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

Número de registro como emisor en el Registro del Mercado de Valores de ASFI: ASFI/DSVSC-EM-PAR-004/2015 otorgado mediante Resolución ASFI / 773 / 2015 de fecha 29 de septiembre de 2015
Resolución que aprueba y autoriza el Programa: ASFI/1130/2021 de fecha 14 de diciembre de 2021 / N° de Registro del Programa en el RMV de ASFI: ASFI/DSV-PEB-PAR-014/2021

PROSPECTO MARCO PARA UN PROGRAMA DE EMISIONES

"El Prospecto Marco debe ser leído en conjunto 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:

PROGRAMA DE EMISIONES DE BONOS DE INTERCAMBIO "BONOS PILAT II"

Monto Autorizado del Programa:

Bs420.000.000.- (Cuatrocientos Veinte millones, 00/100 Bolivianos)

Principales Características del Programa:

Tipo de Valor	Bonos obligacionales y redimibles a plazo fijo.
Denominación de las Emisiones que conformen el Programa	Cada Emisión se identificará como "Bonos PILAT II", seguida de la palabra Emisión y número de la Emisión a la que corresponda.
Plazo del Programa	Un mil ochenta (1.080) días calendario computables a partir del día hábil siguiente de notificada la Resolución de ASFI, que autorice e inscriba el Programa de Emisiones de Bonos de Intercambio "Bonos PILAT II" en el RMV de ASFI.
Montos, Valor Nominal, Cantidad de Valores, Plazos y Series de cada Emisión	A definirse para cada Emisión conforme al numeral 1.2 del Presente Prospecto Marco.
Moneda en que se expresarán las Emisiones que conformen el Programa	Bolivianos (Bs).
Tipo de Oferta	Oferta Pública de Intercambio, Bursátil a través de la BBV.
Tipo y Tasa de Interés para cada Emisión que conforme el Programa	Nominal, anual y fijo cuya tasa será definida para cada Emisión conforme al numeral 1.2 del presente Prospecto Marco.
Garantía	Todas las Emisiones que conformen el Programa estarán respaldadas por una garantía quirografaria de la Sociedad. Adicionalmente, contarán con el Aval en forma solidaria e ilimitada y como principal pagador del Sr. Julio Novillo Lafuente hasta el monto total de las obligaciones emergentes de todas las Emisiones que conformen el Programa.
Periodicidad de Pago de Intereses y Amortización o Pago de Capital	La periodicidad de Pago de Intereses, así como la periodicidad y porcentaje para la Amortización o Pago de Capital serán definidas para cada Emisión conforme al numeral 1.2 del presente Prospecto Marco.
Plazo de Colocación Primaria de cada Emisión que conforme el Programa	Hasta ciento ochenta (180) días calendario, computables a partir de la fecha de emisión respectiva.
Forma y Procedimiento de Colocación Primaria	Mercado Primario Bursátil a través de la Bolsa Boliviana de Valores S.A. Colocación Primaria de Intercambio Bursátil.
Regla de determinación de Tasa de Cierre en Colocación Primaria	La regla de determinación de tasa de cierre en colocación primaria para cada una de las Emisiones dentro el Programa será definida conforme al numeral 1.2 del presente Prospecto Marco.
Modalidad de Colocación Primaria de las Emisiones que conformen el Programa	"A mejor esfuerzo".
Precio de Colocación Primaria	Mínimamente a la par del valor nominal.
Forma de pago en Colocación Primaria de cada Emisión dentro del Programa	El pago proveniente de la colocación de los bonos pertenecientes a las emisiones dentro del Programa se efectuará mediante el procedimiento de intercambio, que consiste en que la Sociedad admite como contraprestación por la colocación primaria de los bonos pertenecientes a las emisiones dentro del Programa, Bonos correspondientes a las emisiones de "Bonos PILAT I" más una compensación en efectivo si correspondiere.
Forma de Representación de los Valores de cada Emisión que conforme el 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 Circulación de los Valores:	A la Orden.
Fecha de Emisión y Fecha de Vencimiento de las Emisiones que conformen el Programa	A definirse para cada Emisión, conforme al numeral 1.2 del presente Prospecto Marco.
Forma de Amortización o Pago de Capital y/o Pago de Intereses de cada Emisión que conforme el Programa	El día de vencimiento de un determinado cupón o bono, se efectuará la amortización o pago de capital de dicho cupón o bono, si corresponde, y/o el pago de intereses contra la verificación de la relación de titularidad emitida por la EDV, misma que indicará la titularidad del Valor y la Emisión a la que pertenece. Después del día de vencimiento de un determinado cupón o bono, la amortización o pago de capital y/o el pago de intereses correspondientes serán efectuados contra la presentación del Certificado de Acreditación de Titularidad "CAT" emitido por la EDV, dando cumplimiento a las normas legales vigentes aplicables.
Bolsa en la que se Inscribirá el Programa y sus Emisiones	Bolsa Boliviana de Valores S.A. ("BBV")

