163	(10.437 - 153.000)	51	1.870.997	3	47.625	3	87.172	57	2.005.795
H	156	(10.522 - 171.351)	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>TOTALES</b>			<b>305</b>	<b>2.582.098</b>	<b>156</b>	<b>468.926</b>	<b>38</b>	<b>152.972</b>	<b>499</b>	<b>3.203.996</b>

DETALLE DE LOTES DE TERRENO EN RESERVA										
CATEGORIA	PRECIO (Bs/m <sup>2</sup> )	FASE 1		FASE 2		FASE 3		TOTAL		
		SUPERFICIE	LOTES	SUPERFICIE	LOTES	SUPERFICIE	LOTES	SUPERFICIE	LOTES	SUPERFICIE
		(m <sup>2</sup> )	#	M <sup>2</sup>	#	M <sup>2</sup>	#	M <sup>2</sup>	#	M <sup>2</sup>
A	216	(1.472 - 5.339)	0	0	0	0	14	27.521	14	27.521
B	209	(1.625 - 5.248)	3	5.250	16	28.658	3	5.475	22	39.383
C	202	(1.245 - 5.525)	0	0	0	0	0	0	0	0
D	188	(4.560 - 7.500)	0	0	2	14.476	0	0	2	14.476
E	182	(6.691 - 8.875)	0	0	1	7.500	0	0	1	7.500
F	175	7.500	0	0	0	0	0	0	0	0
G	163	(10.437 - 153.000)	3	198.102	2	29.512	7	97.602	12	325.216
H	156	(10.522 - 171.351)			0	0	0	0	0	0
<b>TOTALES</b>			<b>6</b>	<b>203.352</b>	<b>21</b>	<b>80.146</b>	<b>24</b>	<b>130.598</b>	<b>51</b>	<b>414.096</b>

DETALLE DE LOTES DE TERRENO LIBRES										
CATEGORIA	PRECIO (Bs/m <sup>2</sup> )	FASE 1		FASE 2		FASE 3		TOTAL		
		SUPERFICIE	LOTES	SUPERFICIE	LOTES	SUPERFICIE	LOTES	SUPERFICIE	LOTES	SUPERFICIE
		(m <sup>2</sup> )	#	M <sup>2</sup>	#	M <sup>2</sup>	#	M <sup>2</sup>	#	M <sup>2</sup>
A	216	(1.472 - 5.339)	0	0	0	0	52	96.098	52	96.098
B	209	(1.625 - 5.248)	5	8.750	286	514.290	409	830.185	700	1.353.225
C	202	(1.245 - 5.525)	0	0	0	0	47	222.701	47	222.701
D	188	(4.560 - 7.500)	0	0	1	7.482	13	101.749	14	109.231
E	182	(6.691 - 8.875)	0	0	26	195.000	13	97.500	39	292.500
F	175	7.500	0	0	0	0	0	0	0	0
G	163	(10.437 - 153.000)	10	834.772	16	232.503	74	3.224.091	100	4.291.366
H	156	(10.522 - 171.351)	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>TOTALES</b>			<b>15</b>	<b>843.522</b>	<b>329</b>	<b>949.275</b>	<b>608</b>	<b>4.572.323</b>	<b>952</b>	<b>6.365.120</b>

DETALLE DE LOTES DE TERRENOS TOTALES										
CATEGORIA	PRECIO (Bs/m <sup>2</sup> )	FASE 1		FASE 2		FASE 3		TOTAL		
		SUPERFICIE	LOTES	SUPERFICIE	LOTES	SUPERFICIE	LOTES	SUPERFICIE	LOTES	SUPERFICIE
		(m <sup>2</sup> )	#	M <sup>2</sup>	#	M <sup>2</sup>	#	M <sup>2</sup>	#	M <sup>2</sup>
A	216	(1.472 - 5.339)	56	148.349	93	165.920	81	153.035	230	467.304
B	209	(1.625 - 5.248)	170	316.442	335	603.419	431	870.000	936	1.789.861
C	202	(1.245 - 5.525)	0	0	0	0	48	224.745	48	224.745
D	188	(4.560 - 7.500)	19	136.269	27	194.367	13	101.749	59	432.385
E	182	(6.691 - 8.875)	17	124.041	30	225.000	13	97.500	60	446.541
F	175	7.500	0	0	0	0	0	0	0	0
G	163	(10.437 - 153.000)	64	2.903.871	21	309.640	84	3.408.865	169	6.622.376
H	156	(10.522 - 171.351)	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>TOTAL</b>			<b>326</b>	<b>3.628.973</b>	<b>506</b>	<b>1.498.346</b>	<b>670</b>	<b>4.855.893</b>	<b>1.502</b>	<b>9.983.212</b>

Fuente: PILAT





#### 7.11.2.4 Características técnicas del Proyecto

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

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

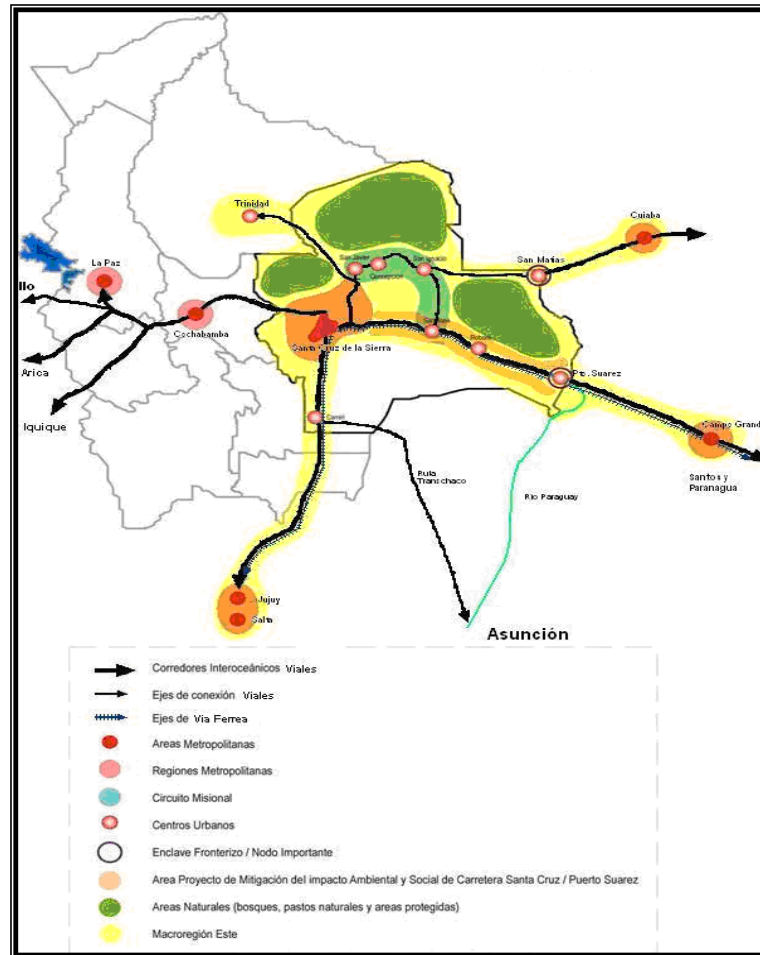
La segunda fase contempla el diseño y construcción de una línea en 115 KV y una subestación N° 2, misma que será conectada con la subestación N° 1.

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





Gráfico N° 4 Bolivia: Vías y corredores Bioceánicos



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

### 7.11.3.1 Infraestructura Vial.

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

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

### 7.11.3.2 Corredores de Integración.

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



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

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

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

Vincula Bolivia con Argentina y el Paraguay. El corredor se inicia en la ciudad de Trinidad y llega hasta Yacuiba, localidad fronteriza con la Argentina.

Este corredor tiene una longitud de 1.075 km desde Trinidad hasta Yacuiba. La superficie de rodadura actual presenta las siguientes condiciones: pavimento: 929 km; ripio: 146 km. Tiene dos ramales de conexión con Paraguay: el de Boyuibe-Hito Villazón, con 128 km de longitud y el de Villamontes - Cañada Oruro, carretera de 135 km de longitud; ambas con superficie de rodadura de tierra.

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

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

#### 7.11.3.3 Infraestructura Ferroviaria.

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

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

#### 7.11.3.4 Infraestructura Portuaria – Fluvial.

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

En operación:

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

Abandonados pero con posibilidad de reactivación.

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

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



#### 7.11.3.5 Infraestructura para la Producción Industrial y Facilidades de Servicios.

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

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

#### 7.11.3.6 Desarrollo de infraestructura asociada

Existen tres proyectos importantes para el desarrollo del PILAT:

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

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

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

(Fuente: <http://www.eldeber.com.bo/2014/dinero/2014-03-18/ver.php?id=140317234244> / <http://ibce.org.bo/principales-noticias-bolivia/noticias-nacionales-detalle.php?id=41245&idPeriodico=9&fecha=2014-04-07>)

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

(fuente: [http://www.la-razon.com/index.php?\\_url=/economia/Evo-obras-ferrea-Bulu-Montero\\_0\\_1910209013.html](http://www.la-razon.com/index.php?_url=/economia/Evo-obras-ferrea-Bulu-Montero_0_1910209013.html))



#### 7.11.4 Principales clientes de PILAT S.R.L.

---

AL 31 de agosto de 2015, PILAT tiene 499 empresas que adquirieron 3.203.996 m2 de terrenos. Entre los principales clientes se pueden nombrar:

- |                                    |   |
|------------------------------------|---|
| ✓ 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.                  | ✓ COROCROUZ 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.                                  |
| ✓ 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. | ✓ CARLOS CABALLERO                          |
| ✓ FERROTOD0                        |   |

#### 7.11.5 Principales Proveedores y participación en compras de materia prima

---

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

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



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

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

#### 7.11.6 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.

#### 7.11.7 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 7 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 de lista de cada una.



Categoría	Precio Bs./m <sup>2</sup>
A	216,00
B	209,00
C	202,00
D	188,00
E	182,00
F	175,00
G	163,00

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

- Venta al Contado: La empresa ofrece descuentos en función del tamaño del lote.
- Venta a Plazo: 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.

## 7.12 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 981 hectáreas. Adicionalmente, PILAT ha invertido por concepto de infraestructura una suma superior a US\$ 31.7 MM.

En el cuadro siguiente, se presentan las inversiones ejecutadas en el proyecto, en las gestiones 2012, 2013, 2014 y el primer semestre de 2015.

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

CUADRO 10. Gastos de Infraestructura

DESCRIPCION	INVERSION TOTAL \$us	GASTOS EN INFRAESTRUCTURA PILAT						
		2012	2013	2014	2015			TOTAL
					A MARZO	A JUNIO	A AGOSTO	
<b>PAVIMENTO</b>	38.800.000	2.475.831	8.969.519	8.734.830	1.499.159	3.086.130	1.636.722	6.222.011
Construccion de pavimento y cordones		732.787	2.639.169	2.624.324	692.950	297.488	215.124	1.205.562
Provision de H <sup>o</sup> H21 (hormigón)		1.743.044	6.330.350	6.110.506	806.210	2.788.642	1.421.598	5.016.449
<b>AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO</b>	20.000.000	0	0	0	0	0	0	0
Agua potable								0
Alcantarillado								0
<b>ENERGÍA ELÉCTRICA</b>	6.255.259	0	754.905	771.409	220.262	188.092	1.195	409.549
Mano de Obra			204.405	276.308	32.733	81.259		113.991
Postes					65.493	46.142		111.635
Transformadores								0
Cables								0
Ferretería en línea			550.500	495.101	122.036	60.691	1.195	183.922
<b>OTROS</b>		37.075	1.809.007	2.160.659	591.015	404.543	354.840	1.350.398
Telecomunicaciones	757.450							0
Instalacion Red de Gas	3.733.328					2.529		2.529
Obras Menores(desagues)	780.528	37.075	152.789	637.983	49.982	96.109		146.091
Cerramiento	4.884.950	0	1.656.218	1.522.676	541.034	305.904	354.840	1.201.777
<b>TOTAL EJECUTADO</b>	<b>75.211.515</b>	<b>2.512.906</b>	<b>11.533.431</b>	<b>11.666.898</b>	<b>2.310.436</b>	<b>3.678.764</b>	<b>1.992.757</b>	<b>7.981.958</b>
<b>SALDO POR EJECUTAR</b>		72.698.609	61.165.178	49.498.280	47.187.844	43.509.080	41.516.322	

Fuente: PILAT



### 7.13 Política de Dividendos.

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

- Contar con recursos suficientes para cubrir las obligaciones financieras contraídas. Esto puede expresarse en mantener una Relación de Cobertura de Servicio de Deuda no menor a 1.5.
- Mantener un nivel de endeudamiento conservador. Esto puede expresarse en mantener una relación de deuda financiera a patrimonio no superior a 1.2.

### 7.14 Política medioambiental

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

### 7.15 Principales Activos del Emisor

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

CUADRO 11. Principales Activos de PILAT (al 31 de agosto de 2015) en bolivianos

Detalle	Saldo 31 ago 2015	Ubicación	Notas
Inventarios (lotes de terreno)	501.594.291	Terrenos Parque Industrial PILAT. Km 23 carretera al Norte, Provincia Warnes, Santa Cruz, Bolivia.	1
Edificios	316.241	Terrenos Parque Industrial PILAT. Km 23 carretera al Norte, Provincia Warnes, Santa Cruz, Bolivia.	2
Vehículos	21.111.272	Oficina Central PILAT. Av. Pedro Rivera Méndez N° 45, 3er Anillo Interno, entre Cristo Redentor y Beni	2
Muebles y enseres	309.790	Oficina Central PILAT. Av. Pedro Rivera Méndez N° 45, 3er Anillo Interno, entre Cristo Redentor y Beni	2
Equipos de computación	80.212	Oficina Central PILAT. Av. Pedro Rivera Méndez N° 45, 3er Anillo Interno, entre Cristo Redentor y Beni	2
Equipos e instalaciones	209.256	Oficina Central PILAT. Av. Pedro Rivera Méndez N° 45, 3er Anillo Interno, entre Cristo Redentor y Beni	2
Herramientas	27.585	Terrenos Parque Industrial PILAT. Km 23 carretera al Norte, Provincia Warnes, Santa Cruz, Bolivia.	2
Maquinaria y Equipos	6.409.255	Terrenos Parque Industrial PILAT. Km 23 carretera al Norte, Provincia Warnes, Santa Cruz, Bolivia.	2

(1)	Comprenden la totalidad de terrenos del PILAT, originalmente 1.502 lotes de terrenos, de los cuales ya se han transferido 499 lotes, quedando un total de 1003 lotes disponibles para venta (51 en reserva). De estos 1.003 lotes de terreno disponibles, 05 se encuentran hipotecados en favor del Banco Ganadero ( 392.831 m2). Estos terrenos quedarán libres, con el pago de la deuda producto de la emisión de bonos.
(2)	No tienen ningún gravamen

\*Las características del préstamo otorgado por Banco Ganadero S.A. se encuentran detalladas en el cuadro N°12 siguiente.

Fuente: PILAT



## 7.16 Detalle de deudas existentes

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

CUADRO 12. 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.	6.014.470,81	4.811.576,66	7.25%	07/08/2012	2.523	07/08/2019	Hipotecaria con terrenos de propiedad del Socio Mayoritario. No son activos del PILAT.
Banco Ganadero S.A.	4.928.160,92	1.642.720,31	6.90%	14/11/2013	730	14/11/2015	Hipotecaria. Están hipotecados 05 lotes de terreno de propiedad de PILAT
Banco Nacional S.A.	3.942.528,74	3.175.925,93	6,85%	16/01/2015	1080	14/01/2018	Hipotecaria con terrenos de propiedad del Socio Mayoritario. No son activos del PILAT.
<b>TOTALES</b>	<b>14.885.160,47</b>	<b>9.630.222,90</b>					

Fuente: PILAT

La deuda del Banco Ganadero se encuentra garantizada con 05 terrenos del Parque Industrial. Esta deuda se cancelará totalmente con las Emisiones de Bonos y los terrenos hipotecados serán liberados de gravámenes. A excepción de estos terrenos, todos los demás terrenos del Parque Industrial se encuentran libres de gravámenes.

## 7.17 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.

## 7.18 Registro de marcas, patentes, licencias y/o concesiones

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

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

CUADRO 13. Registros y Licencias vigentes

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

Fuente: PILAT





#### 7.19 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.

#### 7.20 Detalle de procesos judiciales existentes

---

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

#### 7.21 Detalle de pólizas de seguros

---

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

CUADRO 14. Detalle de Pólizas de seguro (en US\$)

SEGUROS				
TIPO DE SEGURO	BIEN ASEGURADO	COMPAÑÍA DE SEGUROS	VENCIMIENTO	VALOR ASEGURADO \$us.
TODO RIESGO	MULTIRIESGO	CREDINFORM	30/09/2016	206.500,00
RESPONSABILIDAD CIVIL	RESPONSABILIDAD CIVIL	CREDINFORM	30/09/2016	100.000,00
COMPENSIVA 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

Fuente: PILAT

#### 7.22 Hechos Relevantes

---

A la fecha no existen Hechos Relevantes.



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

### 8.1 Entorno de la economía nacional

La economía boliviana tuvo un buen desempeño el 2014. El Producto Interno Bruto (PIB) registró un crecimiento acumulado de 5,4%, cifra menor al 6,8% comparada al 2013, según datos oficiales del Instituto Nacional de Estadística (INE). Latinoamérica creció solo un 1,3 por ciento en 2014. En este panorama, la economía boliviana fue la que mayor crecimiento tuvo de Sudamérica.

Este aumento, de 5,4%, fue impulsado por las actividades económicas de la construcción que se expandió en 8,58%; del petróleo crudo y gas en 7,30% y los servicios financieros en 6,48%.

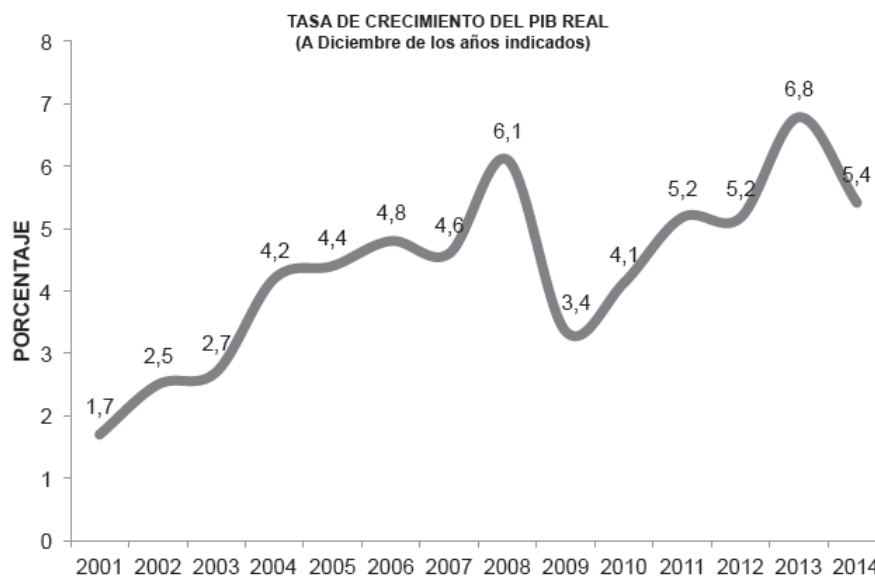
La tasa más baja, al tercer trimestre de 2014, fue registrada por la producción agropecuaria con 3,02%; le siguen comunicaciones (3,17%), comercio (3,90%) y la industria manufacturera -alimentos, bebidas y tabaco - (4,07%), entre otros.

La actividad económica de la construcción presentó un comportamiento positivo, importante para el crecimiento del PIB. Su desempeño se ve fortalecido, principalmente, por la inversión pública en obras civiles y la construcción privada de viviendas y construcción de apoyo a la producción, según los datos sobre la Variación Acumulada del Producto Interno Bruto (PIB) Trimestral publicado en el sitio web del Instituto Nacional de Estadística (INE).

Las ventas de cemento se incrementaron en 7,21%. El petróleo crudo y gas natural tuvieron una incidencia en el crecimiento general del 0,52% por los volúmenes producidos. El de petróleo creció en 10% y el de gas, 6,86%.

Los servicios financieros incidieron significativamente en el crecimiento del PIB con 0,81% y registraron un crecimiento del 6,48%, debido al mayor volumen de transacciones por servicios recibidos, por comisiones de cartera y contingente, comisiones por servicios, ganancias por operaciones de cambio y arbitraje de la banca privada y el sistema mutual de ahorro y préstamo.

Gráfico N° 5 Tasa de crecimiento del PIB (a diciembre 2014)

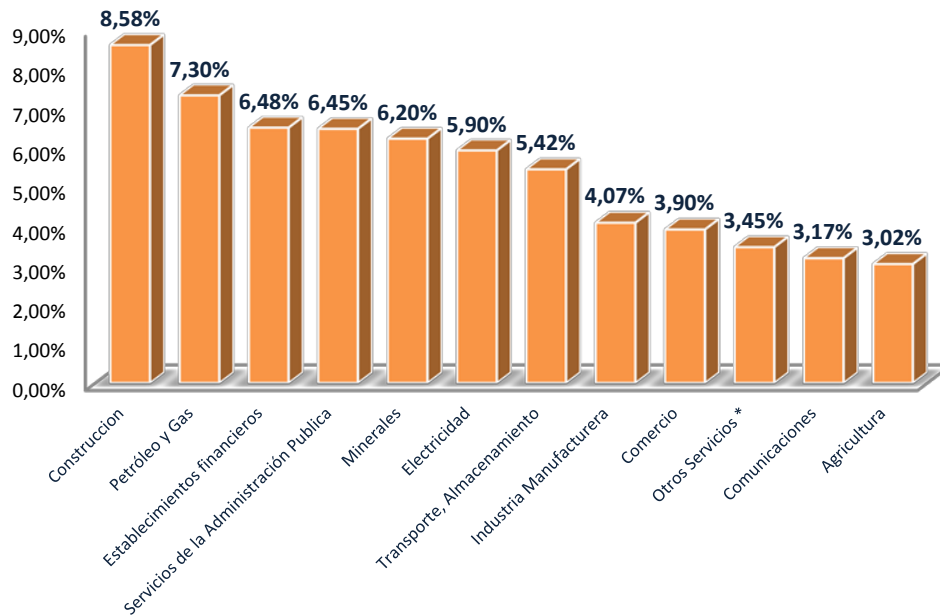


Fuente: Instituto Nacional de Estadística (INE)

\* Información pública disponible a septiembre de 2014



Gráfico N° 6 Crecimiento PIB (en % por sectores)



Fuente: INE y DATAX S.R.L.

En lo que a exportaciones se refiere, las exportaciones bolivianas (sin reexportaciones ni efectos personales) en la gestión 2014 alcanzaron alrededor de 12.900 millones de dólares, registrando un crecimiento del 5% en valor y 2% en volumen comparado con la gestión anterior. Las ventas externas de hidrocarburos y minerales representaron el 82% del total exportado durante la gestión 2014.

Las exportaciones tradicionales (Petróleo, gas y derivados y minerales) en la gestión 2014 sumaron 10.552 millones de dólares, registrando un crecimiento de casi 820 millones de dólares adicionales, lo representa el 8% respecto de la gestión anterior. Asimismo el volumen exportado se incrementó en 4%.

Por otro lado, las exportaciones no tradicionales (soya y sus derivados, quinua, castaña, joyería, cueros y sus manufacturas, bananas, palmitos, etc.) durante la gestión 2014 sumaron cerca de los 2.304 millones de dólares, representando el 18% del total exportado, registrando una disminución del 7% en relación a la gestión anterior. Asimismo, también se registró una caída del 13% en el volumen exportado.

A continuación se presenta un cuadro comparativo de las exportaciones tradicionales y no tradicionales y su desempeño sectorial:



CUADRO 15. Bolivia: Exportaciones según grupo de productos comparativo al mes de diciembre 2012 al 2014(p) (en kilogramos brutos y dólares americanos)

GRUPOS	Enero - Dic 2012		Enero - Dic 2013 (p)		Enero - Dic 2014 (p)	
	Volumen	Valor	Volumen	Valor	Volumen	Valor
<b>NO TRADICIONALES</b>	<b>2.748.719.588</b>	<b>2.192.979.803</b>	<b>3.492.046.519</b>	<b>2.475.135.200</b>	<b>3.037.095.336</b>	<b>2.303.942.598</b>
Soya y derivados	1.844.876.320	1.003.407.601	2.400.446.836	1.202.774.337	2.180.026.708	1.090.816.865
Quinoa	26.251.748	79.916.082	35.062.548	153.259.489	29.785.066	196.636.597
Nueces del Brasil (castaña)	22.303.603	145.619.970	21.048.691	129.478.122	26.520.590	175.077.378
Joyería	142.572.500	107.642.886	168.831.929	115.843.302	135.017.491	86.466.944
Girasol y derivados	9.972	68.637.782	13.577	123.446.424	11.716	96.026.364
Cueros y sus manufacturas	95.760.519	70.385.706	77.358.912	67.366.184	63.577.175	66.006.960
Maderas y sus manufacturas	13.927.868	50.544.871	17.630.061	58.191.023	19.143.379	66.529.650
Azúcar y derivados	6.143.036	19.464.397	12.574.287	36.401.008	20.358.700	48.032.214
Lácteos	115.545.098	72.845.631	280.141.956	158.821.536	128.232.257	74.744.260
Confecciones textiles	1.972.813	39.441.647	1.580.241	30.197.991	1.469.610	38.207.523
Bananas	107.848.306	24.869.020	115.032.690	30.184.688	118.985.862	34.245.445
Frijol	36.545.042	40.109.016	38.197.221	41.067.826	27.176.620	24.755.761
Palmitos	8.240.593	16.318.126	8.313.163	16.916.777	7.694.397	16.301.771
Café	3.922.349	18.702.927	3.635.648	15.496.119	3.595.712	16.565.416
Otros productos	322.799.822	435.074.142	312.178.760	295.690.374	275.500.053	273.529.449
<b>TRADICIONALES</b>	<b>21.261.171.828</b>	<b>9.621.598.315</b>	<b>24.538.020.055</b>	<b>9.732.427.711</b>	<b>25.426.709.125</b>	<b>10.552.118.505</b>
Petróleo / gas y derivados	20.006.705.040	5.909.930.017	23.220.953.509	6.680.965.112	23.982.853.110	6.646.503.675
Minerales	1.254.466.788	3.711.668.297	1.317.066.546	3.051.462.598	1.443.856.015	3.905.614.830
<b>TOTAL</b>	<b>24.009.891.416</b>	<b>11.814.578.118</b>	<b>28.030.066.574</b>	<b>12.207.562.911</b>	<b>28.463.804.461</b>	<b>12.856.061.102</b>

Fuente: Instituto Nacional de Estadística – INE / Elaboración: Instituto Boliviano de Comercio Exterior- IBCE (Boletín Electrónico)  
(P) Datos Preliminares

Por otro lado, las importaciones bolivianas en la gestión 2014 acumularon 10.486 millones de dólares americanos. Las categorías económicas con mayor porcentaje de participación sobre el total fueron: Suministros industriales (29% del total importado) bienes de capital (26%) y equipos de transporte, sus piezas y accesorios (17%).

Durante la gestión 2014, el valor de las importaciones se incrementó en 12% comparado con la gestión 2013 (1.140 millones de dólares adicionales); el volumen importado en la gestión 2014 también presenta un crecimiento del 10% en comparación a la gestión 2013 (494 mil toneladas adicionales).

A continuación se presenta un cuadro comparativo en que se detallan las importaciones bolivianas según las categorías económicas.

CUADRO 16. Bolivia: Importaciones según grandes categorías económicas comparativo al mes de diciembre 2012-2014 (en kilogramos brutos y dólares americanos)

GRUPOS	Enero - Dic 2012 (p)		Enero - Dic 2013 (p)		Enero - Dic 2014 (p)	
	Volumen	Valor	Volumen	Valor	Volumen	Valor
Alimentos y Bebidas	634.568.073	570.648.285	671.161.760	642.223.524	868.065.944	740.452.644
Suministros Industriales	2.141.668.034	2.580.143.690	2.295.057.496	2.734.817.401	2.528.477.195	2.994.187.064
Combustibles y Lubricantes	1.073.723.997	1.218.419.551	1.095.682.905	1.237.044.342	1.093.124.304	1.176.984.821
Bienes de Capital y sus piezas y accesorios	215.469.806	1.873.207.721	240.812.549	2.212.579.085	297.220.622	2.670.225.651
Equipo de Transporte, sus piezas y accesorios	274.415.240	1.283.441.150	272.531.882	1.533.899.778	284.765.082	1.800.589.856
Artículos de consumo no especificados	300.914.082	1.040.530.601	317.557.580	977.961.212	314.652.066	1.097.114.231
Bines no especificados	2.631.462	15.414.783	211.863	7.374.548	215.904	6.045.373
<b>TOTAL IMPORTADO</b>	<b>4.643.390.694</b>	<b>8.581.805.781</b>	<b>4.893.016.035</b>	<b>9.345.899.890</b>	<b>5.386.521.117</b>	<b>10.485.599.640</b>

Fuente: Instituto Nacional de Estadística – INE / Elaboración: Instituto Boliviano de Comercio Exterior- IBCE (Boletín Electrónico)  
(P) Datos Preliminares



## 8.2 Crecimiento en el sector de la construcción en Bolivia

---

Según datos de la Cámara Boliviana de la Construcción (Caboco) de enero a septiembre de 2014, el rubro de la construcción tuvo un crecimiento del 8,58%. El déficit de vivienda en Bolivia generó un amplio mercado para la construcción de edificios multifamiliares, impulsado, en gran parte, por las ofertas crediticias de distintas entidades financieras. Adicionalmente a esto se sumó el incremento de obras públicas relacionadas a infraestructura caminera y sector del transporte —con la construcción, el mejoramiento y mantenimiento de vías— es el que tiene mayor incidencia con aproximadamente 58% de las obras debido a su importancia estratégica y sus dimensiones porque representa montos significativos de los presupuestos públicos.

El mencionado crecimiento en el rubro de la construcción, fue superior al crecimiento del Producto Interno Bruto (PIB) de Bolivia que volvió a repuntar en agosto 2014 y se expandió hasta llegar al 5,16%, (6 décimas más que el mes precedente), según datos del Instituto Nacional de Estadística (INE).

Para el cierre de la gestión 2014 se prevé que el crecimiento del sector superará el 9%, debido a la inversión que realizará el Gobierno en proyectos de inversión pública, lo que generará condiciones para la inyección de recursos privados en el rubro.

El Decreto Supremo 1842 del 18 de diciembre de 2013, es el primer reglamento de la nueva Ley de Servicios Financieros que fijó las tasas máximas para los créditos de vivienda social. La aplicación del crédito de vivienda de interés social con tasas de interés máximas de entre el 5,5% y 6,5%, impulsará también el crecimiento del sector de la construcción.

## 8.3 Entorno económico del Departamento de Santa Cruz

---

El Departamento de Santa Cruz se constituye en el nuevo centro de referencia de la economía boliviana, no sólo por el dinamismo que experimenta su actividad productiva, sino también por la creciente migración que recibe. De acuerdo con las estadísticas oficiales, más del 25% de la población que habita en Santa Cruz ha nacido en otro Departamento del país, siendo el principal receptor de la migración externa.

Su mayor fortaleza está en los sectores de la agricultura, agroindustria, la manufactura y la explotación de hidrocarburos. La soya y otros productos alimenticios y el gas, son sus principales rubros de exportación. Presenta enormes potencialidades en la ganadería, explotación de recursos forestales y se ha convertido en el referente turístico, centro de actividades empresariales y sociales. Tiene la mayor contribución al PIB nacional, genera el porcentaje más alto en las exportaciones y capta un tercio de la inversión externa.

Santa Cruz viene aportando en los últimos años un promedio del 28% al Producto Interno Bruto nacional. Asimismo, produce el 38% de los bienes manufacturados, genera el 30% del comercio del país y aporta con el 44% de la producción agropecuaria nacional.

Santa Cruz goza de estabilidad macro, alta liquidez financiera, un sistema bancario moderno, un sector de la construcción en expansión y altos niveles de consumo. En términos cualitativos Santa Cruz tiene la oferta de exportación más diversa y con mayor valor agregado (exportaciones no tradicionales), lo cual constituye la principal receta para que el país disminuya su alta dependencia de pocos mercados y productos.

### 8.3.1 Exportaciones del Departamento de Santa Cruz

---

En la gestión 2014, Santa Cruz fue el segundo mayor exportador del país, siguiente al departamento de Tarija. También se destacó en sus exportaciones no tradicionales (46% del su total exportado), siendo el principal vendedor de este tipo de productos.

En 2014 el departamento de Santa Cruz exportó hacia el mundo 431 productos, destacando el gas natural (36% del total exportado), la torta de soya (20%) y los aceites crudos de petróleo (11%). Comparado con la gestión 2013, las exportaciones del Departamento registraron una disminución del 3%, principalmente debido a la caída de los precios del petróleo que afectó el valor de las ventas del gas natural (principal producto exportado), así como de algunos productos agrícolas como es el caso del grano de soya.



CUADRO 17. Santa Cruz: Principales Productos Exportados Gestión 2014 (p) (en US\$)

Productos	Valor (US\$)
Gas natural	1.178.316.586
Torta de soya	658.916.264
Aceites crudos de petróleo	349.943.966
Aceite de soya en bruto	276.278.946
Formas en bruto de oro	108.210.064
Grano de soya	89.783.926
Alcohol etílico	62.193.063
Minerales de cobre	50.971.510
Fueloil	43.971.645
Aceites en bruto de girasol	42.626.462
Resto de los productos	439.269.866
<b>Total Exportado</b>	<b>3.300.482.297</b>

Fuente: Instituto Nacional de Estadística – INE / Elaboración: Instituto Boliviano de Comercio Exterior- IBCE (Boletín Electrónico)  
(P) Datos Preliminares

#### 8.4 Sector industrial en el Departamento de Santa Cruz

El departamento de Santa Cruz cuenta con una economía relativamente diversificada, con grandes y pequeñas industrias. Los principales rubros de producción en el departamento son: alimentos, bebidas, textiles, marroquinería, productos de la madera, productos metálicos, artículos de ferretería, estructuras metálicas, herramientas agrícolas, productos no minerales, etc.

Santa Cruz tiene acceso directo a casi 25 millones de habitantes que incluyen a los estados brasileños de Mato Grosso do Sul, las provincias argentinas de Salta y Jujuy y las regiones chilenas de Antofagasta, Tarapacá, Arica e Parinacota. Ocupa más del 33% del territorio de Bolivia y es la entidad sub nacional más grande de Hispanoamérica.

Un gran número de empresas están localizadas en el Parque Industrial de la ciudad de Santa Cruz que facilita la instalación de modernas plantas, actualmente funcionan aproximadamente 454 empresas. La superficie del parque es de 1.000 hectáreas. Cada terreno tiene vías de acceso pavimentadas, agua potable, electricidad, teléfono, sistema de drenaje y alcantarillado, así como facilidades para el tratamiento de desechos industriales, suministro de gas natural y otros servicios complementarios.

El mercado de la industria cruceña es fundamentalmente el del consumo y satisfacción de la demanda a nivel local (departamental) y nacional, sin embargo, la agroindustria realiza un aporte importante a las exportaciones no tradicionales que salen del departamento, estimada en un 50% del total de dichas exportaciones del país.

Santa Cruz produce el 70% de los alimentos que se consumen en toda Bolivia. Entre los principales productos están: el azúcar, la soya, el trigo, el arroz, el maíz y el girasol. Hay casi 3 millones de cabezas de ganado y más de 16 millones de aves.

El rápido crecimiento de Santa Cruz durante las tres últimas décadas está asociado a la expansión de la frontera agrícola en el oriente, las regalías generadas por la explotación estatal de los recursos hidrocarbúricos, su articulación a los mercados del Brasil y la Argentina y la fuerte migración desde los andes hacia la vasta amazonia boliviana.

Entre los principales productos exportados se pueden destacar: torta de soya (Harina desgrasada), grano de soya, aceite crudo de soya, algodón sin cardar ni peinar, harina integral de soya, azúcar blanca refinada, oro metálico, aceite refinado de soya, madera aserrada, puertas y ventanas de madera, cueros vacunos curtidors, torta y aceite de girasol, palmitos en conserva, entre otros.<sup>3</sup>

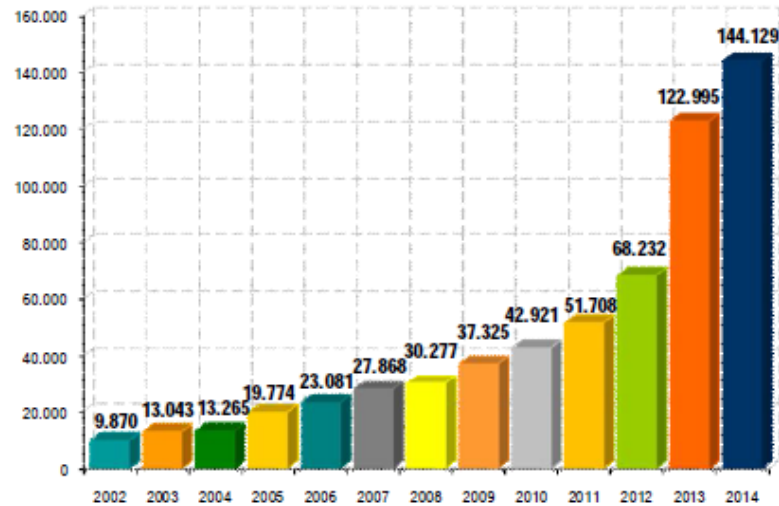
El crecimiento de empresas formalizadas en Bolivia, ha pasado de 122.995 al cierre de la gestión 2013 a 144.129 al cierre de la gestión 2014, según los registros de Fundempresa, con una tasa de crecimiento de 17%. Este es un indicador favorable en vista del impacto en la economía departamental y nacional.

<sup>3</sup> Extraído de: Estrategia Departamental de Desarrollo Industrial Sostenible. CNI y CAINCO.



En términos porcentuales a nivel nacional, a diciembre de la gestión 2014, 41.816 empresas se encontraban en el departamento de La Paz equivalente al 29%; 40.398 en Santa Cruz equivalente al 28% y 25.601 en Cochabamba equivalente al 18%.

Gráfico N° 7 Base Empresarial Activa (gestiones 2002 al 2014) en cantidad de empresas



Fuente: Fundempresa

## 8.5 Políticas de apoyo al sector industrial y promoción económica

En el marco de la Política Nacional de Apoyo a la Producción Nacional, mediante DS 28938 de 22/11/06, se crea el Servicio Nacional para el Desarrollo Productivo (SENADEPRO). Este servicio está enfocado a mejorar los niveles de productividad y competitividad, mejorar el acceso a tecnología, fortalecer los procesos productivos y de gestión, lograr la inserción a mercados locales, regionales y de exportación, y alcanzar la capacitación, tecnificación y especialización de la mano de obra.

Por otra parte, el DS 28999 de 01/01/07, establece la adecuación de la Nacional Financiera Boliviana SAM (NAFIBO) por el Banco de Desarrollo Productivo SAM (BDP) como banco de segundo piso. La nueva entidad, tiene como prioridad llevar adelante una participación activa en la promoción y financiamiento del desarrollo productivo nacional, con características de solidaridad y fomento, a partir del establecimiento de tasas de interés, garantías, plazos y otras condiciones de financiamiento convenientes y acordes al ciclo de producción de los sectores productivos.

La creación de dos instituciones dependientes del Ministerio de Desarrollo Productivo y Economía Plural, Insumos-Bolivia y Pro-Bolivia15, con la finalidad realizar la monetización de donaciones y apoyar en el proceso de importación y exportación de bienes y productos de alto impacto para la producción y población boliviana y realizar su comercialización. Por su parte, Pro-Bolivia está destinada a impulsar el cambio de la matriz productiva nacional a través del incremento de la agregación de valor a la producción primaria, transformación tecnológica, alza de la productividad y diversificación productiva y mayor generación de excedentes e ingresos en la producción artesanal, agroindustrial, manufacturera e industrial, participando en la creación, consolidación, modernización y tecnificación de los emprendimientos productivos del conjunto de las Unidades Productivas urbanas y rurales del país.

Mediante Decreto Supremo 27321 de 22 de enero de 2004, se crea el Consejo Nacional de Desarrollo Industrial (CONDESIN) como instancia propositiva y deliberativa en materia de desarrollo industrial, con el objeto de coordinar y concertar políticas, programas y proyectos de desarrollo industrial entre los sectores público y privado. Estas estrategias departamentales han concluido con la identificación de cadenas productivas departamentales, así como con proyectos específicos en las áreas de tecnología, infraestructura, financiamiento y normativa.

El Decreto Supremo 28137 de 17 de mayo de 2005, aprueba el marco normativo de la Estrategia Nacional de Desarrollo Industrial Manufacturero (ENDI), que fue construida a partir de las estrategias departamentales, con la validación de las cadenas productivas, así como con la identificación de reformas estructurales, normativas y operativas para impulsar el desarrollo del sector industrial.



## 8.6 Potencialidad y perspectivas del sector industrial

---

En la actualidad el surgimiento de proyectos e iniciativas empresariales, con la intención de aprovechar oportunidades del mercado, ofrecen proyectos que viabilicen la expansión industrial y manufacturera de Santa Cruz.

Por lo tanto, no se observa un requerimiento específico por el lado de la demanda empresarial, sino, una necesidad estructural. La oferta, que ahora aparece como netamente privada, descubre dicha necesidad y actúa como respuesta.

La demanda empresarial potencial, en términos de comportamiento y tendencias son.

- Expectativas confiables en términos de futuro económico.
- Tendencias a la exportación por parte de las Pymes.
- La ubicación geoestratégica y económica de la ciudad de Santa Cruz así como las economías externas en términos de logística son favorables.
- Las proyecciones de crecimiento económico son alentadoras y tienen como eje central promover un mayor desarrollo productivo.
- El crecimiento poblacional de Santa Cruz sigue siendo superior a la media del país, convirtiéndose en la principal alternativa de inversión para empresas del resto del país y del exterior.
- La base empresarial de empresas debidamente registradas en Fundempresa, muestra un alto ritmo de crecimiento en los últimos años y se espera que la tendencia se mantenga.

El resultado del proceso participativo dentro del Diálogo Nacional Bolivia Productiva (DNBP) en Santa Cruz y la discusión del Plan Departamental de Desarrollo Económico Sostenible (PDES) concluye que para lograr un desarrollo basado en tecnología, productividad y competitividad deben desarrollarse estrategias que respondan a los requerimientos de las actividades productivas regionales priorizadas, que impulsen la apertura de mercados en coordinación con las instituciones públicas, privadas y la sociedad civil, aplicando las políticas y leyes de Estado que estimulen a la iniciativa del sector productivo de la micro, pequeña, mediana y gran empresa y que consideren los siguientes factores y elementos estratégicos:

- ✦ Articulación y coordinación de instituciones públicas y privadas.
- ✦ Orientación de acciones hacia el sector productivo.
- ✦ Las estrategias tienen que responder a las necesidades regionales.
- ✦ Fortalecimiento del Estado en sus diferentes niveles (con recursos económicos, técnicos).
- ✦ Solidaridad.
- ✦ Impulsar la apertura de mercados.
- ✦ Respeto de las reglas de juego (cumplimiento de las leyes).
- ✦ Planificación Participativa.

## 8.7 Desarrollo de parques industriales en el departamento de Santa Cruz

---

Según las experiencias históricas y recientes en diferentes países, el desarrollo de parques industriales, incubadoras de empresas, maqui-centros y otros proyectos industriales, han nacido en una concepción mixta y combinada entre el Estado y el sector privado.

Tal es el caso del Parque Industrial de Santa Cruz, que desde 1969 a iniciativa de los organismos públicos tales como Comité de Obras Públicas, CORDECRUZ (años 80's) y la Prefectura del Departamento (años 90's) se emitieron instrumentos legales para su creación, así como la aplicación de políticas de fomento y apoyo.

La zona norte entre Santa Cruz de la Sierra y Warnes es potencialmente adecuada, debido a las economías externas que viabilizan los emprendimientos privados, así como a la alta concentración poblacional, la existencia de servicios modernos, vías y ejes viales de integración con el mercado local, nacional e internacional





La oferta de Parques Empresariales Industriales está muy relacionada al negocio inmobiliario, bajo el principio de diversificación de inversiones.

## 8.8 Principales competidores de PILAT

En el departamento de Santa Cruz de la Sierra existen actualmente solo 3 Parques Industriales. Sin embargo, para una visión del mercado nacional se muestra como referencia no solo al departamento sino también a todo el país, para ello se toma en cuenta los siguientes:

CUADRO 18. Bolivia: Parques Industriales

Parque Industrial	Ubicación
Parque Industrial Rubén Darío Gutiérrez	Santa Cruz – Capital
Complejo Industrial de Norte	Santa Cruz – Warnes
Parque de Industrial Montero	Santa Cruz – Montero
Parque Industrial de Santibáñez	Cochabamba
Parque Industrial Controlado de Huajara	Oruro
Parque Industrial Kallutaca	La Paz
Parque Industrial Lajastambo	Sucre

Fuente: PILAT

### ❖ Parque Industrial Rubén Darío Gutiérrez.

Creado en 1969, como iniciativa pública, se constituye actualmente como el más grande del país con un total diseñado de 963 hectáreas de superficie y desarrollado en 4 etapas. Está ubicado en 4to. Anillo de la ciudad. Tiene una capacidad para 773 empresas de las cuales se encuentran funcionando actualmente 452, genera 25'000 empleos directos y cerca de 100'000 empleos indirectos. El total de los terrenos se encuentran adquiridos.

Los principales servicios con que cuenta son: red de Energía Eléctrica, red de agua potable, red de gas, red de drenaje pluvial y sanitario, pavimento, ferrocarril, lagunas de oxidación.

Hace pocos años el lugar donde se encuentra ubicado se consideraba una zona alejada, actualmente con el crecimiento urbano es una área densamente poblada, lo cual ha traído como consecuencia un conflicto dado que por definición los recintos industriales por temas de contaminación y de espacio se ubican fuera de las ciudades, a esto se añade que en la zona mencionada se genera un problema de transitabilidad con los vehículos de carga que ingresan y salen del Parque Industrial, con los vehículos ligeros que ingresan y salen de los barrios aledaños.