CADA UNA DE LAS EMISIONES QUE CONFORMEN EL PROGRAMA CONTARÁ CON CALIFICACIÓN DE RIESGO, CONFORME AL REGLAMENTO PARA ENTIDADES CALIFICADORAS DE RIESGO, PRACTICADA POR CUALESQUIERA DE LAS EMPRESAS DEBIDAMENTE AUTORIZADAS E INSCRITAS EN EL RMV DE 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 DEL PROGRAMA, EN LA PÁGINA 25, LA CUAL CONTIENE UNA EXPOSICIÓN DE CIERTOS FACTORES QUE DEBERÍAN 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 EL 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 es de carácter público y se encuentra disponible para su consulta en ASFI, la BBV, Sudaval Agencia de Bolsa S.A. y Parque Industrial Latinoamericano S.R.L.

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

SUDAVAL
AGENCIA DE BOLSA S.A.

La Paz, noviembre de 2021

Declaración Jurada del Representante Legal de SUDAVAL Agencia de Bolsa S.A.

MINISTERIO DE JUSTICIA
Y
TRANSPARENCIA INSTITUCIONAL
DIRECCIÓN DEL NOTARIADO PLURINACIONAL
LEY Nº 483/14

SERIE: A - DIRNOPLU - [illegible] - 2021

Nº 5067236

M 366

FORMULARIO NOTARIAL

Resolucion Ministerial Nº 57 / 2020

DECLARACIÓN VOLUNTARIA

En la ciudad de La Paz del Estado Plurinacional de Bolivia, a horas **ocho y treinta (08:30)** del día de hoy, **miércoles diecisiete** del mes de **noviembre** del año **dos mil veintiuno**, ante Mi: **DRA. PAOLA EVANGELINA RODRÍGUEZ ZACONETA**, Notaria de Fe Publica No. 027 del Municipio de La Paz, del Departamento de La Paz, fue presente voluntariamente en este Despacho Notarial, la señora: **PAOLA ALEJANDRA VILLANUEVA MONJE, cuyos datos consignados en la cédula de identidad presentada, son los siguientes:** número dos millones trescientos tres mil sesenta y ocho **(C.I. Nº 2303068)**, boliviana, Soltera, Ingeniera Comercial, domiciliada en la Calle 2 de febrero No. 200 Zona Mallasa, mayor de edad, **hábil a mi juicio,** ejerciendo su libertad de consentimiento, para la suscripción del presente instrumento, quien **DECLARA** que procede por su propio derecho al presente acto manifestando expresamente de su libre y espontánea voluntad gozar de plena capacidad, libertad y consentimiento, sin que medie vicio alguno del mismo, como ser error, dolo y/o violencia; a quien identifiqué mediante su cédula de identidad que me exhibió, que he tenido a la vista y devuelto en este mismo acto al compareciente, documento que declara ser auténtico y los datos que contiene son ciertos, que asume toda la responsabilidad civil, penal y administrativa por los perjuicios que pudiera causar si la documentación que presenta, incluida su Cédula de Identidad, resultara ser falsa o cuestionable o si se hubiera dado el hipotético caso de suplantación de personas; con lo cual inició el proceso de firmas, **DOY FE** y para realizar su declaración Voluntaria, dijo:------------------