El Parque Industrial Rubén Darío Gutiérrez, ha quedado encerrado por el crecimiento urbano, como consecuencia las empresas que actualmente radican en el mismo y que tienen necesidad de crecer tienen muchas dificultades ya que además todos los lotes del parque han sido adjudicados. En tal sentido tienen que esperar que alguien quiera vender su terreno o que la administración revierta alguno de los lotes. Por su ubicación, son evidentes los problemas de logística que dificultan el transporte de productos, desde y hacia el Parque Industrial, para la generalidad de vehículos y para el transporte de vehículos pesados en particular, con la consecuente incidencia en los tiempos y costos de operación.

### ❖ Complejo Industrial de Norte

Este pequeño Parque Industrial lleva casi 3 años en el mercado y cuenta con la ventaja principal de su ubicación sobre la carretera al Norte y frente a ZOFRACRUZ (zona franca). 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.



Dicho parque industrial está asentado sobre una superficie de aproximadamente 40 hectáreas y sus lotes tienen un área de 1,1 hectáreas. Actualmente se encuentra totalmente vendido, aunque muy pocas empresas han comenzado a instalarse en el mismo por lo que actualmente su actividad principal es el almacenamiento de mercaderías que ZOFRACRUZ realiza en el mismo por falta de espacio en sus predios.

La distribución y comercialización de sus servicios las realiza a través de inmobiliarias.

#### ❖ Parque Industrial de Montero.

Ubicado sobre una superficie total de 633 hectáreas, en la confluencia de las carreteras de Montero hacia Okinawa y de Guabirá hacia Chané, al norte de la ciudad.

El parque, formalmente, inició sus actividades en junio del 2010, y está distribuido en dos espacios grandes, dentro un territorio considerado "área con usos especiales", divididas en: 183 hectáreas que corresponden a la Alcaldía de Montero y otras 450 hectáreas de propiedad de Guabirá y otra a empresas privadas.

La Alcaldía de Montero ha iniciado una política abierta para promover la inversión. Se solicita solamente un perfil de proyecto adecuadamente diseñado y con ello pueden efectuar la compra de terrenos con una cuota inicial determinada.

#### ❖ Parque Industrial Santiviáñez.

El Parque Industrial de Santiviáñez está ubicado a 20 km de la ciudad de Cochabamba. Tiene 514 hectáreas, de las cuales 100 fueron destinadas a la Corporación de las Fuerzas Armadas de la Nación (Cofadena) y las restantes 414 hectáreas están subdivididas en tres fases. La primera será ocupada por 180 empresas, de las cuales 16 ya están operando. La segunda fase tiene capacidad para otras 180 y la tercera fase es la conclusión de la Planta de Residuos.

En la zona existen servicios básicos como agua, luz y gas industrial; y se está ampliando las conexiones telefónicas e implementando la Planta de Residuos Industriales. También contará con conexión a internet.

Actualmente el 9% de la capacidad del Parque Industrial de Santiviáñez, en su primera fase, está ocupado por 16 empresas de diferentes rubros y otras 80 han reservado terrenos. Más de 300 has de terreno están a la venta a cuatro dólares el metro cuadrado. La oferta es sólo para los empresarios que buscan expandir o ampliar sus emprendimientos el pago puede realizarse en cuotas anuales o mensuales.

Las empresas adquirentes de lotes tienen que estar legalmente establecidas, deben presentar los datos técnicos y el rubro al que se dedicarán. Con los datos requeridos la directiva del Parque decide la ubicación del terreno e inmediatamente pueden trasladarse al lugar para iniciar el emprendimiento.

#### ❖ Parque Industrial Controlado de Huajara.

Desde el año 1975 se comenzó a trabajar el Parque Industrial Controlado de Huajara en Oruro, que se encuentra ubicado en la carretera Oruro- Capachos, con el plan regulador en ese entonces tenía una superficie de 125 hectáreas. En la zona existen más de 20 plantas industriales de diferentes rubros que generan millonarios aportes anuales, por concepto de impuestos y recaudación de regalías mineras que pasan al Estado y la región.

Sin embargo el principal problema lo constituyen los asentamientos ilegales dejando en la actualidad una superficie de solo 20 hectáreas para la instalación de proyectos empresariales de diferente naturaleza.

#### ❖ Parque Industrial Kallutaca.

Se encuentra ubicado en Kallutaca-Laja, a 36 km de la ciudad de La Paz y a 3.800 metros de altitud. Según el diseño del Parque Industrial, en la primera fase del proyecto se utilizarán 60 hectáreas. Pero en los siguientes años, la misma se extenderá sobre una superficie de 500 hectáreas. En total se instalarán 105 unidades industriales en la zona.

La primera fase implica la instalación de servicios básicos como una red de agua potable y alcantarillado, electricidad, red de fibra óptica para las comunicaciones y plantas de tratamiento de residuos líquidos para evitar la contaminación del sector.

En la construcción del complejo industrial, se invertirá en total \$us 14,37 millones (equivalentes a Bs 101,63 millones), De ese monto, Bs 40,60 millones se invertirán en la primera fase del proyecto.



#### ❖ Parque Industrial Lajastambo.

Fue creado en el año 1999, en Sucre, sobre una superficie de 20 hectáreas destinadas a Campo Ferial y Parque Industrial. Actualmente el proceso más importante que se lleva a cabo es la instalación del servicio de gas industrial ejecutado por YPF con una inversión aproximada de Bs 9,7 millones en la construcción de un nuevo ducto de seis pulgadas y de una longitud de 14 kilómetros para llevar gas al parque industrial donde ya se instalaron dos empresas, una de cerámicas y otra de telas.

### 8.9 Oportunidades y fortalezas de PILAT

---

La investigación de mercado realizada por PILAT y del análisis de la competencia; ha permitido seleccionar algunos elementos obtenidos del análisis del sector en general. En éste sentido se ha podido identificar las siguientes oportunidades y fortalezas para el Proyecto Parque Industrial Latinoamericano:

- ✓ 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 empresa que se crean cada año.
- ✓ Competencia reducida y con bastantes falencias en los productos y servicios que ofrecen.
- ✓ Mercado inmobiliario y de la construcción en franco crecimiento en el país.

### 8.10 Ventajas comparativas y competitivas de PILAT

---

Santa Cruz de la Sierra, es una urbe que crece continua y vertiginosamente desde el punto de vista económico y demográfico, tan es así que está catalogada como una de las 13 ciudades con el crecimiento poblacional más rápido del mundo.

Con el paso del tiempo y el aumento del protagonismo de Santa Cruz dentro de la economía nacional, así como el incremento de la migración proveniente de otros departamentos del país. Este mismo fenómeno se manifestó en el sector empresarial con un crecimiento importante de la base empresarial.

La consecuencia de ambos fenómenos quedó plasmada al verse colapsada la capacidad de crecimiento de las empresas en el actual Parque Industrial, al tiempo que dicho predio quedó encerrado por la creciente mancha urbana que en el presente abarca hasta las inmediaciones del 9° anillo.

La idea del Proyecto Parque Industrial Latinoamericano, parte de una nueva manera de concebir los recintos o parques industriales sustentables, planificado desde el punto de vista físico, arquitectónico, tecnológico y medio ambiental, garantizando a las industrias instaladas la completa disponibilidad de servicios básicos y complementarios indispensables para operar, a costos competitivos.

Como reflejo de lo anterior, las ventajas que ofrece PILAT son las siguientes:

- ❖ Ubicación estratégica del proyecto en relación a las vías de comunicación y centros urbanos principales.
- ❖ Es el parque industrial más grande y más 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.
- ❖ Alianzas estratégicas con los prestadores de servicios básicos que garantizan la cobertura de los mismos en el Parque Industrial.
- ❖ Capacidad para generar desarrollo económico y empleo.



## 9 ANÁLISIS FINANCIERO

El análisis presentado a continuación fue realizado sobre los Estados Financieros de PILAT S.R.L. para las gestiones concluidas al mes de diciembre 2012, 2013 y 2014 auditados por la firma Ruizmier River, Pelaez, Auza S.R.L., asimismo se presentan los Estados Financieros con informe especial de auditoría interna al 31 de agosto de 2015.

Los Estados Financieros preparados al cierre de gestión diciembre de 2012, 2013, 2014 y al corte efectuado a agosto de 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 agosto de 2015.

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

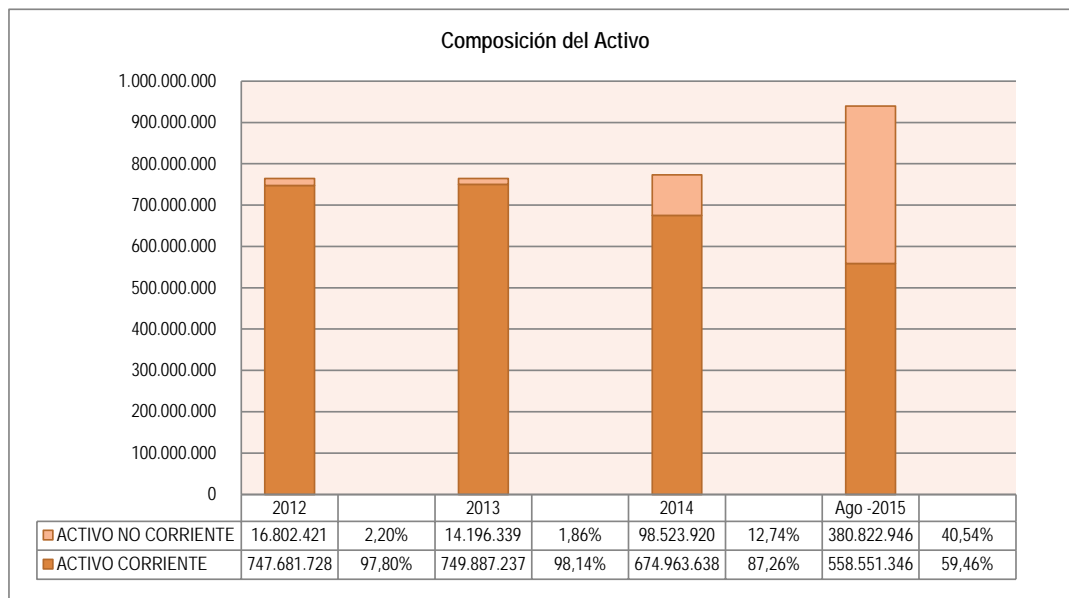
	Diciembre 2012	Diciembre 2013	Diciembre 2014	Agosto 2015
Cotización UFV	1.80078	1.89993	2,01324	2,07326

### 9.1 Activo

El Activo de PILAT se ha mantenido estable entre las gestiones analizadas, alcanzando niveles de Bs764,484,149 a diciembre 2012, Bs764,083,577 a diciembre 2013 y Bs773,487,558 a diciembre de 2014. Al corte efectuado al 31 de agosto de 2015 se registra un importante incremento, y el Activo total alcanza a Bs939,374,292.

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

Gráfico N° 8 Composición del Activo



Fuente: Estados Financieros de PILAT

#### 9.1.1 Activo Corriente

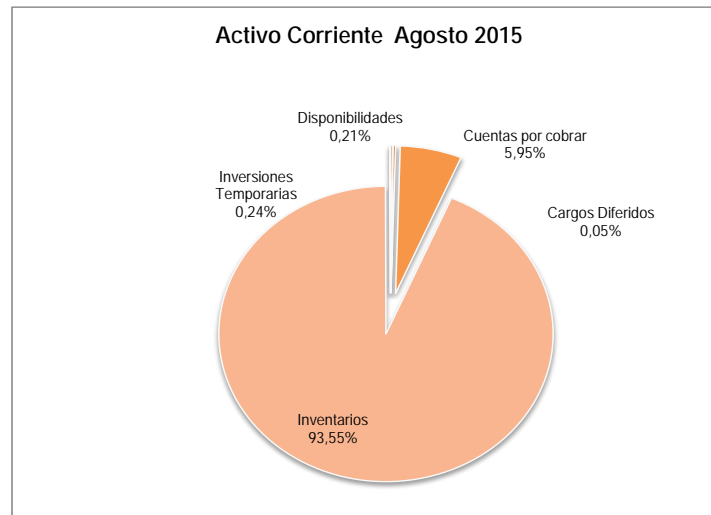
El Activo Corriente de PILAT representó el 97.80% en la primera gestión 2012, para el 2013 representó el 98.14%, para la gestión 2014 el 87.26% y finalmente el 59.46% para agosto de 2015.



El Activo Corriente de la Sociedad al 2012 registró la suma de Bs747,681,728 monto similar al de diciembre 2013, cuando fue de Bs749,887,237, presentando un incremento de Bs2,205,510 (0.29%) en esas gestiones. Para diciembre de 2014, el Activo Corriente disminuye en 9.99% (Bs74,923,600) alcanzando la cifra de Bs674,963,638. Dicha variación principalmente se registra en la cuenta de Inventarios, según se detalla a continuación del gráfico. Al 31 de agosto de 2015 el Activo Corriente alcanza a Bs558,551,346.

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

Gráfico N° 9 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 2012, el 96.30% del Activo corriente y el 94.19% del total del Activo; alcanzando los Bs720,035,116.

Por otro lado, esta cuenta registró en 2013 la suma de Bs649,779,005, representando del Activo Corriente el 86,65% y el 85,04% del total Activo, por lo que se evidencia una disminución en la suma de Bs70,256,110 (9.76%) comparado con la gestión anterior. A diciembre de 2014 esta cuenta nuevamente disminuye en 10.35% (Bs67,277,531) alcanzando la suma de Bs582,501,474, que representó el 82.91% del Activo Corriente y el 75.31% del total de Activos.

A agosto de 2015 los inventarios alcanzan a Bs522,542,197, el mismo que representa el 93.55% del Activo corriente y el 55.63% 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 Bs79,068,047 correspondiente al 9.38% del Activo total, monto inferior en Bs55,341,210 (233.24%) respecto de la gestión 2012, cuando únicamente las Cuentas por Cobrar registran un saldo de Bs23,726,837, cabe hacer notar que las Cuentas por Cobrar Relacionadas para esa gestión eran inexistentes. Para el 2014 ambas cuentas suman Bs90,605,006 cifra superior en 14.59% (Bs11,536,958) a la suma registrada en la gestión anterior.

A agosto de 2015, las Cuentas por Cobrar registran la suma de Bs33,251,175 que corresponde al 3.54% del total Activo; cabe mencionar que la Cuenta por Cobrar Relacionadas no presenta saldo a esa fecha.

Finalmente, la cuenta **Disponibilidades** a diciembre 2012 registra la suma de Bs824,365, al 2013 alcanza la suma de Bs12,549,841 y finalmente al 2014 alcanza a Bs291,759, representando el 0.11%, 1.64% y 0.04% del total Activo respectivamente. Esta cuenta ha incrementado en Bs11,725,476 (1422.36%) causado por el incremento de saldos en caja general y en cuentas bancarias en moneda nacional.

Al 31 de agosto de 2015 esta cuenta registra la suma de Bs1,172,848 representando el 0.12% del total Activo.



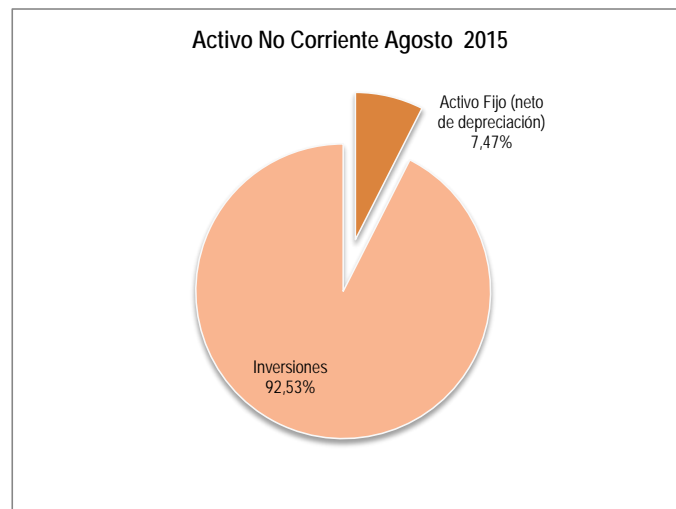
### 9.1.2 Activo No corriente

El Activo No Corriente representó el 2.20%, 1.86% y 12.74% del Activo total a diciembre de 2012, 2013 y 2014 respectivamente. A agosto de 2015 representa el 40.54% del Activo total.

El Activo No Corriente de PILAT en 2013 registró un monto de Bs14,196,339, monto inferior en Bs2,606,081 (15.51%) al registrado en 2012, cuando alcanzó a Bs16,802,421. Dicha situación se debe a la disminución de la cuenta de Activos Fijos, producto de la depreciación de los mismos. A diciembre de 2014 el Activo No Corriente incrementa significativamente en 594.01% (Bs84,327,580) registrando la suma de Bs98,523,920. Al 31 de agosto de 2015 el Activo No Corriente alcanza la suma de Bs380,822,946.

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

Gráfico N° 10 Activo No Corriente



Fuente: Elaboración propia con datos de PILAT

La cuenta **Activo Fijo menos depreciación acumulada** de PILAT al cierre de gestión 2012, alcanzó un monto de Bs16,782,388, decreciendo en Bs2,605,036 (15.52%) con respecto a la gestión 2013, que presentó un saldo de Bs14,177,352. Dicha variación se debe principalmente a la depreciación de los activos fijos de la Sociedad. A diciembre 2014, esta cuenta registra nuevamente una disminución del 7.95% (Bs1,126,476), alcanzando la suma de Bs13,050,876. Finalmente, al corte efectuado al 31 de agosto de 2015, el Activo Fijo se sitúa en Bs28,463,611.

Esta cuenta representó el 2.20%, 1.86%, 1.69% y 3.03% del Activo total, a diciembre de 2012, 2013, 2014 y al 31 de agosto de 2015, respectivamente.

La cuenta **Inversiones** registró en la gestión 2012 la suma de Bs20,033, en la gestión 2013 la suma de Bs18,987, incrementándose considerablemente a diciembre de 2014, donde registra la suma de Bs85,473,043, representando el 11.05% del total Activo a la fecha.

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

Al 31 de agosto de 2015 las Inversiones continúan presentando un crecimiento sostenido, alcanzando la suma de Bs352,359,335, representando el 37.51% del total Activo y situándose en la segunda cuenta más importante del Activo de la Sociedad.



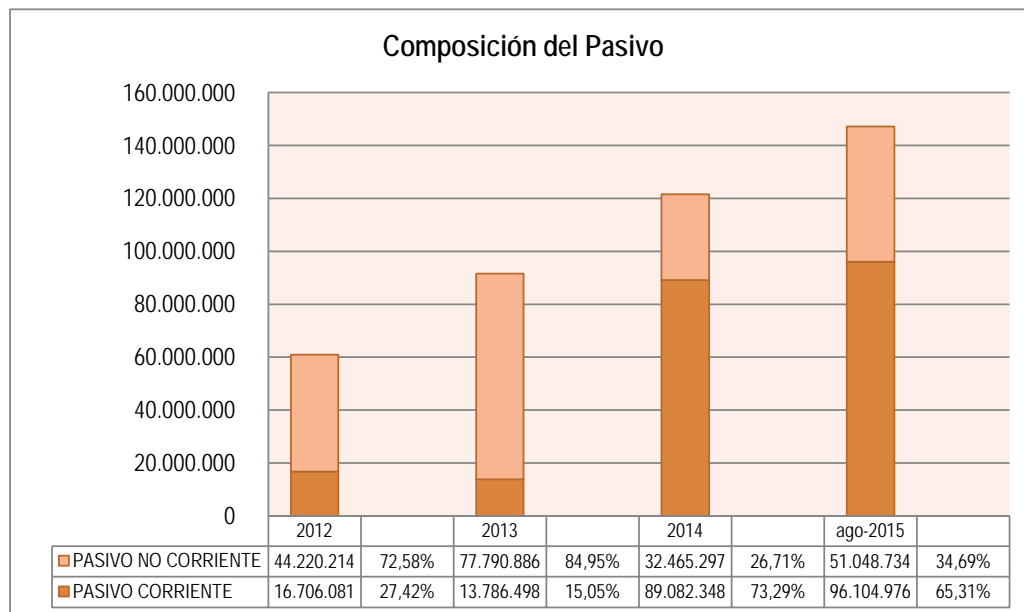
## 9.2 Pasivo

A diciembre de 2012 el Pasivo de PILAT registró la suma de Bs60,926,295, inferior en 50.31% (Bs30,651,088) al registrado en la gestión 2013 que alcanzó la suma de Bs91,577,384; situación originada principalmente por el incremento en el Pasivo No Corriente, de manera específica en las obligaciones financieras.

A diciembre de 2014 el total Pasivo registró la suma de Bs121,547,645, cifra superior en 20.37% (Bs29,970,261) al registrado en la gestión anterior. Al corte efectuado al 31 de agosto de 2015, el Pasivo de la Sociedad alcanza a Bs147,153,710.

Como se puede apreciar en el siguiente gráfico, el mismo muestra que hubo predominio de la porción no corriente del Pasivo.

Gráfico N° 11 Composición del Pasivo



Fuente: Elaboración propia con datos de PILAT

### 9.2.1 Pasivo Corriente

El Pasivo Corriente representó el 27.42% del Pasivo total a diciembre de 2012, el 15.05% a diciembre 2013, el 73.29% a diciembre 2014 y el 65.31% al corte efectuado al 31 de agosto de 2015, respectivamente.

El Pasivo Corriente de la Sociedad en la gestión 2012 alcanzó la suma de Bs16,706,081, en la gestión 2013 alcanzó a Bs13,786,498, registrando una disminución de Bs2,919,584 (17.48%) entre ambas gestiones. En diciembre 2014, el Pasivo Corriente alcanzó la suma de Bs89,082,348, monto superior en 546.16% (Bs75,295,851) 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 agosto de 2015 el Pasivo Corriente alcanza a Bs96,104,976.

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



Gráfico N° 12 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 Bs6,520,424, siendo una cuenta inexistente en la gestión 2012. A diciembre de 2014 esta cuenta presentó un saldo de Bs41,202,266, monto superior en 531.90% (Bs34,681,843) al registrado en la gestión anterior, lo que representa el 33,61% del total Pasivo y el 5.33% del Pasivo y Patrimonio de la Sociedad.

Al 31 de agosto de 2015, estas obligaciones alcanzan la suma de Bs17,536,771 y representa el 1.87% del Pasivo y Patrimonio de PILAT.

El detalle de obligaciones financieras (deudas) a corto y largo plazo se encuentra expuesto en el numeral 7.16 del presente Prospecto Marco

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 Bs10,068,645 en la gestión 2012 y en la gestión 2013 alcanzó a Bs6,103,473, mostrando una disminución importante de Bs3,965,172 (39.38%) entre ambas gestiones. A diciembre de 2014 esta cuenta presenta un importante incremento de Bs40,921,654 (670.47%) alcanzando la suma de Bs47,025,128, que representa el 6.08% del total Pasivo y Patrimonio de la Sociedad.

Al 31 de agosto de 2015 las Cuentas por Pagar alcanzan a Bs30,402,698 y representa el 3.24% del total Pasivo y Patrimonio de la Sociedad.

## 9.2.2 Pasivo No corriente

El Pasivo No Corriente representó el 72.58%, 84,95%, 26,71% y el 34.69% del Pasivo total a diciembre de 2012, 2013, 2014 y al 31 de agosto de 2015, respectivamente.

El Pasivo No Corriente de PILAT al cierre de 2013 fue de Bs77,790,886, monto superior en 75.92% (Bs33,570,672) al registrado en la gestión 2012, cuando alcanzó a Bs44,220,214. Este incremento se registró principalmente en la cuenta Obligaciones Financieras (a largo plazo) presentado en las gestiones analizadas. A diciembre de 2014 experimenta una disminución considerable del 58.27% (Bs45,325,589), donde alcanzó la suma de Bs32,465,297.

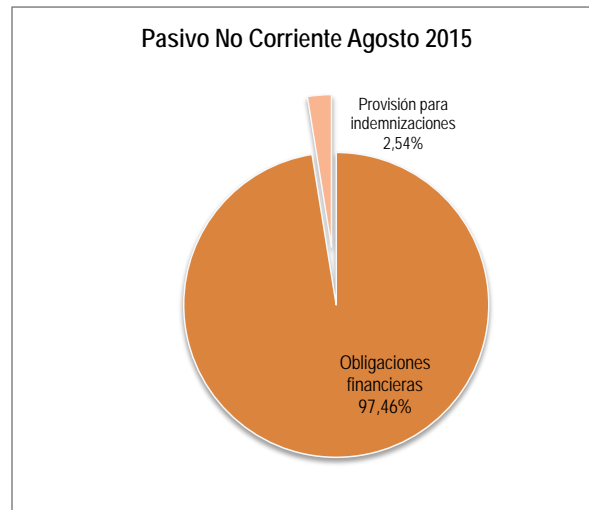
Finalmente, al 31 de agosto de 2015 el Pasivo No Corriente alcanza a Bs51,048,734, representando el 5.43% del Pasivo y Patrimonio de la Sociedad.

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





Gráfico N° 13 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 2012, 2013, 2014 y al corte efectuado al 31 de agosto de 2015, representa casi la totalidad del Pasivo No Corriente. En la gestión 2012 alcanzó a Bs44,151,004, monto que se incrementó en 74.28% (Bs32,793,422) a diciembre de 2013, donde registró un saldo de Bs76,944,426, 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% (Bs45,331,383), donde alcanzó la suma de Bs 31,613,043, representando el 4.09% del Pasivo y Patrimonio de la Sociedad.

Al 31 de agosto de 2015 esta cuenta registra un saldo de Bs49,753,415, representando el 5.30% del total Pasivo y Patrimonio de PILAT.

El detalle de obligaciones financieras (deudas) a corto y largo plazo se encuentra expuesto en el numeral 7.16 del presente Prospecto Marco.

### 9.3 Patrimonio

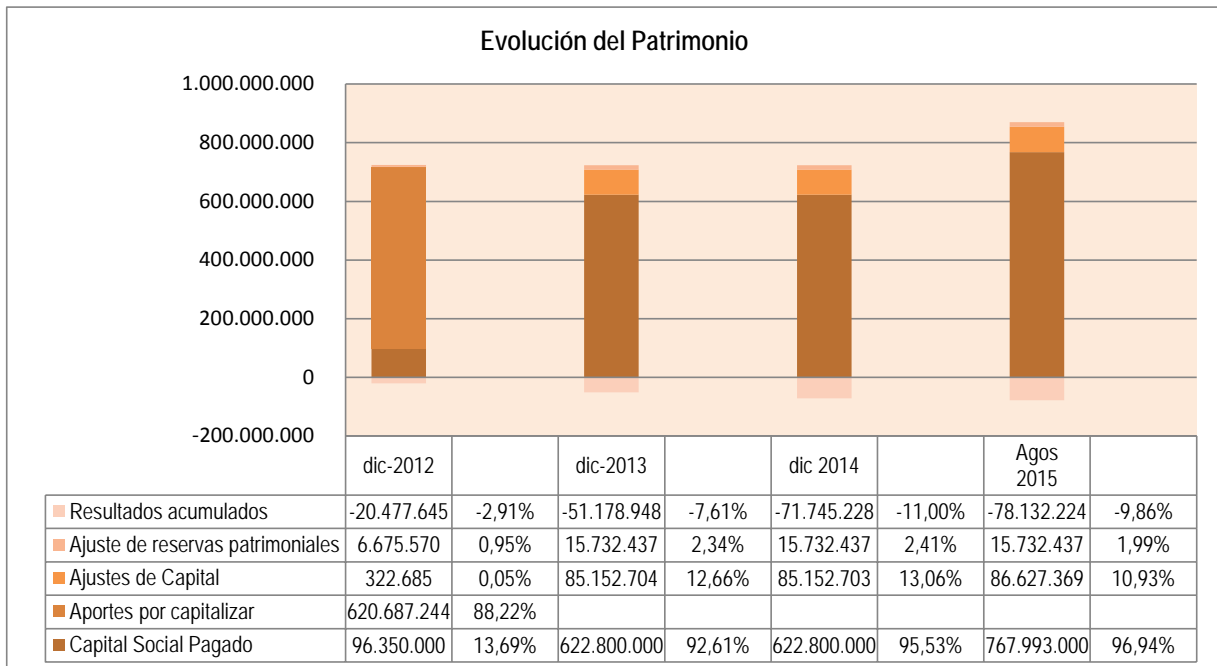
---

El Patrimonio de PILAT al cierre de gestión 2012 alcanzó a Bs703,557,853, en la gestión 2013 alcanzó a Bs672,506,193, en la gestión 2014 alcanzó a Bs651,939,913 y finalmente al 31 de agosto de 2015 el Patrimonio alcanza a Bs792,220,582.

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



Gráfico N° 14 Estructura y evolución del Patrimonio



Fuente: Elaboración propia con datos de PILAT

Como se puede observar en el gráfico anterior, durante las gestiones analizadas la principal cuenta del Patrimonio es el **Capital Social** de la empresa, el cual ha representado el 13,69%, el 92,61% y 95,53% del Patrimonio, en las gestiones 2012, 2013 y 2014, respectivamente. En la gestión 2012 el Capital Social alcanza a Bs96,350,000 y representó el 12,60% del total Pasivo y Patrimonio de la Sociedad. Al cierre de las gestiones 2013 y 2014 alcanza la suma de Bs622,800,000, registrando un incremento del 546,39% (Bs526,450,000), debido a la capitalización realizada por los socios en el mes de mayo de 2013.

Al 31 de agosto de 2015 el Capital Social alcanza la suma de Bs767,993,000, producto de un nuevo incremento de capital realizado por los Socios en junio de 2015, representando esta cuenta el 96,94% del Patrimonio y el 81,76% el Pasivo y Patrimonio.



CUADRO 19. Balance General PILAT - Estructura y Evolución

BALANCE GENERAL (En Bolivianos Bs y reexpresado en UFVs)	EVOLUCION											
	dic.-12	dic.-12	dic.-13	dic.-13	dic.-14	dic.-14	ago.-15	ago.-15	2012 - 2013		2013 - 2014	
	Reexp.	Estruc.	Reexp.	Estruc.	Reexp.	Estruc.	Estruc.	Estruc.	Bs	%	Bs	%
<b>ACTIVO</b>												
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>												
Disponibilidades	824.365	0,11%	12.549.841	1,64%	291.759	0,04%	1.172.848	0,12%	11.725.476	1422,36%	-12.258.081	-97,68%
Inversiones Temporarias	0	0,00%	4.002.229	0,52%	1.363.602	0,18%	1.324.126	0,14%	4.002.229	100,00%	-2.638.627	-65,93%
Cuentas por cobrar	23.726.837	3,10%	13.546.723	1,77%	42.531.108	5,50%	33.251.175	3,54%	-10.180.115	-42,91%	28.984.385	213,96%
Cuentas por cobrar relacionadas	0	0,00%	65.521.324	8,58%	48.073.898	6,22%	0	0,00%	65.521.324		-17.447.426	-26,63%
Inventarios	720.035.116	94,19%	649.779.005	85,04%	582.501.474	75,31%	522.542.197	55,63%	-70.256.110	-9,76%	-67.277.531	-10,35%
Cargos Diferidos	3.095.410	0,40%	4.488.115	0,59%	201.797	0,03%	261.000	0,03%	1.392.705	44,99%	-4.286.318	-100,00%
<b>Total del Activo Corriente</b>	<b>747.681.728</b>	<b>97,80%</b>	<b>749.887.237</b>	<b>98,14%</b>	<b>674.963.638</b>	<b>87,26%</b>	<b>558.551.346</b>	<b>59,46%</b>	<b>2.205.510</b>	<b>0,29%</b>	<b>-74.923.600</b>	<b>-9,99%</b>
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>												
Activo Fijo (neto de depreciación)	16.782.388	2,20%	14.177.352	1,86%	13.050.876	1,69%	28.463.611	3,03%	-2.605.036	-15,52%	-1.126.476	-7,95%
Inversiones	20.033	0,00%	18.987	0,00%	85.473.043	11,05%	352.359.335	37,51%	-1.045	-5,22%	85.454.056	450056,7%
<b>Total del Activo No Corriente</b>	<b>16.802.421</b>	<b>2,20%</b>	<b>14.196.339</b>	<b>1,86%</b>	<b>98.523.920</b>	<b>12,74%</b>	<b>380.822.946</b>	<b>40,54%</b>	<b>-2.606.081</b>	<b>-15,51%</b>	<b>84.327.580</b>	<b>594,01%</b>
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>764.484.149</b>	<b>100,00%</b>	<b>764.083.577</b>	<b>100,00%</b>	<b>773.487.558</b>	<b>100,00%</b>	<b>939.374.292</b>	<b>100,00%</b>	<b>-400.572</b>	<b>-0,05%</b>	<b>9.403.981</b>	<b>1,23%</b>
<b>PASIVO</b>												
<b>PASIVO CORRIENTE</b>												
Cuentas por pagar	10.068.645	1,32%	6.103.473	0,80%	47.025.128	6,08%	30.402.698	3,24%	-3.965.172	-39,38%	40.921.654	670,47%
Cuentas por pagar relacionadas	634.964	0,08%	0	0,00%			47.476.516	5,05%	-634.964	-100,00%	0	
Obligaciones Fiscales y Laborales	192.507	0,03%	1.162.600	0,15%	854.955	0,11%	688.991	0,07%	970.093	503,92%	-307.646	-26,46%
Obligaciones Financieras	0	0,00%	6.520.424	0,85%	41.202.266	5,33%	17.536.771	1,87%	6.520.424	100,00%	34.681.843	531,90%
Cuentas Transitorias	5.809.965	0,76%	0	0,00%			0	0,00%	-5.809.965	-100,00%	0	
<b>Total del Pasivo Corriente</b>	<b>16.706.081</b>	<b>2,19%</b>	<b>13.786.498</b>	<b>1,80%</b>	<b>89.082.348</b>	<b>11,52%</b>	<b>96.104.976</b>	<b>10,23%</b>	<b>-2.919.584</b>	<b>-17,48%</b>	<b>75.295.851</b>	<b>546,16%</b>
<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>												
Obligaciones financieras	44.151.004	5,78%	76.944.426	10,07%	31.613.043	4,09%	49.753.415	5,30%	32.793.422	74,28%	-45.331.383	-58,91%
Provisión para indemnizaciones	69.210	0,01%	846.460	0,11%	852.253	0,11%	1.295.319	0,14%	777.250	1123,03%	5.793	100,00%
<b>Total del Pasivo No Corriente</b>	<b>44.220.214</b>	<b>5,78%</b>	<b>77.790.886</b>	<b>10,18%</b>	<b>32.465.297</b>	<b>4,20%</b>	<b>51.048.734</b>	<b>5,43%</b>	<b>33.570.672</b>	<b>75,92%</b>	<b>-45.325.589</b>	<b>-58,27%</b>
<b>TOTAL PASIVO</b>	<b>60.926.295</b>	<b>7,97%</b>	<b>91.577.384</b>	<b>11,99%</b>	<b>121.547.645</b>	<b>15,71%</b>	<b>147.153.710</b>	<b>15,67%</b>	<b>30.651.088</b>	<b>50,31%</b>	<b>29.970.261</b>	<b>20,37%</b>
<b>PATRIMONIO</b>												
Capital Social Pagado	96.350.000	12,60%	622.800.000	81,51%	622.800.000	80,52%	767.993.000	81,76%	526.450.000	546,39%		0,00%
Aportes por capitalizar	620.687.244	81,19%							-620.687.244	-100,00%	0	100,00%
Ajustes de Capital	322.685	0,04%	85.152.704	11,14%	85.152.703	11,01%	86.627.369	9,22%	84.830.019	26288,79%	0	0,00%
Ajuste de reservas patrimoniales	6.675.570	0,87%	15.732.437	2,06%	15.732.437	2,03%	15.732.437	1,67%	9.056.868	135,67%	0	0,00%
Resultados acumulados	-20.477.645	-2,68%	-51.178.948	-6,70%	-71.745.228	-9,28%	-78.132.224	-8,32%	-30.701.303	149,93%	-20.566.280	40,19%
<b>Total del Patrimonio</b>	<b>703.557.853</b>	<b>92,03%</b>	<b>672.506.193</b>	<b>88,01%</b>	<b>651.939.913</b>	<b>84,29%</b>	<b>792.220.582</b>	<b>84,33%</b>	<b>-31.051.660</b>	<b>-4,41%</b>	<b>-20.566.280</b>	<b>-3,06%</b>
<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO</b>	<b>764.484.149</b>	<b>100,00%</b>	<b>764.083.577</b>	<b>100,00%</b>	<b>773.487.558</b>	<b>100,00%</b>	<b>939.374.292</b>	<b>100,00%</b>	<b>-400.572</b>	<b>-0,05%</b>	<b>9.403.981</b>	<b>1,23%</b>

Fuente: Estados Financieros de PILAT

## 9.4 Resultados

### 9.4.1 Ventas Netas

Los ingresos por las ventas de lotes de PILAT al 31 de diciembre de 2013 fueron de Bs162,210,637, monto superior en 2580.03% al registrado en el 2012 cuando presentó un saldo de Bs6,052,577. A diciembre de 2014 esta cuenta alcanza la suma de Bs148,864,145, monto inferior en 8.23% (Bs13,346,492) al registrado en la gestión anterior. A agosto de 2015 esta cuenta alcanza a Bs156,962,465.

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.

### 9.4.2 Costos de Ventas

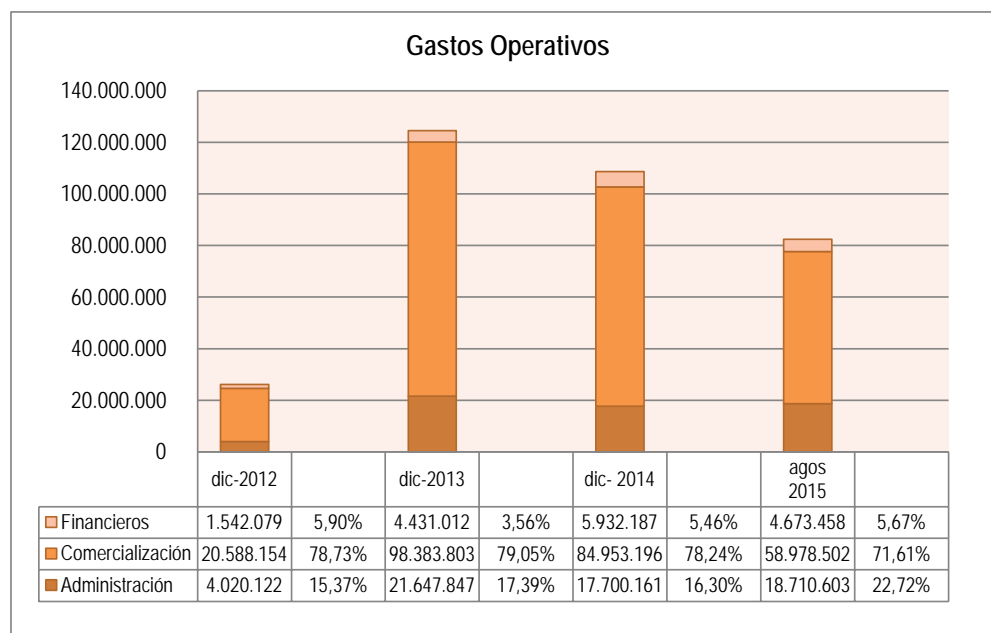
Los costos asociados a las ventas fueron de Bs 69,268,949 al 31 de diciembre del 2013, representando el 42.70% de las ventas. En la gestión 2012 estos costos eran 103 veces menores, registrándose en Bs660,569 representando el 10.91% de las ventas. A diciembre de 2014 esta cuenta alcanza a Bs68,061,685, representando el 45.72% de las ventas, cifra menor en 1.74% (Bs1,207,264) al registrado en la gestión anterior. Finalmente, al corte efectuado al 31 de agosto de 2015, los costos de venta registran un saldo de Bs71,928,162 que representa el 45,83% de las Ventas Netas.

### 9.4.3 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 2012 Bs26,150,355, en la gestión 2013 fueron de Bs124,462,663. Para diciembre de 2014, los gastos operativos registran la suma de Bs108,585,545 y finalmente a agosto de 2015 alcanzan a Bs82,362,563. Estas cuentas representaron una cifra mayor a las generadas en las ventas netas de PILAT.

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

Gráfico N° 15 Gastos Operativos



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 78.73% de los gastos operativos en la gestión 2012, 79.05% en la gestión 2013, el 78.24% en la gestión 2014 y finalmente el 71.61% al 31 de agosto de 2015.

Esta cuenta ha tenido comportamiento variable, registrando las siguientes cifras: Bs20,588,154 al 2012, incrementándose en 377.87% (Bs77,795,649) en 2013, donde registra la suma de Bs98,383,803. Por el contrario, experimenta una disminución a diciembre de 2014 de Bs13,430,607 (13.65%), donde alcanzó la suma de Bs84,953,196. Al 31 de agosto de 2015, los gastos de comercialización alcanzan a Bs58,978,502.

Respecto a los ingresos por ventas, estos costos de comercialización representaron el 340.16%, 60.65%, 57.07% y 37.57% a diciembre de 2012, 2013, 2014 y agosto de 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 2012 fueron de Bs4,020,122, a diciembre de 2013 alcanza la suma de Bs21,647,847, registrando un incremento de 438.49% (Bs17,627,725). A diciembre de 2014 se reduce en un 18.24% (Bs3,947,686) alcanzando la suma de Bs17,700,161. Al 31 de agosto de 2015, los gastos de administración alcanzan a Bs18,710,603.

Esta cuenta representó el 15.37%, 17.39%, 16.30% y 22.72% del total de gastos en operaciones durante las gestiones 2012, 2013, 2014 y agosto de 2015 respectivamente. En este sentido y respecto a los ingresos por ventas, los costos de administración representaron 66.42%, 13.35%, 11.89% y 11.92% a diciembre 2012, 2013, 2014 y agosto de 2015.

Por último los **Gastos Financieros** suman en la gestión 2012 a Bs1,542,079, incrementándose en 187.34% (Bs2,888,933) para la gestión 2013, donde alcanzó a Bs4,431,012. A diciembre de 2014 nuevamente se incrementa en 33.88% (Bs1,501,175) registrando un saldo de Bs5,932,187. A agosto de 2015 los gastos financieros alcanzan a Bs4,673,458.

Esta cuenta representó entre el 5.90% de los gastos en operaciones al 2012, el 3.56% en el 2013, el 5.45% en el 2014 y finalmente el 5.67% del total de gastos en operaciones al 31 de agosto de 2015. En este sentido y respecto a los ingresos por ventas, los costos financieros representaron 25.48%, 2.73%, 3.98% y 2.98% a diciembre 2012, 2013, 2014 y agosto de 2015, respectivamente.

#### 9.4.4 Utilidad / Pérdida Operativa

---

El resultado operativo de PILAT alcanzó las siguientes cifras negativas: Bs20,758,343 a diciembre 2012, Bs31,520,975 a diciembre de 2013, Bs27,783,085 a diciembre de 2014 y al 31 de agosto de 2015 alcanza un resultado positivo de Bs2,671,740. 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.

#### 9.4.5 Resultado del Ejercicio

---

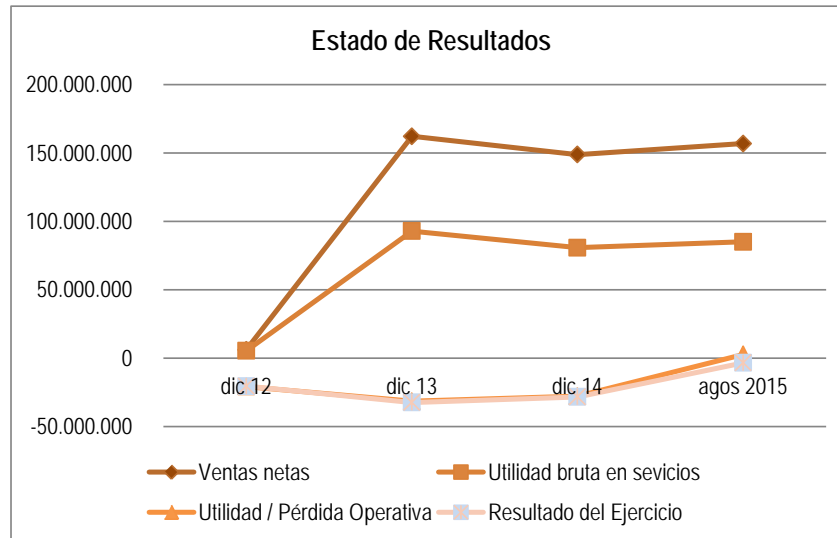
PILAT ha presentado los siguientes resultados: Para el 2012 los resultados negativos obtenidos fueron de Bs20,477,645, representando el 338.33% menos del total de ingresos. Para diciembre de 2013 se registra negativamente en Bs32,397,205 representando el 19,97% menos del total ingreso, a diciembre de 2014 fue de menos Bs28,387,800, que representa el 19.07% menos del total ingreso y finalmente al corte efectuado al 31 de agosto de 2015 es de menos Bs2,835,779.