PUNTO ÚNICO.- "Yo, **PAOLA ALEJANDRA VILLANUEVA MONJE**, con Cédula de Identidad Nro. 2303068, boliviana, mayor de edad, hábil por derecho, con domicilio en ésta ciudad, en mi condición de **Gerente Comercial y de Estructuraciones** de **SUDAVAL AGENCIA DE BOLSA S.A.**, en mérito al Testimonio de Poder Nº 132/2021, declaro lo siguiente: ---------------------------

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

SEGUNDO.- Que, es cierto y evidente que quién desee adquirir los Bonos que formen parte de las Emisiones comprendidas dentro del **Programa de Emisiones de Bonos de Intercambio "Bonos PILAT II"** que se ofrecen, deberá basarse en su propia evaluación de la información presentada en el presente Prospecto Marco y en los Prospectos Complementarios de cada

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

1 de 2

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

DIRNOPLU

emisión incluida en el **Programa de Emisiones de Bonos de Intercambio "Bonos PILAT II"**, respecto al valor y a la transacción propuesta.----------

TERCERO.- Que, es cierto y evidente que la adquisición de los Bonos que formen parte de las Emisiones comprendidas dentro del **Programa de Emisiones de Bonos de Intercambio "Bonos PILAT II"**, presupone la aceptación por el suscriptor o comprador de todos los términos y condiciones de la oferta pública tal como aparecen en el presente Prospecto Marco.- La declaración Falsa de lo señalado anteriormente es responsabilidad del declarante sometiéndose a proceso penal por la comisión del delito de FALSO TESTIMONIO tipificado en el Art. 169 del Código Penal.----------

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

PAOLA ALEJANDRA VILLANUEVA MONJE
C.I. Nº2303068

NOTARÍA DE FÉ PÚBLICA Nº 27 25042018 DIRNOPLU LA PAZ - BOLIVIA

Abg. Paola Evangelina Enríquez Zacarías
NOTARÍA DE FÉ PÚBLICA Nº 27
DIRNOPLU 25042018 LA PAZ - BOLIVIA

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

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

Declaración Jurada de los Representantes Legales de PILAT S.R.L.

ESTADO PLURINACIONAL DE BOLIVIA
MINISTERIO DE JUSTICIA
Y
TRANSPARENCIA INSTITUCIONAL
DIRECCIÓN DEL NOTARIADO PLURINACIONAL
LEY Nº 483/14

NOTARIA DE FÉ PÚBLICA Nº 69
25042018
DIRNOPLU
SANTA CRUZ - BOLIVIA

SERIE A - DIRNOPLU - FN - 2021

Nº 4706308

VALOR Bs 3.-

FORMULARIO NOTARIAL

Resolución Ministerial Nº 57 / 2020

DECLARACION VOLUNTARIA Nº 82/2021

(OCHENTA Y DOS / DOS MIL VEINTIUNO)

En Santa Cruz de la Sierra, Estado Plurinacional de Bolivia, a horas *nueve y cuarenta minutos* del día ***Quince*** de ***Noviembre*** del año ***Dos Mil Veintiuno***, ante mí; **WILLIAM JOSUÈ AYALA BALDELOMAR**, Abogado, Notario de Fe Pública, a cargo de la Notaría Nº Sesenta y nueve (69), de este Distrito Judicial, residente en esta Capital; Se presentó voluntariamente el señor **FAISAL SADUD EID, con Cedula de Identidad numero 3905561 (tres, nueve, cero, cinco, cinco, seis, uno) expedida en Santa Cruz**, mayor de edad y hábil por derecho, con domicilio en esta ciudad, en calidad de **GERENTE GENERAL** actuando en representación legal de la Sociedad **PARQUE INDUSTRIAL LATINOAMERICANO S.R.L.- PILAT S.R.L.**, facultado legalmente en virtud del Instrumento de **Poder Nº 137/2020 de fecha 05 de noviembre de 2020**, otorgado ante la Notaría de Fe Pública Nº 86 del Distrito Judicial de Santa Cruz a cargo del Dr. José Ernesto Aponte Ribera; con objeto de realizar su **DECLARACION VOLUNTARIA**.- Tomado el Juramento de Ley y conocedor de sus consecuencias, el declarante dijo: ----------