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

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



Gráfico N° 16 Estado de Resultados



Fuente: Elaboración propia con datos de PILAT

CUADRO 20. Estado de Resultados PILAT - Estructura y Evolución

ESTADO DE RESULTADOS (En Bolivianos Bs y reexpresado en UFVs)	dic.-12	dic.-12	dic.-13	dic.-13	dic.-14	dic.-14	ago.-15	ago.-15
	Reexp.	Estruc.	Reexp.	Estruc.	Reexp.	Estruc.	Reexp.	Estruc.
Ventas netas	6.052.577	100,00%	162.210.637	100,00%	148.864.145	100,00%	156.962.465	100,00%
(-)Costos de ventas	660.565	10,91%	69.268.949	42,70%	68.061.685	45,72%	71.928.162	45,83%
<b>Utilidad bruta en servicios</b>	<b>5.392.012</b>	<b>89,09%</b>	<b>92.941.688</b>	<b>57,30%</b>	<b>80.802.460</b>	<b>54,28%</b>	<b>85.034.303</b>	<b>54,17%</b>
<b>(-)Gastos de Operación</b>								
Administración	4.020.122	66,42%	21.647.847	13,35%	17.700.161	11,89%	18.710.603	11,92%
Comercialización	20.588.154	340,16%	98.383.803	60,65%	84.953.196	57,07%	58.978.502	37,57%
Financieros	1.542.079	25,48%	4.431.012	2,73%	5.932.187	3,98%	4.673.458	2,98%
<b>Utilidad / Pérdida Operativa</b>	<b>-20.758.343</b>	<b>-342,97%</b>	<b>-31.520.975</b>	<b>-19,43%</b>	<b>-27.783.085</b>	<b>-18,66%</b>	<b>2.671.740</b>	<b>1,70%</b>
<b>Otros Ingresos/Egresos</b>								
Otros ingresos/egresos, neto	-13.037	-0,22%	-28.279	-0,02%	51.906	0,03%	605.191	
Diferencia de Cambio	-22.177	-0,37%	-29.345	-0,02%	-69.230	-0,05%	-44.857	-0,03%
Ajuste por inflación y tenencia de bienes	315.912	5,22%	877.296	0,54%	-587.391	-0,39%	-6.067.853	-3,87%
<b>Utilidad / Pérdida Antes de Impuestos</b>	<b>-20.477.645</b>	<b>-338,33%</b>	<b>-32.397.205</b>	<b>-19,97%</b>	<b>-28.387.800</b>	<b>-19,07%</b>	<b>-2.835.779</b>	<b>-2,19%</b>
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>	<b>-20.477.645</b>	<b>-338,33%</b>	<b>-32.397.205</b>	<b>-19,97%</b>	<b>-28.387.800</b>	<b>-19,07%</b>	<b>-2.835.779</b>	<b>-2,19%</b>

ESTADO DE RESULTADOS (En Bolivianos Bs y reexpresado en UFVs)	dic.-12	dic.-13	dic.-14	ago.-15	EVOLUCION			
					2012 - 2013		2013 - 2014	
					Reexp.	Reexp.	Reexp.	Reexp.
Ventas netas	6.052.577	162.210.637	148.864.145	156.962.465	156.158.060	2580,03%	-13.346.492	-8,23%
(-)Costos de ventas	660.565	69.268.949	68.061.685	71.928.162	68.608.383	10386,31%	-1.207.264	-1,74%
<b>Utilidad bruta en servicios</b>	<b>5.392.012</b>	<b>92.941.688</b>	<b>80.802.460</b>	<b>85.034.303</b>	<b>87.549.676</b>	<b>1623,69%</b>	<b>-12.139.228</b>	<b>-13,06%</b>
<b>(-)Gastos de Operación</b>								
Administración	4.020.122	21.647.847	17.700.161	18.710.603	17.627.725	438,49%	-3.947.686	-18,24%
Comercialización	20.588.154	98.383.803	84.953.196	58.978.502	77.795.649	377,87%	-13.430.607	-13,65%
Financieros	1.542.079	4.431.012	5.932.187	4.673.458	2.888.933	187,34%	1.501.175	33,88%
<b>Utilidad / Pérdida Operativa</b>	<b>-20.758.343</b>	<b>-31.520.975</b>	<b>-27.783.085</b>	<b>2.671.740</b>	<b>-10.762.631</b>	<b>51,85%</b>	<b>3.737.890</b>	<b>-11,86%</b>
<b>Otros Ingresos/Egresos</b>							0	
Otros ingresos/egresos, neto	-13.037	-28.279	51.906	605.191	-15.242	116,91%	80.185	-283,55%
Diferencia de Cambio	-22.177	-29.345	-69.230	-44.857	-7.169	32,33%	-39.885	135,92%
Ajuste por inflación y tenencia de bienes	315.912	877.296	-587.391	-6.067.853	561.384	177,70%	-1.464.687	-166,95%
<b>Utilidad / Pérdida Antes de Impuestos</b>	<b>-20.477.645</b>	<b>-32.397.205</b>	<b>-28.387.800</b>	<b>-2.835.779</b>	<b>-11.919.559</b>	<b>58,21%</b>	<b>4.009.405</b>	<b>-12,38%</b>
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>	<b>-20.477.645</b>	<b>-32.397.205</b>	<b>-28.387.800</b>	<b>-2.835.779</b>	<b>-11.919.559</b>	<b>58,21%</b>	<b>4.009.405</b>	<b>-12,38%</b>

Fuente: Estados Financieros de PILAT



## 9.5 Indicadores Financieros

CUADRO 21. Indicadores Financieros

INDICADORES FINANCIEROS	dic-2012	dic-2013	dic-2014	ago2015
<b>Liquidez</b>				
Razón Corriente (Activo Corriente / Pasivo Corriente)	44,76	54,39	7,58	5,81
Prueba Ácida (Activo Corriente - Inventarios)/(Pasivo Corriente)	1,65	7,26	1,04	0,37
<b>Apalancamiento</b>				
Razón de Endeudamiento (Total Pasivos / Total Activos)	0,08	0,12	0,16	0,16
Razón Deuda Capital	0,63	0,15	0,20	0,19
Activo/Patrimonio	1,09	1,14	1,19	1,19
Pasivo/Patrimonio	0,09	0,14	0,19	0,19
Deuda Financiera sobre Patrimonio	0,06	0,12	0,11	0,08
Proporción Deuda a Corto Plazo (Total Pasivo Corriente / Total Pasivo)	0,27	0,15	0,73	0,65
Proporción Deuda a Largo Plazo (Total Pasivo No Corriente / Total Pasivo)	0,73	0,85	0,27	0,35
<b>Actividad</b>				
Eficiencia Operativa (Costo de Venta + Gastos Administrativos y Comercialización) / (Total Activo)	0,03	0,25	0,22	0,16
Eficiencia Administrativa (Gastos Administrativos / Total Activos)	0,03	0,13	0,11	0,06
Rotación de Cuentas por Cobrar (Venta de productos / Exigibles)	0,26	1,95	1,62	4,54
Rotación de Cuentas por Pagar (Costo de ventas / Proveedores)	n/a	n/a	n/a	n/a
<b>Rentabilidad</b>				
Rendimiento del Patrimonio (ROE) Resultado Neto de la Gestión/Patrimonio Promedio	-3,0%	-4,7%	-4,3%	n/a
Rendimiento del Activo (ROA) Resultado Neto de la Gestión/Activo Promedio	-2,7%	-4,2%	-3,7%	n/a
Rentabilidad sobre Patrimonio (Utilidad / Patrimonio)	- 0,03	- 0,05	- 0,04	n/a
Rentabilidad sobre Capital (Utilidad / Capital)	- 0,21	- 0,05	- 0,05	n/a
Rentabilidad sobre Activos (Utilidad / Activos)	- 0,03	- 0,04	- 0,04	n/a
<b>Solvencia</b>				
Solidez (patrimonio/Activos)	0,92	0,88	0,84	0,84

### 9.5.1 Liquidez

#### Coefficiente 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 44.76, 54.39, 7.58 y 5.81 veces, a diciembre de 2012, 2013, 2014 y agosto de 2015, respectivamente.

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

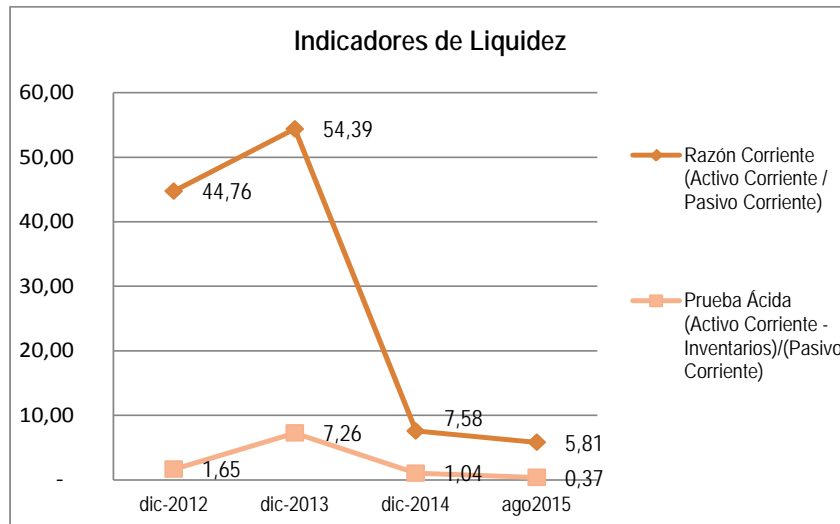
Este ratio, muestra la capacidad de la empresa de poder cubrir sus deudas de corto plazo con sus activos de corto plazo, excluyendo aquellos activos de no muy fácil liquidación, como son los inventarios. En términos simples, es la capacidad de una empresa de poder cubrir sus obligaciones a corto plazo con su dinero disponible y sus activos más líquidos. Durante las gestiones analizadas este ratio registró niveles de 1.65, 7.26, 1.04 y 0.37 veces, a diciembre de 2012, 2013, 2014 y agosto de 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 N° 17 Indicadores de Liquidez (en veces)



Fuente: Elaboración propia con datos de PILAT

### 9.5.2 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 0.08 y 0.12, a diciembre 2012 y diciembre 2013, respectivamente y 0.16 veces a diciembre de 2014 y al 31 de agosto de 2015.

#### 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 0.63, 0.15, 0.20 y 0.19 veces, a diciembre de 2012, 2013, 2014 y agosto de 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 1.09 y 1.14, a diciembre 2012 y 2013, respectivamente y 1.19 veces a diciembre de 2014 y al 31 de agosto de 2015.

#### 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 0.09 y 0.14 a diciembre de 2012 y 2013 respectivamente, y 1.19 veces a diciembre de 2014 y al 31 de agosto de 2015.





**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 0.06, 0.12, 0.11 y 0.08 veces, a diciembre de 2012, 2013, 2014 y al 31 de agosto de 2015, respectivamente.

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

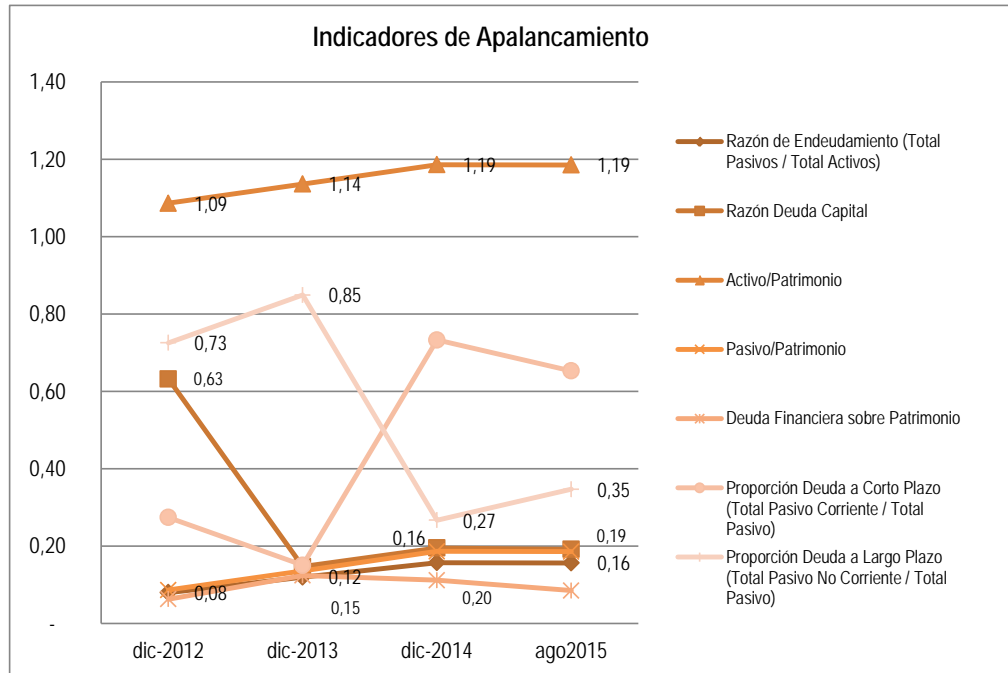
Este ratio muestra el porcentaje que representan los pasivos de corto plazo en relación al total pasivo de la empresa. Este indicador alcanzó los resultados de 0.27, 0.15, 0.73 y 0.65 veces, a diciembre de 2012, 2013, 2014 y agosto de 2015, respectivamente.

**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 0.73, 0.85, 0.27 y 0.35 veces, a diciembre de 2012, 2013, 2014 y agosto de 2015, respectivamente.

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

**Gráfico N° 18 Apalancamiento (en veces)**



Fuente: Elaboración propia con datos de PILAT

9.5.3 **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 0.03, 0.25, 0.22 y 0.16 veces, a diciembre de 2012, 2013, 2014 y agosto de 2015, respectivamente.

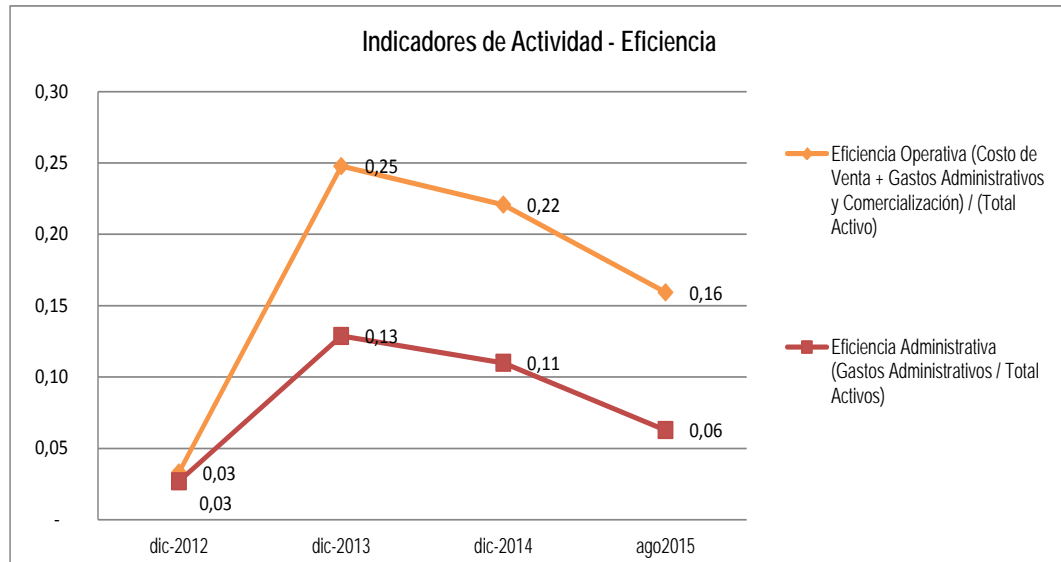


### Eficiencia Administrativa (Gastos Administrativos / Total Activos)

El presente ratio muestra la relación entre los gastos administrativos y el total de activos de la empresa. Este indicador alcanzó los resultados de 0.03, 0.13, 0.11 y 0.06 veces, a diciembre de 2012, 2013, 2014 y agosto de 2015, respectivamente.

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

Gráfico N° 19 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 0.26, 1.95, 1.62 y 4.54 veces, a diciembre de 2012, 2013, 2014 y a agosto de 2015, respectivamente.

## 9.5.4 Rentabilidad

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

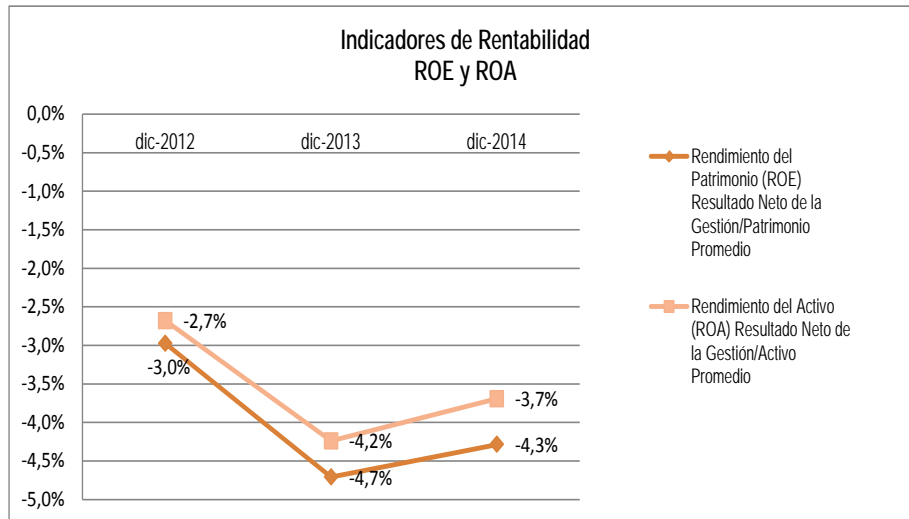
El ROE, corresponde al porcentaje de utilidades o pérdidas que puede tener la empresa, en relación a cada unidad monetaria que se ha invertido en el patrimonio de la misma. Este indicador alcanzó los resultados de -3.00% y -4.7%, -4.3% a diciembre de 2012, 2013 y 2014, respectivamente.

### 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 -2.7%, -4.2% y -3.7% a diciembre de 2012, 2013 y 2014, respectivamente.



Gráfico N° 20 ROE y ROA



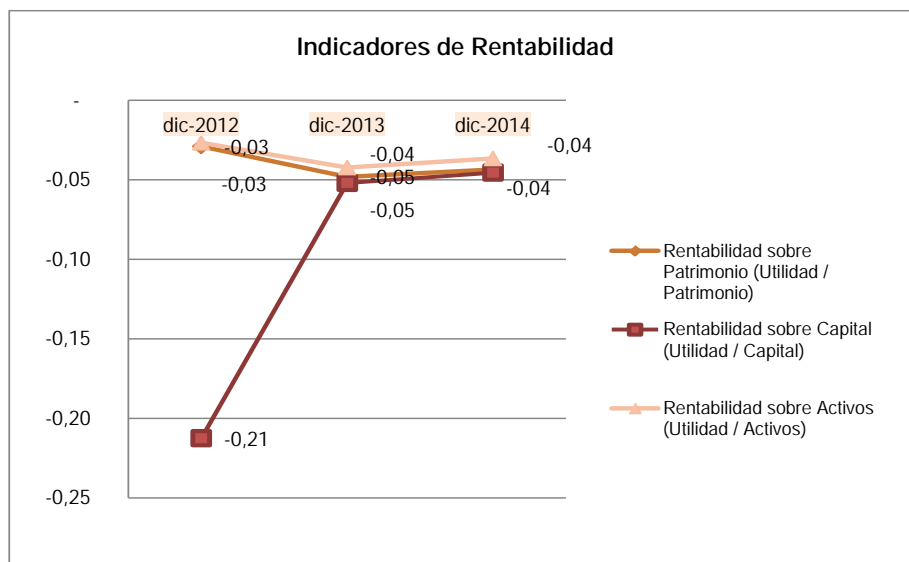
Fuente: Elaboración propia con datos de PILAT

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 2012, 2013 y 2014:

Gráfico N° 21 Indicadores de Rentabilidad



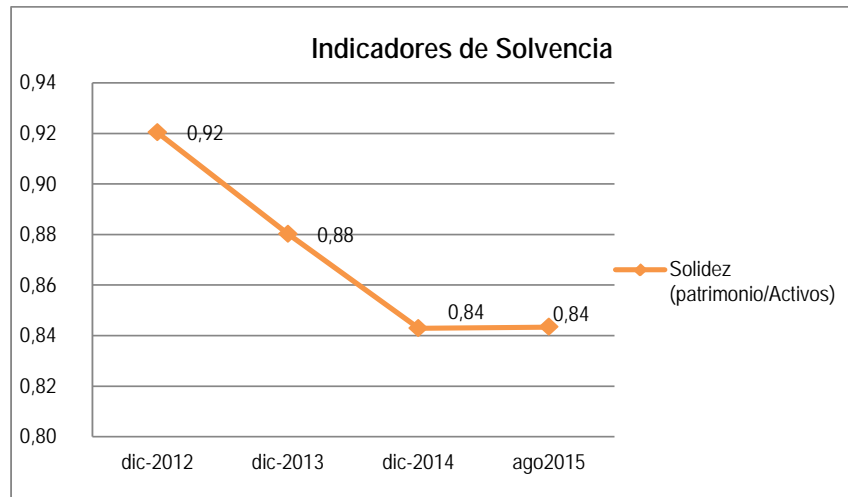
Fuente: Elaboración propia con datos de PILAT

9.5.5 Solvencia

El indicador de solidez refleja la capacidad de la empresa para endeudarse, dado su respaldo patrimonial. Este indicador mostró los siguientes resultados 0.92, 0.88 a diciembre 2012 y 2013 respectivamente, y 0.84 veces a diciembre de 2014 y al 31 de agosto de 2015.



Gráfico N° 22 Solidez



Fuente: Elaboración propia con datos de PILAT

## 10 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 a diciembre 2012, diciembre 2013, diciembre 2014 y con corte al 31 de agosto de 2015.

	dic.-12	dic.-13	dic.-14	ago.-15	
<b>Relación de Cobertura del Servicio de la Deuda ("RCD"): RCD ≥ 1.5</b>					
EBITDA + CV + Disponibilidades al inicio de gestión	25.021.604,00	115.308.893,00	123.864.111,00	139.683.490,48	*
Amortización de Capital e Intereses	38.348.420,00	76.486.968,00	70.707.337,00	67.290.186,00	
	0,65	1,51	1,75	2,08	
<b>Relación de Endeudamiento o Relación Deuda / Patrimonio ("RDP") ≤ 1.2</b>					
Pasivo Financiero	44.921.995,00	78.230.442,00	71.981.721,00	67.290.186,00	**
Patrimonio Neto	611.092.150,00	616.282.903,00	633.066.528,00	792.220.582,00	
	0,07	0,13	0,11	0,08	

\* Para el cálculo correspondiente a la gestión 2012, se incluyen datos del Balance de Apertura de PILAT de fecha 20 de marzo de 2012.

\*\* En las gestiones 2012, 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.

### 10.1.1 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:

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



\* \* 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

#### 10.1.2 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:

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

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 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<sup>4</sup>

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

La Auditoría Externa de las gestiones 2012, 2013 y 2014 fue realizada por la firma Ruízmier, Rivera, Peláez, Auza S.R.L., cuya contratación fue aprobada por los Socios.

Los Estados Financieros correspondientes al 31 de agosto de 2015 cuentan con informe especial de auditoría interna, realizado por el Lic. José Luis Molina en su calidad de auditor de Grupo Lafuente 4.

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

---

<sup>4</sup> 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 I

# ESTADOS FINANCIEROS CON INFORME DE ESPECIAL DE AUDITORIA AL 31 DE AGOSTO DE 2015

**PARQUE INDUSTRIAL LATINO AMERICANO S.R.L.**  
**(PILAT)**

**ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE AGOSTO DE 2015**

**SANTA CRUZ DE LA SIERRA - BOLIVIA**



## INFORME ESPECIAL SOBRE ESTADOS FINANCIEROS

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

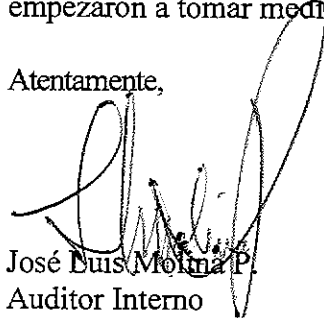
De nuestra consideración:

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 agosto 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

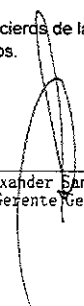
Santa Cruz, 15 de septiembre de 2015


Parque Industrial Latinoamericano S.R.L.