1. Yo, **FAISAL SADUD EID, con Cedula de Identidad numero 3905561 (tres, nueve, cero, cinco, cinco, seis, uno) expedida en Santa Cruz**, mayor de edad y hábil por derecho, con domicilio en esta ciudad, en calidad de **GERENTE GENERAL** actuando en representación legal de la Sociedad **PARQUE INDUSTRIAL LATINOAMERICANO S.R.L.- PILAT S.R.L.**, facultado legalmente en virtud del Instrumento de **Poder Nº 137/2020 de fecha 05 de noviembre de 2020**, otorgado ante la Notaría de Fe Pública Nº 86 del Distrito Judicial de Santa Cruz a cargo del Dr. José Ernesto Aponte Ribera, en pleno ejercicio de sus facultades, sin que medie presión alguna y de propia voluntad, declaro de manera voluntaria lo siguiente: **AL PRIMERO**.- En representación del **PARQUE INDUSTRIAL LATINOAMERICANO S.R.L. – PILAT S.R.L.**, presento ante la **AUTORIDAD DE SUPERVISIÓN DEL SISTEMA FINANCIERO** ("**ASFI**") una declaración respecto a la veracidad de la información presentada como parte de la solicitud de autorización e inscripción en el Registro del Mercado de Valores de la Autoridad de Supervisión del Sistema Financiero del Programa de Emisiones de Bonos de Intercambio "**Bonos PILAT II**".----------

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

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

DIRNOPLU

- 1 -

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

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

FAISAL SADUD EID
C.I. Nº 3905561- S.C.
GERENTE GENERAL
PARQUE INDUSTRIAL LATINOAMERICANO S.R.L. – PILAT S.R.L.
DECLARANTE

DOY FE.-

Abog. William Yoqui Ayala Baldelomar
NOTARÍA DE FÉ PÚBLICA
Nº 69
25042018
Santa Cruz - Bolivia

- 2 -

ESTADO PLURINACIONAL DE BOLIVIA
MINISTERIO DE JUSTICIA
Y
TRANSPARENCIA INSTITUCIONAL
DIRECCIÓN DEL NOTARIADO PLURINACIONAL
LEY Nº 483/14

NOTARIA DE FE PUBLICA Nº 69
25/02/2018
DIRNOPLU
SANTA CRUZ - BOLIVIA

SERIE: A - DIRNOPLU - FN - 2021

Nº 4706303

VALOR Bs 3.-

FORMULARIO NOTARIAL

Resolución Ministerial Nº 57 / 2020

DECLARACIÓN VOLUNTARIA Nº 78/2021

(SETENTA Y OCHO / DOS MIL VEINTIUNO)