Balance General  
Al 31 de agosto de 2015

	Nota	2015
<b>Activo</b>		Bs
<b>Activo corriente:</b>		
Disponibilidades	3	1,172,848
Inversiones temporarias	2.f	1,324,126
Cuentas por cobrar	4	33,251,175
Cuentas por cobrar relacionadas	5	-
Inventarios	2.d y 6	522,542,197
Cargos diferidos	2.e	261,000
<b>Total activo corriente</b>		<u>558,551,346</u>
<b>Activo no corriente:</b>		
Activo fijo, neto	2.g y 7	28,463,611
Inversiones	8	352,359,335
<b>Total del activo no corriente</b>		<u>380,822,946</u>
<b>Total del activo</b>		<u>939,374,292</u>
<b>Cuentas de orden</b>	2.j y 17	<u>63,982,348</u>
<b>Pasivo y Patrimonio neto de los socios</b>		
<b>Pasivo corriente:</b>		
Cuentas por pagar	9	30,402,698
Cuentas por pagar relacionadas	5	47,476,516
Obligaciones fiscales y laborales	10	688,991
Obligaciones financieras	11	17,536,771
<b>Total pasivo corriente</b>		<u>96,104,976</u>
<b>Pasivo no corriente:</b>		
Obligaciones financieras	11	49,753,415
Provisión para indemnizaciones	2.h	1,295,319
<b>Total pasivo no corriente</b>		<u>51,048,734</u>
<b>Total del pasivo</b>		<u>147,153,710</u>
<b>Patrimonio neto de los socios:</b>		
Capital social	12.a	767,993,000
Ajuste de capital	2.i	86,627,369
Ajuste de reservas patrimoniales	2.i	15,732,437
Resultados acumulados	2.i	(78,132,224)
<b>Total patrimonio neto de los socios</b>		<u>792,220,582</u>
<b>Total pasivo y patrimonio neto de los socios</b>		<u>939,374,292</u>
<b>Cuentas de orden</b>	2.j y 17	<u>63,982,348</u>

Los estados financieros de la Sociedad deben ser leídos juntamente con las notas que se describen y que forman parte de los estados financieros.

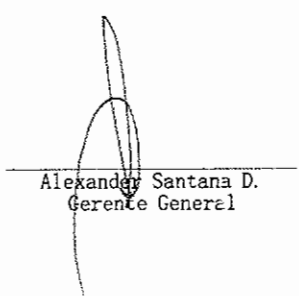
  
Alexander Santana D.  
Gerente General

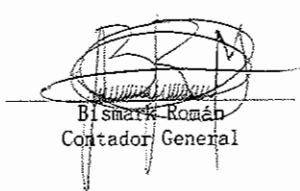
  
Dióscoro Román  
Contador General

**Parque Industrial Latinoamericano S.R.L.**  
**Estado de Ganancias y Pérdidas**  
**Por el período comprendido entre el 01 de enero y el 31 de agosto de 2015**

	<u>Nota</u>	<u>2015</u>
		Bs
<b>Ingresos operativos:</b>		
Ventas netas	2.k y 14	156,962,465
Costo de ventas		<u>(71,928,162)</u>
Utilidad bruta en ventas		85,034,303
<b>Gastos operativos:</b>		
Gastos de administración	15	(18,710,603)
Gastos de comercialización	16	(58,978,502)
Gastos financieros		<u>(4,673,458)</u>
Perdida operativa		2,671,740
<b>Otros ingresos (gastos):</b>		
Ingresos varios		688,787
Egresos no operativos	18	(83,596)
Diferencia de cambio	2.c	(44,857)
Ajuste por inflación y tenencia de bienes	2.a y 19	<u>(6,067,853)</u>
<b>(Pérdida) neta del período</b>		<u><u>(2,835,779)</u></u>

Los estados financieros de la Sociedad deben ser leídos juntamente con las notas que se describen y que forman parte de los estados financieros.

  
 Alexander Santana D.  
 Gerente General

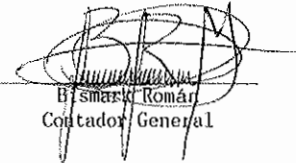
  
 Bismark Román  
 Contador General

**Parque Industrial Latinoamericano S.R.L.**  
**Estado de Evolución del Patrimonio Neto de los socios**  
**Al 31 de agosto de 2015**

	<u>Nota</u>	<u>Capital social</u>	<u>Ajustes de capital</u>	<u>Ajuste de reservas patrimoniales</u>	<u>Resultados acumulados</u>	<u>Total</u>
		Bs	Bs	Bs	Bs	Bs
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2014</b>	12	622,800,000	64,657,772	15,276,990	(69,668,234)	633,066,528
Capitalización según Testimonio N° 2339/2015 de fecha 14/05/2015		131,076,000				131,076,000
Capitalización según Testimonio N° 3335/2015 de fecha 23/06/2015		14,117,000				14,117,000
Actualización del patrimonio			21,969,597	455,447	(2,120,387)	20,304,657
Ajuste a resultados acumulados					(3,507,824)	(3,507,824)
Pérdida neta del período					(2,835,779)	(2,835,779)
<b>Saldos al 31 de agosto de 2015</b>	12	<u>767,993,000</u>	<u>86,627,369</u>	<u>15,732,437</u>	<u>(78,132,224)</u>	<u>792,220,582</u>

Los estados financieros de la Sociedad deben ser leídos juntamente con las notas que se describen y que forman parte de los estados financieros.

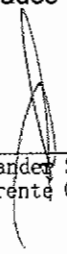
  
 Alexander Santana D.  
 Gerente General


  
 Bismark Román  
 Contador General

**Parque Industrial Latinoamericano S.R.L.**  
**Estado de Flujos de Efectivo**  
**Al 31 de agosto de 2015**

	Nota	2015
		Bs
<b>Actividades de operación:</b>		
(Pérdida) neta del período		(2,835,779)
Partidas que concilian la (pérdida) neta y el efectivo neto provisto por actividades de operación:		
Depreciación del período	7	3,293,757
Provisión para indemnizaciones		518,856
Ajuste por reexpresión		19,785,381
		20,762,215
<b>Cambios en activos y pasivos operativos netos:</b>		
Disminución en cuentas por cobrar y cargos diferidos		7,983,630
Disminución en cuentas por cobrar relacionadas		66,667,233
Disminución en inventarios		39,588,282
(Disminución) en cuentas por pagar		(15,261,072)
Aumento en cuentas por pagar relacionadas		27,491,462
(Disminución) en obligaciones fiscales y laborales		(141,213)
Pagos por indemnización		(51,118)
Flujos de efectivo por actividades de operación		147,039,419
<b>Actividades de inversión:</b>		
Compra de activos fijos		(18,565,033)
(Aumento) en inversiones		(269,360,700)
Flujos de efectivo por actividades de inversión		(287,925,733)
<b>Actividades de financiamiento:</b>		
Capitalización		145,193,000
Obligaciones financieras		(3,417,151)
Flujos de efectivo por actividades de financiamiento		141,775,849
<b>Aumento neto en disponibilidades</b>		889,535
<b>Disponibilidades al inicio del período</b>		283,313
<b>Disponibilidades al final del período</b>	3	1,172,848

Los estados financieros de la Sociedad deben ser leídos juntamente con las notas que se describen y que forman parte de los estados financieros.

  
 Alexander Santana D  
 Gerente General

  
 Bismark Román  
 Contador General

# **Parque Industrial Latinoamericano S.R.L.**

## **Notas a los Estados Financieros**

Al 31 de agosto de 2015

### **1. Constitución y antecedentes**

La Sociedad fue constituida mediante Testimonio N° 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 agosto de 2015 están en moneda constante, y para ello se han seguido los lineamientos establecidos por la Norma de Contabilidad N° 3 Revisada y modificada del Consejo Técnico Nacional de Auditoría y Contabilidad del Colegio de Auditores 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.

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

#### **2.b. Ejercicio**

La fecha de cierre es el 31 de diciembre de cada año; consecuentemente, los resultados de las operaciones comprenden el período entre el 1º de enero y el 31 de agosto de 2015.

## **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 agosto de 2015 fue de Bs 6,96 por US\$ 1 dólar.

**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:

<u>Rubro</u>	<u>Valuación</u>
Inventario disponible	Representa el inventario disponible para la venta; está valuado al costo de adquisición (valor de compra de terrenos más costos efectivamente realizados hasta la puesta en venta), 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 DPF 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:

<u>Descripción</u>	<u>Vida útil</u>	<u>Porcentaje de depreciación</u>
		<u>%</u>
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 N° 3 Revisada y Modificada.

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



## 2.j. Cuentas de orden

Las cuentas de orden 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.

## 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:

	<u>2015</u>
	Bs
Caja general	2.764
Banco moneda nacional	1.158.685
Banco moneda extranjera	11.399
	<u>1.172.848</u>

## 4. Cuentas por cobrar

La composición del rubro, es la siguiente:

	<u>2015</u>
	Bs
Cuentas por cobrar clientes (1)	21.129.387
Otras cuentas por cobrar	1.660.824
Anticipos (2)	10.460.964
	<u>33.251.175</u>

(1) Corresponde a la transferencia de lotes de terreno a Carlos Caballero S.R.L. y al Grupo Ribepar Industria y Comercio S.R.L.

(2) Principalmente corresponde a anticipos a la empresa Faracruz 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 la Fábrica de Hormigón Konkreto S.A. por la compra de 1,270.65 m<sup>3</sup> de hormigón premezclado, para las obras de construcción de pavimentación en la urbanización, a Anbelo Concreto S.R.L. por la compra de 80.000 m<sup>3</sup> de hormigón rígido, para las obras de pavimentación, a la Constructora El Trompillo S.R.L. por 166.666,67 m<sup>2</sup> de pavimento y colocado de cordones 21.097 ml en la Fase II del PILAT. Así mismo, también corresponde a anticipos a contratistas por los servicios de mejoramiento y pavimentación en la urbanización.

#### 5. Cuentas por pagar relacionadas

La composición del rubro, es la siguiente:

	2015
	Bs
Cuentas por pagar:	
Julio Novillo Lafuente (1)	47.476.516

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

#### 6. Inventarios

La composición del rubro, es la siguiente:

	2015
	Bs
<i>Inventarios disponibles</i>	
Urbanización Pilat (1)	501.594.291
	<u>501.594.291</u>
<i>Inventarios comprometidos</i>	
Urbanización Pilat (2)	43.110.715
	<u>43.110.715</u>
Cuenta regularizadora de inventarios	(22.162.809)
	<u>20.947.906</u>
	<u>522.542.197</u>

(1) Al 31 de agosto de 2015 corresponde a 1.003 lotes de terreno con una superficie de 6.779.216 m<sup>2</sup>.

(2) Al 31 de agosto de 2015 corresponde a 172 lotes de terreno con una superficie de 641.563 m<sup>2</sup>.

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:

<u>Activo fijo</u>	Saldos al	<u>Compras</u>	<u>Reexpresión</u>	Saldos al
	31.12.2014			31.08.2015
	Bs	Bs	Bs	Bs
Edificios	329.757		9.831	339.588
Vehículos	6.294.816	18.554.190	328.997	25.178.003
Muebles y enseres	405.347	8.443	12.203	425.993
Equipos de computación	250.817		7.477	258.294
Equipos e instalaciones	293.641	2.400	8.762	304.803
Herramientas	54.291		1.619	55.910
Maquinaria y equipo	12.405.238		369.833	12.775.071
	<u>20.033.907</u>	<u>18.565.033</u>	<u>738.722</u>	<u>39.337.662</u>

<u>Depreciación acumulada</u>	Saldos al	<u>Depreciación</u>	<u>Reexpresión</u>	Saldos al
	31.12.2014			31.08.2015
	Bs	Bs	Bs	Bs
Edificios	17.175	5.660	512	23.347
Vehículos	2.205.274	1.795.712	65.745	4.066.731
Muebles y enseres	85.488	28.167	2.548	116.203
Equipos de computación	131.124	43.049	3.909	178.082
Equipos e instalaciones	68.262	25.250	2.035	95.547
Herramientas	18.457	9.318	550	28.325
Maquinaria y equipo	4.835.068	1.386.501	144.147	6.365.816
	<u>7.360.848</u>	<u>3.293.757</u>	<u>219.446</u>	<u>10.874.051</u>
	<u>12.673.059</u>		<u>519.276</u>	<u>28.463.611</u>

## 8. Inversiones

La composición del rubro, es la siguiente:

		<u>2015</u>
		Bs
Terrenos para urbanización	(1)	338.818.166
Proyecto de electrificación	(2)	13.523.769
Cotas Ltda.		17.400
		<u>352.359.335</u>

(1) Corresponde a lo siguiente:

- Dos parcelas de terreno, propiedad Chorobi, provincia Warnes, superficie 43 has.
- Una parcela de terreno, provincia Warnes, superficie 107 has. y 600,18 mts<sup>2</sup>.
- Una parcela de terreno, propiedad Rincón Chuchió, superficie 120 has. y 7.547,66 mts<sup>2</sup>.
- Una parcela de terreno, propiedad Rincón Sauce y Gamas, superficie 300 has. y 296,35 mts<sup>2</sup>.
- Una parcela de terreno denominada: Sauces Superficie total 1,136 has.
- Una propiedad denominada: Clara Sauces, Superficie 2.301.600m<sup>2</sup>

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
	Bs
Obligaciones con el personal	484.954
Documentos por pagar (1)	1.040.995
Proveedores de servicios (2)	22.197.215
Otras cuentas por pagar	6.679.534
	<u>30.402.698</u>

(1) Documentos por pagar por la compra de una propiedad denominada clara sauces de una superficie 2,301.600 m2

(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
	Bs
Impuestos municipales	570.331
Retenciones impositivas	10.241
Aportes laborales y patronales	108.419
	<u>688.991</u>

## 11. Obligaciones financieras

La composición del rubro, es la siguiente:

	Corto plazo	Largo plazo
	Bs	Bs
<i>Banco Bisa S.A.:</i>		
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.	2.790.715	30.697.859

*Banco Ganadero S.A.:*

Préstamo N° 10032543 en bolivianos. Tasa de interés anual 6,90% sobre saldos cuyo vencimiento es el 14-11-2015

11.433.333

Banco Nacional de Bolivia S.A.

Préstamo N°1020960714 en bolivianos. Tasa de interés anual 6,85% sobre saldos cuyo vencimiento es el 14-01-2018

3.048.889

19.055.556

17.272.937

49.753.415

Interés por pagar

263.834

Saldo al 31 de agosto de 2015

17.536.771

49.753.415

## 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 Bs 2.800.000 con cuotas de capital de Bs 1.000 cada una.

Mediante Testimonio N° 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.

El capital pagado de la Sociedad al 31 de agosto de 2015 se compone de la siguiente manera:

<u>Socios</u>	<u>Número de cuotas</u>	<u>Capital Pagado</u> Bs	<u>Porcentaje de Participación</u> %
Julio Novillo Lafuente	767.937	767.937.000	99,992708%
Adalid Novillo Lafuente	28	28.000	0,003646%
Rolando Casto Novillo Lafuente	28	28.000	0,003646%
	<u>767.993</u>	<u>767.993.000</u>	<u>100%</u>

### 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 agosto de 2015, no ha constituido la provisión del Impuesto sobre las Utilidades de las Empresas.

### 14. Ingresos por ventas

La composición del rubro, es la siguiente:

	<u>2015</u>
	Bs
Venta de lotes	<u>156.962.465</u>

### 15. Gastos de administración

La composición del rubro, es la siguiente:

	<u>2015</u>
	Bs
Servicios personales	5.091.424
Gastos tributarios	5.707.432
Depreciación	3.293.757
Gastos legales	1.056.034
Mantenimiento y reparaciones	1.134.323
Otros gastos administrativos	<u>2.427.633</u>
	<u>18.710.603</u>

### 16. Gastos de comercialización

La composición del rubro, es la siguiente:

	<u>2015</u>
	Bs
Publicidad y propaganda	2.579.111
Comisiones sobre ventas	3.938.291
Mejoramiento de urbanizaciones y pavimentación (1)	52.392.780
Otros gastos de comercialización	<u>68.320</u>
	<u>58.978.502</u>

(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
	Bs
<i>Cuentas de orden deudoras</i>	
Cartera	63.982.348
<i>Cuentas de orden acreedoras</i>	
Ingreso diferido por ventas	63.982.348

## 18. Egresos no operativos

La composición del rubro, es la siguiente:

	2015
	Bs
Gastos no deducibles	74.952
Gastos de gestiones anteriores	8.644
	83.596

## 19. Ajuste por inflación y tenencia de bienes

La composición del rubro, es la siguiente:

	2015
	Bs
Reexpresión activo fijo, neto	519.276
Reexpresión inventarios	14.288.254
Reexpresión patrimonio	( 20.304.657 )
Reexpresión ingresos	( 1.464.858 )
Reexpresión gastos	894.132
	( 6.067.853 )

## 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	
	Bs	US\$
<b>Activo corriente:</b>		
Disponibilidades	11.399	1.638
Cuentas por cobrar	3.340.335	479.933
	3.351.734	481.571
<b>Pasivo corriente:</b>		
Cuentas por pagar	7.539.073	1.083.200
Cuentas por pagar relacionadas	47.476.516	6.821.339
	55.015.589	7.904.539
Posición neta (pasiva)	(51.663.855)	(7.422.968)

**21. Información sobre partes relacionadas**

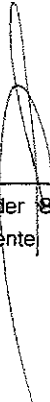
Los saldos por conceptos de cuentas por pagar con relacionadas se incluyen en la nota 5 a los estados financieros.

**22. Contingencias**

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

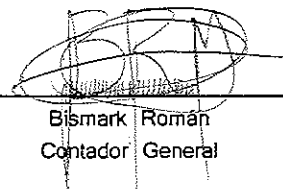
**23. Hechos posteriores**

No se han producido con posterioridad al 31 de agosto de 2015, hechos o circunstancias que afecten en forma significativa los estados financieros a esa fecha.



---

Alexander Santana D.  
Gerente General



---

Bismark Román  
Contador General





**ANEXO II**  
**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 páginas  
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 políticas 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 Obligaciones fiscales y laborales	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 Gastos de comercialización	16
17 Cuentas de orden	16
18 Egresos no operativos	16
19 Ajuste por inflación y tenencia de bienes	16
20 Posición neta en moneda extranjera	17
21 Información sobre partes relacionados	17
22 Contingencias	18
23 Hechos posteriores	18

**ruizmier**<sup>TM</sup>

Ruizmier, Rivera, Peláez, Auza S.R.L. is a  
correspondent firm of KPMG International

Caj. Kowals 2131  
La Paz, Bolivia  
Ph: (591) 2 244 2676  
E: (591) 2 244 1952  
Buz 6172  
ruiz@ruizmier.com

Edificio Jacarandá  
Piso 2 - Of. 204  
Equipetrol  
Santa Cruz, Bolivia  
Ph: (591) 3 3414555  
E: (591) 3 3434555  
Buz 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 nuestros 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.**

Lic. Aud. Gloria Auza (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
		Bs	(Reexpresado) Bs
<b>Activo</b>			
<b>Activo corriente:</b>			
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
<b>Total activo corriente</b>		<b>655.423.726</b>	<b>728.178.319</b>
<b>Activo no corriente:</b>			
Activo fijo, neto	2.g y 7	12.673.059	13.766.923
Inversiones permanentes	2.f y 8	82.998.635	18.438
<b>Total del activo no corriente</b>		<b>95.671.694</b>	<b>13.785.361</b>
<b>Total del activo</b>		<b>751.095.420</b>	<b>741.963.680</b>
<b>Cuentas de orden</b>	2.j y 17	<b>60.113.560</b>	<b>50.545.104</b>
<b>Pasivo y Patrimonio neto de los socios</b>			
<b>Pasivo corriente:</b>			
Cuentas por pagar	9	45.663.770	5.926.780
Obligaciones fiscales y laborales	10	830.204	1.128.944
Obligaciones financieras	11	40.009.478	6.331.660
<b>Total pasivo corriente</b>		<b>86.503.452</b>	<b>13.387.384</b>
<b>Pasivo no corriente:</b>			
Obligaciones financieras	11	30.697.859	74.716.917
Provisión para indemnizaciones	2.h	827.581	821.956
<b>Total pasivo no corriente</b>		<b>31.525.440</b>	<b>75.538.873</b>
<b>Total del pasivo</b>		<b>118.028.892</b>	<b>88.926.257</b>
<b>Patrimonio neto de los socios:</b>			
Capital social	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 patrimoniales	2.i	15.276.990	15.276.990
Reserva legal	2.b	-	-
Resultados acumulados	2.i	(69.668.234)	(49.697.339)
<b>Total patrimonio neto de los socios</b>		<b>633.066.528</b>	<b>653.037.423</b>
<b>Total pasivo y patrimonio neto de los socios</b>		<b>751.095.420</b>	<b>741.963.680</b>
<b>Cuentas de orden</b>	2.j y 17	<b>60.113.560</b>	<b>50.545.104</b>

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 Solares  
Gerente Administrativo

Alexander Santana D.  
Gerente General

Bismark Roman  
Contador General



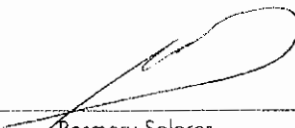
## Parque Industrial Latinoamericano S.R.L.

Estado de Ganancias y Pérdidas

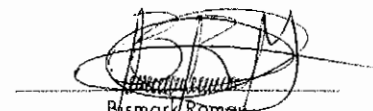
Años terminados el 31 de diciembre de 2014 y 2013

	Nota	2014	2013
		Bs	[Reexpresado] Bs
<b>Ingresos operativos:</b>			
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
<b>Gastos operativos:</b>			
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)
<b>Otros ingresos (gastos):</b>			
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
<b>(Pérdida) neta del año</b>		<b>(27.565.985)</b>	<b>(29.812.513)</b>

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 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 Bs	Ajustes de capital Bs	Aportes por capitalizor Bs	Ajuste de reservas patrimoniales Bs	Resultados acumulados Bs	Total 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.

*Ing. Co. Roxmary Solares T*  
 Gerente Administrativa  
 PARQUE INDUSTRIAL LATINOAMERICANO SRL

*Ing. Alexander Valencia Domínguez*  
 Gerente General  
 PARQUE INDUSTRIAL LATINOAMERICANO SRL

*Lic. Bismark Roman Moron*  
 AUDITOR FINANCIERO  
 Reg. Dptal. 4610 Reg. Nat. 16725  
 Santa Cruz Bolivia

**PARQUE INDUSTRIAL**  
 LATINOAMERICANO SRL  
 NIT 192662029


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

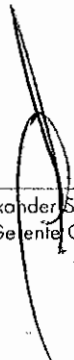
Estado de Flujos de Efectivo

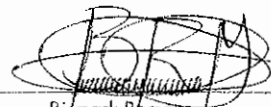
Años terminados el 31 de diciembre de 2014 y 2013

	Nota	2014	2013
		Bs	(Reexpresado) Bs
<b>Actividades de operación:</b>			
(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		<u>(4.627.693)</u>	<u>(4.110.561)</u>
		(28.879.197)	(30.147.108)
Cambios 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		<u>(131.804)</u>	<u>(90.335)</u>
Flujos de efectivo por actividades de operación		<u>76.311.478</u>	<u>(25.031.114)</u>
<b>Actividades de inversión:</b>			
Aumento en inversiones		(82.980.197)	
Compra de activos fijos		<u>(2.017.105)</u>	<u>(455.295)</u>
Flujos de efectivo por actividades de inversión		<u>(84.997.302)</u>	<u>(455.295)</u>
<b>Actividades de financiamiento:</b>			
Obligaciones financieras		<u>(5.779.631)</u>	<u>40.758.803</u>
Flujos de efectivo por actividades de financiamiento		<u>(5.779.631)</u>	<u>40.758.803</u>
<b>Aumento neto en disponibilidades</b>		<u>(14.465.455)</u>	<u>15.272.394</u>
<b>Disponibilidades al inicio del año</b>		<u>16.072.894</u>	<u>800.500</u>
<b>Disponibilidades e inversiones temporarias al final del año</b>	3	<u>1.607.439</u>	<u>16.072.894</u>

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 Solares  
 Gerente Administrativa

  
 Alexander Santana D.  
 Gerente General

  
 Bismark Román  
 Contador General





# 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 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 Bs2.800.000 con cuotas de capital de Bs1.000 cada una.

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

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 la 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, alquiler o leasing inmobiliario. Puede realizar gestiones y otras actividades concernientes y/o relacionadas con la compra y venta de bienes inmuebles.

## 2. Principales políticas y prácticas contables

Los estados financieros presentados en este informe han sido preparados bajo normas de contabilidad emitidas por el Colegio de Auditores 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 2014 y 2013, están reexpresados en moneda constante, y por ello se han seguido los lineamientos establecidos por la Norma de Contabilidad N° 3 Revisada y modificado del Consejo Técnico Nacional de Auditoría y Contabilidad del Colegio de Auditores y Contadores Públicos Autorizados de Bolivia, que contemplo el ajuste de los estados financieros a moneda constante, utilizando como único indicador la variación de la Unidad de Fomento de Vivienda (UFV).

# Parque Industrial Latinoamericano S.R.L.

## Notas a los Estados Financieros

Las pronunciamientos locales requieren que los montos de los estados financieros estén reexpresados en moneda constante, pero 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 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 las siguientes:

### 2.b. Ejercicio

La fecha de cierre es el 31 de diciembre de cada año; consecuentemente, los resultados de las operaciones comprenden el período entre el 1º de enero y el 31 de diciembre 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 convertidos a bolivianos al tipo de cambio vigente en esas fechas. El tipo de cambio oficial al 31 de diciembre de 2014 y 2013, fue de Bs6,96 por USD 1.

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

# Parque Industrial Latinoamericano S.R.L.

## Notas a los Estados Financieros

**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 o su costo de adquisición, reexpresados en función de la variación de la Unidad de Fomento de Viviendo, 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. Los costos de depreciación se consideran adecuadas para extinguir el valor al final de la vida útil estimada de los bienes y se detallan como sigue:

<u>Descripción</u>	<u>Vida útil</u>	<u>Porcentaje de depreciación</u>
		%
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
Maquinario 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 cargadas 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 S.R.L.

## Notas a los Estados Financieros

### 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 ratación 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 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 acreedoras (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 derecho propietario. 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

## Parque Industrial Latinoamericano S.R.L.

### Notas a los Estados Financieros

#### 3. Disponibilidades

La composición del rubro, es la siguiente:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
	Bs	(Reexpresado) Bs
Caja general	1.763	2.666
Banca moneda nacional	259.782	12.178.216
Banca moneda extranjera	<u>21.768</u>	<u>5.646</u>
	<u>283.313</u>	<u>12.186.528</u>

#### 4. Cuentas por cobrar

La composición del rubro, es la siguiente:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
	Bs	(Reexpresado) Bs
Cuentas por cobrar clientes (1)	24.779.675	3.358.607
Otras cuentas por cobrar	442.736	277.390
Anticipos (2)	<u>16.077.439</u>	<u>9.518.554</u>
	<u>41.299.850</u>	<u>13.154.551</u>

(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<sup>3</sup> 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:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
	Bs	(Reexpresado) Bs
Cuentas por cobrar:		
Julia Novillo Lafuente (1)	<u>46.682.179</u>	<u>63.624.510</u>

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

(continúa)

## Parque Industrial Latinoamericano S.R.L.

### Notas a los Estados Financieros

#### 6. Inventarios

La composición del rubro, es la siguiente:

	2014	2013
	Bs	(Reexpresado) Bs
<i>Inventarios disponibles:</i>		
Urbanización Pilat (1)	545.298.097	613.827.467
	545.298.097	613.827.467
<i>Inventarios comprometidos:</i>		
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 m<sup>2</sup>. Al 31 de diciembre de 2013, corresponde a 1.336 lotes de terreno con una superficie de 8.606.465 m<sup>2</sup>.

(2) Al 31 de diciembre de 2014, corresponde a 153 lotes de terreno con una superficie de 539.942 m<sup>2</sup>. Al 31 de diciembre de 2013, corresponde a 84 lotes de terreno con una superficie de 359.984 m<sup>2</sup>.

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:

	Soldos al 31.12.2013				Soldos al 31.12.2014
	(Reexpresado)	Compras	Reexpresión		
	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 S.R.L.

### Notas a los Estados Financieros

<u>Depreciación acumulada</u>	<u>Saldos al</u> <u>31.12.2013</u> <u>(Reexpresado)</u>	<u>Depreciación</u>	<u>Reexpresión</u>	<u>Saldos al</u> <u>31.12.2014</u>
	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
	<u>4.230.058</u>	<u>3.130.790</u>	<u>-</u>	<u>7.360.848</u>
	<u>13.766.923</u>			<u>12.673.059</u>

### 8. Inversiones

La composición del rubro, es la siguiente:

	<u>2014</u>	<u>2013</u> <u>[Reexpresado]</u>
	Bs	Bs
Terrenos para urbanización (1)	72.302.285	-
Proyecto de electrificación (2)	10.678.950	-
COTAS Ltda.	17.400	18.438
	<u>82.998.635</u>	<u>18.438</u>

(1) Corresponde a lo siguiente:

- Dos parcelas de terreno, propiedad Chorobi, provincia Warnes, superficie 43 has.
- Una parcela de terreno, provincia Warnes, superficie 107 has. y 600,18 mts<sup>2</sup>.
- Una parcela de terreno, propiedad Rincon Chuchio, superficie 120 has. y 7.547,66 mts<sup>2</sup>.
- Una parcela de terreno, propiedad Rincon Sauce y Gamas, superficie 300 has. y 296,35 mts<sup>2</sup>.

(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 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.

## Parque Industrial Latinoamericano S.R.L.

### Notas a los Estados Financieros

#### 9. Cuentas por pagar

La composición del rubro, es la siguiente:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
		(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
	<u>45.663.770</u>	<u>5.926.780</u>

(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., Satine 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:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
		(Reexpresado)
	Bs	Bs
Impuestos municipales	628.496	6.070
Retenciones impositivas	18.255	944.257
Aportes laborales y patronales	183.453	178.617
	<u>830.204</u>	<u>1.128.944</u>

#### 11. Obligaciones financieras

La composición del rubro, es la siguiente:

	<u>Corto plazo</u>	<u>Largo plazo</u>
	Bs	Bs
<i>Banco Bisa S.A.:</i>		
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)



## Parque Industrial Latinoamericano S.R.L.

### Notas a los Estados Financieros

	Corto plazo	Largo plazo
	Bs	Bs
<i>Banco Ganadero S.A.:</i>		
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	-
Salda 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 distribuido como dividendos.

## Parque Industrial Latinoamericano S.R.L.

### Notas a los Estados Financieros

#### 12.c. Aportes por capitalizar

Mediante Acto de Asamblea de Extraordinaria de Socios de fecha 10 de octubre de 2012, el sacia principal realiza un aporte por capitalizar en terrenos urbanizados por Bs620.000.000, correspondiendo a 1.498 lotes de terreno con una superficie de 9.811.028m<sup>2</sup>.

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
	Bs	(Reexpresado) Bs
Venta lotes	144.554.591	157.514.707
	<u>144.554.591</u>	<u>157.514.707</u>

#### 15. Gastos de administración

La composición del rubro, es la siguiente:

	2014	2013
	Bs	(Reexpresado) 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
Mantenimiento y reparaciones	993.998	832.783
Otros gastos administrativos	3.186.677	2.153.305
	<u>17.187.749</u>	<u>21.021.151</u>

# Parque Industrial Latinoamericano S.R.L.

## Notos a los Estados Financieros

### 16. Gastos de comercialización

La composición del rubro, es la siguiente:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
		(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
	<u>82.493.837</u>	<u>95.535.634</u>

(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:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
		(Reexpresado)
	Bs	Bs
<i>Cuentas de orden deudoras</i>		
Cartera	<u>60.113.560</u>	<u>50.545.104</u>
<i>Cuentas de orden acreedoras</i>		
Ingreso diferido por ventas	<u>60.113.560</u>	<u>50.545.104</u>

### 18. Egresos no operativos

La composición del rubro, es la siguiente:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
		(Reexpresado)
	Bs	Bs
Gastos no deducibles	150.275	216.735
Gastos de gestiones anteriores	12.228	-
	<u>162.503</u>	<u>216.735</u>

## Parque Industrial Latinoamericano S.R.L.

Notas a los Estados Financieros

### 19. Ajuste por inflación y tenencia de bienes

La composición del rubro, es la siguiente:

	2014	2013
	Bs	(Reexpresado) Bs
Reexpresión activo fijo, neto	(794.656)	799.594
Reexpresión inventarios	(36.210.251)	34.422.057
Reexpresión patrimonio	36.754.520	(35.312.838)
Reexpresión ingresos	2.650.418	(504.364)
Reexpresión gastos	(1.829.645)	1.447.450
	570.386	851.899

### 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:

	2014		2013	
	Bs	USD	Bs	USD
<b>Activo corriente:</b>				
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
<b>Pasivo corriente:</b>				
Cuentas por pagar	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 cuentas por cobrar y pagar con relacionadas se incluyen en la nota 5 a los estados financieros.

# Parque Industrial Latinoamericano S.R.L.

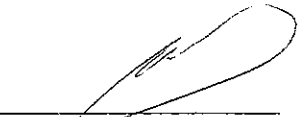
## Notas a los Estados Financieros

### 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 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





**ANEXO III**  
**ESTADOS FINANCIEROS AUDITADOS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013**

ruizmier™

Ruizmier, Rivera, Pelóez, 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 e

Al 31 de diciembre de 2013

*Ruizmier, Rivera, Pelóez, Auza, S.R.L.  
11 de abril de 2014  
Este informe contiene 11 partes  
Ref. 2014 Informes Auditoría Bolivia/PILAT S.R.L. 2013*

## Parte I - 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 políticas contables	6
3 Disponibilidades	9
4 Cuentas por cobrar	10
5 Cuentas por cobrar y pagar relacionadas	10
6 Inventarios	10
7 Activo fijo, neto	11
8 Cuentas por pagar	12
9 Obligaciones fiscales y laborales	12
10 Cuentas Transitorias	13
11 Obligaciones Financiera	13
12 Patrimonio	13
13 Impuesto sobre las utilidades de las empresas	14
14 Ingresos por ventas	15
15 Gastos de administración	15
16 Gastos de comercialización	15
17 Cuentas de orden	16
18 Egresos no operativos	16
19 Ajuste por inflación y tenencia de bienes	16
20 Posición neta en moneda extranjera	17
21 Información sobre partes relacionadas	17
22 Contingencias	17
23 Hechos posteriores	18



ruizmier™

Ruizmier, Rivera, Peláez, Auza S.R.L. is a  
correspondent firm of KPMG International

## Informe de los Auditores Independientes

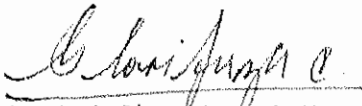
A los señores Socios y Ejecutivos de  
Parque Industrial Latinoamericano S.R.L.  
**Santa Cruz de la Sierra, Bolivia**

Hemos auditado los balances generales que se acompañan de Parque Industrial Latinoamericano S.R.L. al 31 de diciembre de 2013 y 2012, y los correspondientes estados de ganancias y pérdidas, de evolución del patrimonio neto de los socios y de flujos de efectivo por el año terminado en la gestión 2013 y el período comprendido entre el 20 de marzo (fecha de inicio de operaciones) y el 31 de diciembre de 2012. 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 nuestras auditorías.

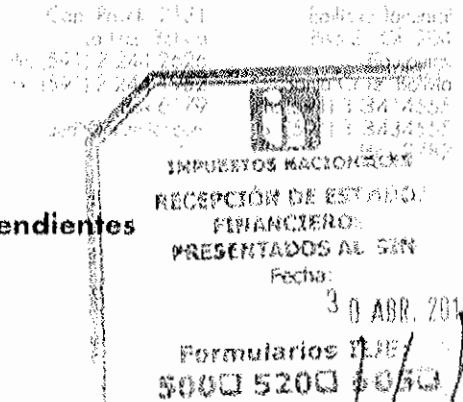
Efectuamos nuestras auditorías de acuerdo con Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas en Bolivia. Esas normas requieren que planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener una seguridad razonable acerca de si los estados financieros están libres de errores significativos. Una auditoría incluye 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 los principios de contabilidad utilizados 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 2013 y 2012, los resultados de sus operaciones, los cambios en el patrimonio neto de los socios y sus flujos de efectivo por el año terminado en la gestión 2013 y el período comprendido entre el 20 de marzo (fecha de inicio de operaciones) y el 31 de diciembre de 2012, de conformidad con Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados en Bolivia.

**Ruizmier, Rivera, Peláez, Auza S.R.L.**

  
Lic. Aud. Gloria Auza C. (Socio)  
Reg. N° CAUB 0063

11 de abril de 2014





**COLEGIO DE AUDITORES DE BOLIVIA**

Personería Jurídica: R.S. 200343 de 09/07/91

**COLEGIO DE AUDITORES DE LA PAZ**

Personería Jurídica: R.A.P. N° 045/96 de 13/03/96

[www.colegiodeauditoreslapaz.org](http://www.colegiodeauditoreslapaz.org)

**SOLVENCIA PARA EMPRESAS DE AUDITORIA**

R.M. 1384 DE 10/10/05

W 031801

Razón Social: **IZUIZINGO, ZWERA POLARZ SUZA SRL**

Matrícula N° CAUB

006

Empresa Auditada: **PARQUE INDUSTRIAL CALLECAMBAYANO**

SRL

Firma Tesorería


Fecha: 20/10/2014

20 ABR 2014


**Parque Industrial Latinoamericano S.R.L.**  
 Balance General  
 Al 31 de diciembre de 2013 y 2012

	Nota	2013	2012
		Bs	(Reexpresado) Bs
<b>Activo</b>			
<b>Activo corriente:</b>			
Disponibilidades	3	11.500.641	755.446
Inversiones temporarias	2.f	3.667.632	-
Cuentas por cobrar	4	12.414.181	21.743.211
Cuentas por cobrar relacionados	5	60.043.569	-
Inventarios	2.d y 6	595.455.768	659.838.282
Cargos diferidos	2.e	4.112.897	2.836.626
<b>Total activo corriente</b>		<b>687.194.688</b>	<b>685.173.565</b>
<b>Activo no corriente:</b>			
Activo fijo, neto	2.g y 7	12.992.088	15.379.336
Inversiones permanentes	2.f	17.400	18.358
<b>Total del activo no corriente</b>		<b>13.009.488</b>	<b>15.397.694</b>
<b>Total del activo</b>		<b>700.204.176</b>	<b>700.571.259</b>
<b>Cuentas de orden</b>	2.j y 17	<b>47.700.304</b>	<b>9.158.069</b>
<b>Pasivo y Patrimonio neto de los socios</b>			
<b>Pasivo corriente:</b>			
Cuentas por pagar	8	5.593.207	8.054.483
Cuentas por pagar relacionadas	5	-	581.879
Obligaciones fiscales y laborales	9	1.065.404	176.413
Obligaciones financieras	11	5.975.299	-
Cuentas transitorias	10	-	5.324.236
<b>Total pasivo corriente</b>		<b>12.633.910</b>	<b>14.137.011</b>
<b>Pasivo no corriente:</b>			
Obligaciones financieras	11	70.511.669	41.632.262
Provisión para indemnizaciones	2.h	775.694	63.424
<b>Total pasivo no corriente</b>		<b>71.287.363</b>	<b>41.695.686</b>
<b>Total del pasivo</b>		<b>83.921.273</b>	<b>55.832.697</b>
<b>Patrimonio neto de los socios:</b>			
Capital social	12.a	622.800.000	96.350.000
Ajuste de capital	2.i	25.965.992	5.600.680
Aportes por capitalizar	12.c	-	526.450.000
Ajuste de reservas patrimoniales	2.i	14.417.164	35.103.534
Resultados acumulados	2.i	(46.900.253)	(18.765.660)
<b>Total patrimonio neto de los socios</b>		<b>616.282.903</b>	<b>644.738.562</b>
<b>Total pasivo y patrimonio neto de los socios</b>		<b>700.204.176</b>	<b>700.571.259</b>
<b>Cuentas de orden</b>	2.j y 17	<b>47.700.304</b>	<b>9.158.069</b>

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 Solares  
 Gerente Administrativa

  
 Alexander Sotrina D.  
 Gerente General

  
 Bismark Ramon  
 Contador General


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


**Estado de Ganancias y Pérdidas**

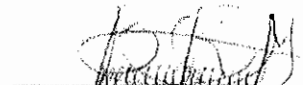
Año terminado el 31 de diciembre de 2013 y el período comprendido entre el 20 de marzo (fecha de inicio de actividades) y el 31 de diciembre de 2012

	Nota	2013 Bs	2012 [Reexpresado] Bs
<b>Ingresos operativos:</b>			
Ventas netas	2.k y 14	148.649.400	5.546.566
Costo de ventas		<u>(63.477.882)</u>	<u>(605.340)</u>
Utilidad bruta en ventas		85.171.518	4.941.226
<b>Gastos operativos:</b>			
Gastos de administración	15	(19.838.030)	(3.684.029)
Gastos de comercialización	16	(90.158.658)	(18.866.930)
Gastos financieros		<u>(4.060.568)</u>	<u>(1.413.157)</u>
Perdida operativa		(28.885.738)	(19.022.890)
<b>Otros ingresos (gastos):</b>			
Ingresos varios		178.622	2
Egresos no operativos	18	(204.537)	(11.950)
Diferencia de cambio	2.c	(26.892)	(20.323)
Ajuste por inflación y tenencia de bienes	2.a y 19	803.952	289.501
<b>(Pérdida) neta del año /período</b>		<u><u>(28.134.593)</u></u>	<u><u>(18.765.660)</u></u>

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

  
 Rosmary Salares  
 Gerente Administrativo

  
 Alexander Santana D.  
 Gerente General

  
 Bismark Ronzon  
 Contador General

**Parque Industrial Latinoamericano S.R.L.**  
 Estado de Evolución del Patrimonio Neto de los socios  
 Año terminado el 31 de diciembre de 2013 y el período comprendido entre  
 el 20 de marzo (fecha de inicio de actividades) y el 31 de diciembre de 2012

	Nota	Capital social Bs	Ajustes de capital Bs	Aportes por capitalizar Bs	Ajusto de reservas patrimoniales Bs	Resultados acumulados Bs	Total Bs
Saldos al 20 de marzo de 2012 (Reexpresado)		2.800.000	94.447	-	-	-	2.894.447
Aportes por capitalizar según Acta de Asamblea General Extraordinaria de Socios de fecha 10 de octubre de 2012		-	-	620.000.000	-	-	620.000.000
Aumento de capital según Testimonio N° 6072/2012 de fecha 14 de diciembre de 2012		93.550.000	-	(93.550.000)	-	-	-
Ajustes por reexpresión		-	5.506.241	-	35.103.534	-	40.609.775
Pérdida neta del período		-	-	-	-	(18.765.660)	(18.765.660)
Saldos al 31 de diciembre de 2012 (Reexpresado)	12	96.350.000	5.600.688	526.450.000	35.103.534	(18.765.660)	644.738.562
Aumento de capital según Testimonio N° 1921/2013 de fecha 9 de mayo de 2013		526.450.000	-	(526.450.000)	-	-	-
Ajustes por reexpresión		-	20.365.304	-	(20.686.370)	-	(321.066)
Pérdida neta del año		-	-	-	-	(28.134.593)	(28.134.593)
Saldos al 31 de diciembre de 2013	12	<u>622.800.000</u>	<u>25.965.992</u>	<u>-</u>	<u>14.417.164</u>	<u>(46.900.253)</u>	<u>616.282.903</u>

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

Rosmerly Solares  
Gerente Administrativo

Alexander Santana D.  
Gerente General

Bismark Roman  
Contador General


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

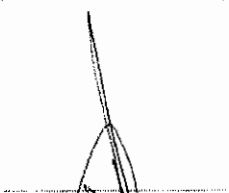
Estado de Flujos de Efectivo

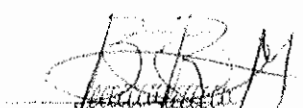
Año terminado el 31 de diciembre de 2013 y el período comprendido entre el 20 de marzo (fecha de inicio de actividades) y el 31 de diciembre de 2012

	Nota	2013 Bs	2012 (Reexpresado) Bs
<b>Actividades de operación:</b>			
(Pérdida) neta del año / período		(28.134.593)	(18.765.660)
Partidas que concilian la (pérdida) neta y el efectivo neta provisto por actividades de operación:			
Depreciación del año	7	2.762.614	1.145.570
Provisión para indemnizaciones		800.831	68.203
Ajuste por reexpresión		(3.879.208)	6.203.187
		(28.450.356)	(11.348.700)
Cambios en activos y pasivos operativos netos.			
Disminución (Aumento) cuentas por cobrar y cargos diferidos		8.052.759	(24.579.837)
(Aumento) cuentas por cobrar relacionadas		(60.043.569)	-
Disminución (Aumento) en inventarios		64.382.514	(659.838.282)
(Disminución) Aumento en cuentas por pagar y transitorios		(7.785.512)	14.551.117
(Disminución) Aumento en cuentas por pagar relacionadas		(581.879)	581.879
Aumento en obligaciones fiscales y laborales		888.991	176.413
Pagos por indemnización		(85.251)	(4.779)
Flujos de efectivo por actividades de operación		(23.622.303)	(680.462.189)
<b>Actividades de inversión:</b>			
Aumento en inversiones		-	(18.358)
Compra de activos fijos		(429.669)	(16.314.911)
Flujos de efectivo por actividades de inversión		(429.669)	(16.333.269)
<b>Actividades de financiamiento:</b>			
Obligaciones financieras		38.464.799	40.459.864
Aportes por capitalizar		-	555.436.060
Aumento de capital		-	101.654.980
Flujos de efectivo por actividades de financiamiento		38.464.799	697.550.904
<b>Aumento neto en disponibilidades</b>		14.412.827	755.446
<b>Disponibilidades al inicio del período</b>		755.446	-
<b>Disponibilidades e inversiones temporarias al final del año / período</b>	3	15.168.273	755.446

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

  
 Rosmary Salares  
 Gerente Administrativo

  
 Alexander Sotano D.  
 Gerente General

  
 Bismark Roman  
 Contador General

## **Parque Industrial Latinoamericano S.R.L.**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012

### **1. Constitución y antecedentes**

La Sociedad fue constituida mediante Testimonio N° 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 Bs2.800.000 con cuotas de capital de Bs1.000 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 2013 y 2012, están reexpresados en moneda constante, y para ello se han seguido los lineamientos establecidos por la Norma de Contabilidad N° 3 Revisada y modificada del Consejo Técnico Nacional de Auditoría y Contabilidad del Colegio de Auditores 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 2012, fueron reexpresados en función a la Unidad de Fomento de Vivienda (UFV). El índice al 31 de diciembre de 2013 y 2012, fue de Bs1,89993 y 1,80078 por UFV 1, respectivamente.