En Santa Cruz de la Sierra, Estado Plurinacional de Bolivia, a horas *nueve y cero minutos* del día ***Quince*** de ***Noviembre*** del año ***Dos Mil Veintiuno***, ante mí; **WILLIAM JOSUÉ AYALA BALDELOMAR**, Abogado, Notario de Fe Pública, a cargo de la Notaría Nº Sesenta y nueve (69), de este Distrito Judicial, residente en esta Capital; Se presentó voluntariamente el señor **JULIO NOVILLO LAFUENTE, con Cedula de Identidad numero 3258881 (tres, dos, cinco, ocho, ocho, ocho, uno) expedida en Santa Cruz**, de nacionalidad boliviana, mayor de edad y hábil por derecho, de estado civil soltero, de ocupación empresario, con domicilio en Barrio Urbari Calle Mocapini Nro. 422 de esta ciudad, en su calidad de **APODERADO GENERAL** actuando en representación legal de la Sociedad **PARQUE INDUSTRIAL LATINOAMERICANO S.R.L. – PILAT S.R.L.**, facultado legalmente en virtud del Instrumento de **Poder Nº 231/2016 de fecha 19 de febrero de 2016** otorgado ante la Notaría de Fe Pública N° 33 del Distrito Judicial de Santa Cruz a cargo de la Dra. Mónica Isabel Villarroel Rojas; con objeto de realizar su **DECLARACION VOLUNTARIA**.- Tomado el Juramento de Ley y conocedor de sus consecuencias, el declarante dijo: ----------

1. Yo, **JULIO NOVILLO LAFUENTE, con Cedula de Identidad numero 3258881 (tres, dos, cinco, ocho, ocho, ocho, uno) expedida en Santa Cruz**, de nacionalidad boliviana, mayor de edad y hábil por derecho, de estado civil soltero, de ocupación empresario, con domicilio en Barrio Urbari Calle Mocapini Nro. 422 de esta ciudad, en su calidad de **APODERADO GENERAL** actuando en representación legal de la Sociedad **PARQUE INDUSTRIAL LATINOAMERICANO S.R.L. – PILAT S.R.L.**, facultado legalmente en virtud del Instrumento de **Poder Nº 231/2016 de fecha 19 de febrero de 2016** otorgado ante la Notaría de Fe Pública N° 33 del Distrito Judicial de Santa Cruz a cargo de la Dra. Mónica Isabel Villarroel Rojas, en pleno ejercicio de sus facultades, sin que medie presión alguna y de propia voluntad, declaro de manera voluntaria lo siguiente: ----------

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

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

DIRNOPLU

AL TERCERO.- DE MANERA VOLUNTARIA, ES TODO CUANTO VOY A DECLARAR SEÑOR NOTARIO Y ME HAGO RESPONSABLE DE TODO LO ASEVERADO Y DECLARADO EN ESTE DESPACHO NOTARIAL.----------

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

JULIO NOVILLO LAFUENTE
C.I. Nº 3258881- S.C.
APODERADO GENERAL
PARQUE INDUSTRIAL LATINOAMERICANO S.R.L. – PILAT S.R.L.
DECLARANTE

DOY FE.-

Abog. William José Ayala Baldelomar
NOTARÍA DE FÉ PÚBLICA
Nº 69
25042018

Agencia de Bolsa encargada de la Estructuración del Programa

Sudaval Agencia de Bolsa S.A.

Responsables de la elaboración del Prospecto Marco

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

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

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

Principales Funcionarios del Emisor

Faisal Sadud Eid - Gerente General

Mario Denar Vásquez Ortiz – Gerente Comercial

Yanderiel Vaca Velasco – Gerente Administrativa

Julio César Rojas Candia – Gerente de Operaciones

Gustavo Sánchez – Asistente Legal*

Luis Molina – Auditor Interno de Grupo Lafuente**

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

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

Documentación presentada a la Autoridad de Supervisión del Sistema Financiero

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

Registro del Mercado de Valores (RMV) de la Autoridad de Supervisión del Sistema Financiero (ASFI) Av. Arce N°2519, Torres del Poeta, Pisos 6 y 7 La Paz – Bolivia	***Bolsa Boliviana de Valores S.A. (BBV)*** Av. Arce N°2333, Piso 10 La Paz – Bolivia
Sudaval Agencia de Bolsa S.A. Calacoto, Calle 15 entre Av. Sánchez Bustamante y Julio Patiño Edificio Plaza 15, Piso 2, Oficina 2D La Paz – Bolivia	***Parque Industrial Latinoamericano S.R.L.*** Av. Pedro Rivera Méndez Nº45, 3er Anillo Interno, entre Cristo Redentor y Beni, Zona: Sur Oeste - Edificio Chai Santa Cruz de la Sierra – Bolivia

Contenido

1 DESCRIPCIÓN DE LOS VALORES OFRECIDOS 1

1.1 Antecedentes legales del Programa 1
1.2 Delegación de definiciones 1
1.3 Características del Programa y las Emisiones que lo conforman 2
1.3.1 Denominación del Programa 2
1.3.2 Número de registro y fecha de inscripción del Programa en el RMV de ASFI 2
1.3.3 Tipo de bonos a emitirse dentro del Programa 2
1.3.4 Monto y plazo del Programa 2
1.3.5 Moneda en las que se expresarán las Emisiones que conformen el Programa 2
1.3.6 Forma de amortización o pago de capital y/o pago de intereses de cada Emisión que conforme el Programa 2
1.3.7 Individualización de las Emisiones que conformen el Programa 2
1.3.8 Forma de representación de los Valores emitidos dentro del Programa 2
1.3.9 Forma de circulación de los Valores 2
1.3.10 Plazo de colocación primaria de cada Emisión dentro del Programa 3
1.3.11 Reajustabilidad del empréstito 3
1.3.12 Redención anticipada 3
1.3.13 Agente Estructurador y Colocador 4
1.3.14 Agente Pagador 4
1.3.15 Garantías 4
1.3.16 Regla de determinación de Tasa de Cierre en Colocación Primaria 5
1.4 Denominación de cada Emisión que conforme el Programa 5
1.5 Fecha de emisión y de vencimiento de cada Emisión que conforme el Programa 5
1.6 Series, monto y plazo de cada Emisión que conforme el Programa 5
1.7 Valor nominal y cantidad de Valores que comprenda cada Serie 5
1.8 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 5
1.9 Información a los Tenedores de Bonos 6
1.10 Transferencia de Valores 6
1.11 Posibilidad de que los Valores sean afectados o limitados por otros Valores 6
1.12 Plazo para la amortización o pago total de los Bonos de cada Emisión 6
1.13 Aspectos relacionados a los intereses y amortizaciones o pagos de capital 6
1.13.1 Tipo y tasa de interés para cada Emisión 6
1.13.2 Fórmula de cálculo de los intereses 6
1.13.3 Fórmula de cálculo de pago o amortizaciones de capital 7
1.13.4 Fecha desde la cual el Tenedor del Bono comienza a ganar intereses 7
1.13.5 Periodicidad de amortización o pago de capital y de pago de los intereses de las Emisiones que conformen el Programa 7
1.13.6 Lugar de amortización de capital y pago de intereses 7
1.13.7 Provisión de los fondos para amortizaciones o pagos de capital y/o pago de intereses 7
1.13.8 Convertibilidad 7
1.14 Restricciones y compromisos a los que se sujetará la Sociedad durante la vigencia de las Emisiones dentro del Programa 8
1.14.1 Compromisos relativos al Parque Industrial 8
1.14.2 Compromisos Positivos 8
1.14.3 Compromisos Negativos 12
1.14.4 Compromisos financieros 13
1.15 Hechos Potenciales de Incumplimiento y Hechos de Incumplimiento 14
1.15.1 Definiciones 14
1.15.2 Aspectos Generales aplicables a los Hechos Potenciales de Incumplimiento y a los Hechos de Incumplimiento, mientras los bonos dentro del Programa estén pendientes de pago. 15
1.15.3 Hechos Potenciales de Incumplimiento 15
1.15.4 Hechos de Incumplimiento 16
1.15.5 Aceleración de plazos 16
1.16 Asambleas Generales de Tenedores de Bonos 16
1.16.1 Convocatorias 16
1.16.2 Quórum y votos necesarios 17