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

(continúa)

## Parque Industrial Latinoamericano S.R.L.

### Notas a los Estados Financieros

#### 2.b. Ejercicio

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

Los estados financieros al 31 de diciembre de 2012, comprenden el período entre el 20 de marzo (fecha de inicio de actividades) y el 31 de diciembre de 2012.

#### 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 2013 y 2012, fue de Bs6,96 por USD 1.

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

(continúa)



## Parque Industrial Latinoamericano S.R.L.

### Notas a los Estados Financieros

#### 2.f. Inversiones

La inversión temporaria está constituido por un depósito a plazo fijo en el Banco Económico, con vencimiento el 7 de julio de 2014, y las inversiones permanentes están constituidas por certificados de aportación telefónica en COTAS.

#### 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:

<u>Descripción</u>	<u>Vida útil</u>	<u>Porcentaje de depreciación</u>
		<u>%</u>
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.

(continúa)

## Parque Industrial Latinoamericano S.R.L.

### Notas a los Estados Financieros

#### 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 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 2013 y 2012, 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:

	2013	2012
	Bs	(Reexpresado) Bs
Caja general	2.516	4.220
Banco moneda nacional	11.492.797	582.623
Banco moneda extranjera	5.328	168.603
	<u>11.500.641</u>	<u>755.446</u>

(continúa)

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

Notas a los Estados Financieros

**4. Cuentas por cobrar**

La composición del rubro, es la siguiente:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	Bs	(Reexpresado) Bs
Cuentas por cobrar clientes	3.169.576	-
Otras cuentas por cobrar	261.778	43.500
Anticipos (1)	8.982.827	21.699.711
	<u>12.414.181</u>	<u>21.743.211</u>

(1) Principalmente corresponde a anticipo a Inversiones Sucre S.A. para compra de 37.420 m<sup>3</sup> de hormigón para construcciones y también corresponde anticipo a contratistas por los servicios de mejoramiento y pavimentación en las urbanizaciones.

**5. Cuentas por cobrar y pagar relacionadas**

La composición del rubro, es la siguiente:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	Bs	(Reexpresado) Bs
<i>Cuentas por cobrar:</i>		
Julia Novillo Lafuente (1)	<u>60.043.569</u>	-
<i>Cuentas por pagar:</i>		
Julio Novillo Lafuente (2)	-	<u>581.879</u>

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

(2) Las cuentas por pagar, representan fondos entregados de socios, no generan intereses, ni tienen fecha de vencimiento.

**6. Inventarios**

La composición del rubro, es la siguiente:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	Bs	(Reexpresado) Bs
<i>Inventarios disponibles:</i>		
Urbanización Pilat (1)	<u>579.279.778</u>	<u>657.115.263</u>
	<u>579.279.778</u>	<u>657.115.263</u>

(continúa)

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

Notas a los Estados Financieros

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	Bs	(Reexpresado) Bs
<i>Inventarios comprometidos:</i>		
Urbanización Pilat (2)	<u>23.201.226</u>	<u>3.327.320</u>
	23.201.226	3.327.320
Cuenta regularizadora de inventarios	<u>(7.025.236)</u>	<u>(604.301)</u>
	<u>16.175.990</u>	<u>2.723.019</u>
	<u>595.455.768</u>	<u>659.838.282</u>

(1) Al 31 de diciembre de 2013, corresponde a 1.336 lotes de terreno con una superficie de 8.606.465 m<sup>2</sup>. Al 31 de diciembre de 2012, corresponde a 1.484 lotes de terreno con una superficie de 9.761.454 m<sup>2</sup>.

(2) Al 31 de diciembre de 2013, corresponde a 84 lotes de terreno con una superficie de 359.984 m<sup>2</sup>. Al 31 de diciembre de 2012, corresponde a 14 lotes de terreno con una superficie de 49.574 m<sup>2</sup>.

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:

<u>Activo fijo</u>	<u>Saldos al</u> <u>31.12.2012</u> <u>(Reexpresado)</u>	<u>Compras</u>	<u>Reexpresión</u>	<u>Saldos al</u> <u>31.12.2013</u>
	Bs	Bs	Bs	Bs
Edificios	311.197			311.197
Vehículos	4.054.958			4.054.958
Muebles y enseres	268.704	110.233	3.596	382.533
Equipos de computación	175.421	57.990	1.328	234.739
Equipos e instalaciones	119.258	147.714	4611	271.583
Herramientos	-	16.292	5.724	22.016
Maquinaria y equipo	<u>11.604.975</u>	<u>97.440</u>	<u>4.627</u>	<u>11.707.042</u>
	<u>16.534.513</u>	<u>429.669</u>	<u>19.886</u>	<u>16.984.068</u>

(continúa)

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

Notas a los Estados Financieros

<u>Depreciación acumulada</u>	<u>Saldos al</u> <u>31.12.2012</u> <u>(Reexpresado)</u> Bs	<u>Depreciación</u> Bs	<u>Reexpresión</u> Bs	<u>Saldos al</u> <u>31.12.2013</u> Bs
Edificios	649	7.575	204	8.428
Vehículos	372.993	789.644	21.348	1.183.985
Muebles y enseres	9.025	32.575	823	42.423
Equipos de computación	15.135	48.439	1.117	64.691
Equipos e instalaciones	4.343	25.099	585	30.027
Herramientas	.	5.460	44	5.504
Maquinaria y equipo	753.032	1.853.822	50.068	2.656.922
	<u>1.155.177</u>	<u>2.762.614</u>	<u>74.189</u>	<u>3.991.980</u>
	<u>15.379.336</u>		<u>(54.303)</u>	<u>12.992.088</u>

**8. Cuentas por pagar**

La composición del rubro, es la siguiente:

	<u>2013</u> Bs	<u>2012</u> (Reexpresado) Bs
Obligaciones con el personal	568.474	253.729
Documentos por pagar (1)	1.743.474	6.935.513
Proveedores de servicios	2.266.224	507.427
Otras cuentas por pagar	1.015.035	357.814
	<u>5.593.207</u>	<u>8.054.483</u>

(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.

**9. Obligaciones fiscales y laborales**

La composición del rubro, es la siguiente:

	<u>2013</u> Bs	<u>2012</u> (Reexpresado) Bs
Impuestos municipales	5.728	99.595
Retenciones impositivas	891.112	5.462
Aportes laborales y patronales	168.564	71.356
	<u>1.065.404</u>	<u>176.413</u>

(continúa)

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

Notas a los Estados Financieros

**10. Cuentas transitorias**

La composición del rubro, es la siguiente:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	Bs	(Reexpresado) Bs
Depósitos de clientes para reserva de lotes	-	5.324.236
	-	5.324.236

**11. Obligaciones financieras**

La composición del rubro, es la siguiente:

	<u>Corto plazo</u>	<u>Largo plazo</u>
	Bs	Bs
<i>Banco Bisa S.A.:</i>		
Préstamo N° 700230 en bolivianos. Tasa de interés anual 7.25% sobre saldos cuyo vencimiento es el 07-08-2019. Se considera un periodo de gracia de 2 años computables a partir del 1° desembolso, cuya fecha es 07-08-2012.	2.790.715	36.211.669
<i>Banco Ganadero S.A.:</i>		
Préstamo N° 10032543 en bolivianos. Tasa de interés anual 6,90% sobre saldos cuyo vencimiento es el 14-11-2015	2.858.333	34.300.000
	5.649.048	70.511.669
Interés por pagar	326.251	-
Saldo al 31 de diciembre de 2013	5.975.299	70.511.669
Saldo al 31 de diciembre de 2012 (Reexpresado)	-	41.632.262

**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.

(continúa)

## Parque Industrial Latinoamericano S.R.L.

### Notas a los Estados Financieros

<u>Socios</u>	<u>Número de cuotas</u>	<u>Capital Pagado</u> Bs	<u>Porcentaje de Participación</u> %
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%
	<u>622.800</u>	<u>622.800.000</u>	<u>100%</u>

El capital pagado de la Sociedad al 31 de diciembre de 2012, se compone de la siguiente manera:

<u>Socios</u>	<u>Número de cuotas</u>	<u>Capital Pagado</u> Bs	<u>Porcentaje de Participación</u> %
Julio Novillo Lafuente	96.294	96.294.000	99,94
Adalid Novillo Lafuente	28	28.000	0,03
Rolando Casto Novillo Lafuente	28	28.000	0,03
	<u>96.350</u>	<u>96.350.000</u>	<u>100,00</u>

#### 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.

#### 12.c. Aportes por capitalizar

Mediante Acta 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 9.811.028 m<sup>2</sup>.

Posteriormente se capitaliza Bs93.550.000 mediante Testimonio N° 6072/2012 de 14 de diciembre de 2012 al 31 de diciembre de 2012 el saldo es de Bs526.450.000.

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.

(continúa)

## Parque Industrial Latinoamericano S.R.L.

### Notas a los Estados Financieros

La Sociedad al 31 de diciembre de 2013 y 2012, 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:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
		(Reexpresado)
	Bs	Bs
Cuota inicial	-	5.413.711
Venta lotes a plazo	-	132.855
Venta lotes	<u>148.649.400</u>	<u>-</u>
	<u>148.649.400</u>	<u>5.546.566</u>

#### 15. Gastos de administración

La composición del rubro, es la siguiente:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
		(Reexpresado)
	Bs	Bs
Servicios personales	6.166.557	1.174.128
Gastos tributarios (1)	4.212.992	128.092
Depreciación	2.836.805	1.155.122
Gastos legales (1)	3.803.652	220.725
Mantenimiento y reparaciones	785.912	461.557
Otros gastos administrativos (1)	<u>2.032.112</u>	<u>544.405</u>
	<u>19.838.030</u>	<u>3.684.029</u>

(1) Los Gastos Tributarios, Gastos Legales y Otros gastos administrativos se han incrementado por las ventas de la gestión 2013.

#### 16. Gastos de comercialización

La composición del rubro, es la siguiente:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
		(Reexpresado)
	Bs	Bs
Publicidad y propaganda	3.045.527	1.349.598
Comisiones sobre ventas	<u>3.046.139</u>	<u>124.937</u>

(continúa)



## Parque Industrial Latinoamericano S.R.L.

### Notas a los Estados Financieros

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	Bs	(Reexpresado) Bs
Mejoramiento de urbanizaciones y pavimentación (1)	84.058.467	17.347.069
Gastos de comercialización varios	8.525	45.325
	<u>90.158.658</u>	<u>18.866.929</u>

(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:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	Bs	(Reexpresado) Bs
<i>Cuentas de orden deudoras</i>		
Cartera	<u>47.700.304</u>	<u>9.158.069</u>
<i>Cuentas de orden acreedoras</i>		
Ingreso diferido por ventas	<u>47.700.304</u>	<u>9.158.069</u>

#### 18. Egresos no operativos

La composición del rubro, es la siguiente:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	Bs	(Reexpresado) Bs
Gastos extraordinarios varios	-	290
Gastos no deducibles	<u>204.537</u>	<u>11659</u>
	<u>204.537</u>	<u>11.949</u>

#### 19. Ajuste por inflación y tenencia de bienes

La composición del rubro, es la siguiente:

(continúa)

## Parque Industrial Latinoamericano S.R.L.

### Notas a los Estados Financieros

	2013	2012
		(Reexpresado)
	Bs	Bs
Reexpresión activo fijo, neto	754.591	206.798
Reexpresión inventarios	32.484.700	6.309.028
Reexpresión patrimonio	(33.325.346)	(6.413.182)
Reexpresión ingresos	(475.977)	210.709
Reexpresión gastos	1.365.984	(23.852)
	<u>803.952</u>	<u>289.501</u>

#### 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:

	2013		2012	
	Bs	USD	Bs	USD
<b>Activo corriente:</b>				
Disponibilidades	5.328	766	168.603	24.225
Cuentas por cobrar relacionadas	<u>60.043.569</u>	<u>8.626.950</u>	-	-
	<u>60.048.897</u>	<u>8.627.716</u>	<u>168.603</u>	<u>24.225</u>
<b>Pasivo corriente:</b>				
Cuentas por pagar relacionadas	-	-	<u>581.879</u>	83.603
	-	-	<u>581.879</u>	83.603
Posición neta activa (pasiva)	<u>60.048.897</u>	<u>8.627.716</u>	<u>(413.276)</u>	<u>(59.378)</u>

#### 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.

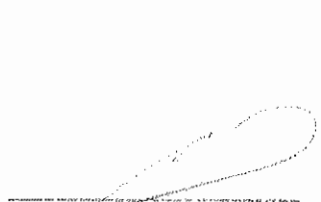
(continúa)

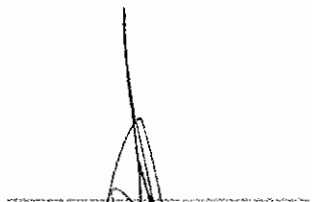
**Parque Industrial Latinoamericano S.R.L.**

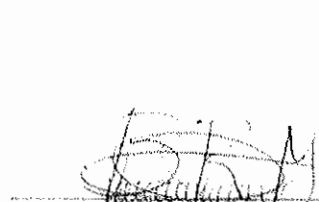
Notas a los Estados Financieros

**23. Hechos posteriores**

No se han producido con posterioridad al 31 de diciembre de 2013, 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



## ANEXO IV

# ACTUALIZACIONES AL PROGRAMA DE EMISIONES

## ACTUALIZACIÓN AL PROSPECTO MARCO DEL PROGRAMA DE EMISIONES “BONOS PILAT I”:

1. Número de Actualización: Actualización N°1

2. Fecha del documento de actualización: 27 de diciembre de 2017

3. Documento que actualiza:

Se actualiza el Prospecto Marco del Programa de Emisiones de Bonos denominado “Bonos PILAT I”, aprobado por la Autoridad de Supervisión del Sistema Financiero bajo el Número de Registro ASF/DSVSC-PEB-PAR-010/2015, otorgado mediante Resolución ASFI / 875/2015 de fecha 23 de octubre de 2015.

4. Antecedentes:

Con la aprobación de los Tenedores de Bonos de cada Emisión que conforman el Programa de Emisiones, reunidos en Asamblea General de Tenedores de Bonos celebradas 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 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 agrega como Garantía adicional del Programa de Emisiones, el Aval en forma solidaria e ilimitada y como principal pagador del Sr. Julio Novillo Lafuente, garantía que se incluye para todas las emisiones que conforman el mencionado Programa de Emisiones 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 N° 440/2017, protocolizada ante Notaría 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 N°00161373 del Libro N°10 en fecha 28 de diciembre de 2017.

5. Detalle de la información y documentos a ser actualizados:

### 5.1. Modificaciones a la Carátula del Prospecto Marco del Programa de Emisiones de Bonos denominado “BONOS PILAT I”

Se modifica el apartado referido a Garantía en la carátula del Prospecto Marco, redacción que quedará conforme a lo siguiente:

GARANTIAS	Todas las Emisiones que formen parte del Programa de Emisiones estarán respaldadas por una garantía quirografaria de la Sociedad. Adicionalmente las Emisiones de Bonos dentro del Programa contarán con el Aval en forma solidaria e ilimitada y como principal pagador del Sr. Julio Novillo La Fuente.
-----------	--

### 5.2. Modificación al Resumen de las condiciones y características del Programa de Emisiones de Bonos

Se modifica el apartado del Cuadro 1 - Resumen de condiciones y características del Programa de Emisiones de Bonos (Prospecto Marco – página 3)

Garantías:	Las emisiones de Bonos dentro del Programa de Emisiones “Bonos PILAT I”, estarán respaldadas por una Garantía Quirografaria y por el Aval en forma solidaria e ilimitada y como principal pagador del Sr. Julio Novillo Lafuente. Este aspecto se encuentra detallado en el numeral 2.3.16 del presente Prospecto Marco.
------------	---

### 5.3. Modificación a Garantía que rige el Programa de Emisiones

Se modifica el numeral 2.3.16 referido a Garantía (Prospecto Marco –Página 13)

#### 2.3.16 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 correspondiente con todos sus bienes presentes y futuros en forma indiferenciada, sólo hasta alcanzar el monto total de las obligaciones emergentes de las Emisiones efectuadas dentro del Programa de Emisiones y constituida de acuerdo al siguiente detalle:

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

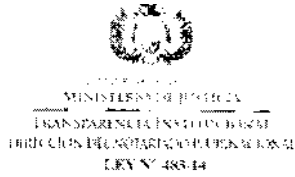
- Transferible a favor de quienes adquieran en el futuro los Bonos de cualquier Emisión que conforme el Programa de Emisiones.

**b) Aval:** Adicionalmente, las emisiones de Bonos dentro del Programa de Emisiones “Bonos PILAT I” contarán con el Aval, en forma solidaria e ilimitada y como principal pagador, con expresa renuncia a los beneficios de excusión u orden y división, del Sr. Julio Novillo Lafuente (en lo sucesivo el “Avalista”), mayor de edad y hábil por derecho, con cédula de identidad N° 3258881 SCZ., domiciliado en la Radial 17 ½ Calle Cardenal N° 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 deberá firmar por Aval las Declaraciones Unilaterales de Voluntad correspondientes a cada Emisión dentro del Programa de Emisiones de Bonos PILAT I.

Queda establecido que mientras los Tenedores de Bonos de cada Emisión dentro del Programa de Emisiones no reciban el pago total y definitivo de los Bonos por parte de PILAT, a su plena satisfacción, ninguna causa extinguirá el aval otorgado por el Avalista”.

6. Declaración Jurada del Estructurador por la información actualizada del Prospecto Marco



Serie: A DIRNOPLU-F 14-2017

N° 4647095

VALOR Bs 3

**FORMULARIO NOTARIAL**

Resolución Administrativa DIRNOPLU-F 14-2017

**N° 006/2018**

**DECLARACIÓN JURADA VOLUNTARIA**

En la ciudad de La Paz – Estado Plurinacional de Bolivia, a horas once del día ocho del mes de enero del año dos mil dieciocho, Ante mí: **Dra. MARÍA EUGENIA QUIROGA DE NAVARRO**, Abogada, **NOTARIA DE FE PÚBLICA 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:

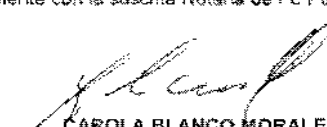
Que, Yo **Carola Blanco Morales**, declaro que:

**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”** que se ofrecen, deberá basarse en su propia evaluación de la información presentada en el presente Prospecto Marco y en los Prospectos Complementarios, 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”**, 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 Marco”.


Es cuanto declara en honor a la verdad, responsabilizándose por la veracidad de la presente declaración, con lo que terminó el acto, fecho 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:



  
**MARÍA EUGENIA QUIROGA DE NAVARRO**  
NOTARIA DE FE PÚBLICA  
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 Marco:



Serie: A- DIRNOPLU-F N° 2017

N° 4583333

VALOR Bs 3.

## FORMULARIO NOTARIAL

Resolución Administrativa DIRNOPLU/N 015/2017

### DECLARACION VOLUNTARIA

**No. 16/2018.- (dieciséis / dos mil dieciocho)**-----

En esta ciudad de Santa Cruz de la Sierra - Bolivia, a horas 15:21 (quince con veintin minutos) 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 N° 33, residente en esta Capital, se hizo presente en forma voluntaria el señor **JULIO NOVILLO LAFUENTE** con cédula de identidad Nro. 3258861 (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 N° 231/2016 (doscientos treinta y uno/dos mil dieciséis) de fecha 19 (diecinueve) de febrero de 2016 (dos mil dieciséis), 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:-----

Yo **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 mí 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 del Programa de Emisiones de Bonos denominado “BONOS PILAT I”.**-----

**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 Marco del Programa de Emisiones de Bonos denominado “BONOS PILAT I”, presentado ante la Autoridad de Supervisión del Sistema Financiero”.**-----

Es todo cuanto declara en honor a la verdad y para los fines legales consiguientes,

-----



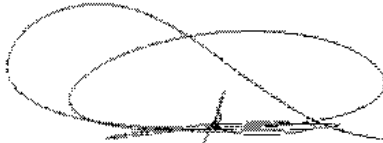
firmando en constancia, el Declarante y la Notaria que suscribe.



JULIO NOVILLO LAFUENTE

C.I. N° 3268881 SCZ.

pp./PARQUE INDUSTRIAL LATINOAMERICANO S.R.L.



Mónica J. Villarreal Rojas  
NOTARIO DE REPUBLICA No. 33  
Santa Cruz - Bolivia





Serie: A-DIRNOPLU-F N-2017

N° 4583340

VALOR Bs 3.000.000

## FORMULARIO NOTARIAL

Resolución Administrativa DIRNOPLU N° 015/2017

### DECLARACION VOLUNTARIA

No. 12/2018.- (doce / dos mil dieciocho).-----

En esta ciudad de Santa Cruz de la Sierra - Bolivia, a horas 10:21 (diez con veintin minutos) 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 N° 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 trescientos 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 N° 51/2017 (cincuenta y uno/dos mil diecisiete) de fecha 13 (trece) de enero de 2017 (dos mil diecisiete), 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:-----


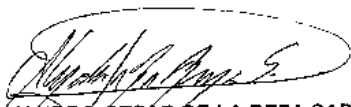
Yó **ALEJANDRO CESAR DE LA REZA SAPIENCIA**, de generales arriba mencionadas, de mi libre y espontánea voluntad, sin que exista presión, dolo fraude o algún vicio de consentimiento declaro Que: **AL PRIMERO.-** “Es cierto y evidente que **PARQUE INDUSTRIAL LATINOAMERICANO S.R.L. – PILAT S.R.L.**, representado 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 del Programa de Emisiones de Bonos denominado “**BONOS PILAT I**”.-----

**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 Marco del Programa de Emisiones de Bonos denominado “**BONOS PILAT I**”, presentado ante la Autoridad de Supervisión del Sistema Financiero”.-----

Es todo cuanto declara en honor a la verdad y para los fines legales consiguientes,



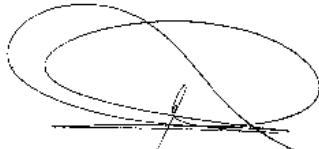
firmando en constancia, el Declarante y la Notaria que suscribe.



**ALEJANDRO CESAR DE LA REZA SAPIENCIA**

C.I. N° 3348438 LPZ.

pp./PARQUE INDUSTRIAL LATINOAMERICANO S.R.L.



**Mónica A. Villarreal Rojas**  
NOTARIO DE FE PUBLICA No. 33  
Santa Cruz - Bolivia