1.16.3 Segunda convocatoria 17
1.16.4 Asamblea General de Tenedores de Bonos sin necesidad de convocatoria 17
1.16.5 Derecho a voto 18
1.17 Representante Común de Tenedores de Bonos 18
1.18 Protección de Derechos 19
1.19 Arbitraje 19
1.20 Tribunales Competentes 19
1.21 Caso fortuito, fuerza mayor o imposibilidad sobrevenida 19
1.22 Modificación a las condiciones y características del Programa y de las Emisiones que lo conformen 19
1.23 Normas de seguridad de los Valores 20
1.24 Frecuencia y formato de envío de la información a los Tenedores de Bonos 20
1.25 Frecuencia y forma en que se comunicarán los pagos a los Tenedores de Bonos con la indicación del o los medios de prensa de circulación nacional a utilizar 20
1.26 Redención de los Bonos, pago de intereses, relaciones con los Tenedores de Bonos y cumplimiento de otras obligaciones inherentes a las Emisiones de Bonos 20
1.27 Tratamiento tributario 21
2 CALIFICACIÓN DE RIESGO 22
3 RAZONES DEL PROGRAMA, DESTINO DE LOS FONDOS Y PLAZO DE UTILIZACIÓN 23
3.1 Propósito del Programa 23
3.2 Destino de los Fondos 23
3.3 Plazo de Utilización de los Recursos 24
4 FACTORES DE RIESGO 25
4.1 Factores de riesgo externos 25
4.1.1 Riesgo país 25
4.1.2 Riesgo político - social 25
4.1.3 Riesgo jurídico 26
4.1.4 Riesgo de precios e insumos 26
4.1.5 Riesgo cambiario 26
4.1.6 Riesgo de incumplimiento de pago 26
4.2 Factores de Riesgo internos 26
4.2.1 Riesgo Operativo 26
4.2.2 Riesgo en relación con la existencia de resultados operacionales negativos 27
4.2.3 Riesgos por nuevos proyectos, dependencia de contratos, licencias y/o contingentes legales sobre los Terrenos de la Sociedad 27
4.2.4 Ingreso de nuevos competidores 27
5 DESCRIPCIÓN DE LA OFERTA Y PROCEDIMIENTO DE COLOCACIÓN 28
5.1 Financiamiento Actual en el Mercado de Valores 28
5.2 Objetivo y las Razones de la Oferta Pública de Intercambio 29
5.2.1 Calce de pagos para los cupones de los Bonos PILAT I con el flujo operativo de la Sociedad 29
5.2.1 Calce Proyectado para los Bonos PILAT II 35
5.2.2 Efectos legales, contables y de mercado producto del intercambio 39
5.3 Inversionistas a los que va dirigida la Oferta Pública 41
5.4 Tipo de oferta 41
5.5 Forma y procedimiento de colocación primaria y mecanismo de negociación 41
5.6 Objetivo de Colocación de las Emisiones dentro del Programa 41
5.7 Procedimiento de relación de Intercambio 41
5.8 Principales factores legales, tributarios, económicos, financieros, contables o de mercado para el intercambio 42
5.9 Otros Agentes 42
5.10 Agencia de Bolsa encargada de la colocación 42
5.11 Precio de colocación primaria 42
5.12 Forma de pago en colocación primaria 42
5.13 Modalidad de Colocación Primaria 42
5.14 Plazo de colocación primaria 43
5.15 Medios de difusión sobre las principales condiciones de la oferta 43
5.16 Condiciones bajo las cuales la Oferta Pública quedará sin efecto 43
5.17 Bolsa de Valores en la que se inscribirán los bonos 43
5.18 Vinculación entre el Emisor y la Agencia de Bolsa estructuradora y colocadora 43
5.19 Regla de determinación del precio o tasa de cierre en colocación primaria 43
6 DESCRIPCIÓN DE LA ENTIDAD EMISORA 44

6.1 Identificación y datos generales del Emisor 44
6.2 Antecedentes legales del Emisor - Documentos de constitución y modificaciones 45
6.3 Dirección de las oficinas de Parque Industrial Latinoamericano S.R.L. – PILAT S.R.L. 46
6.4 Socios y miembros del órgano de administración de PILAT S.R.L. 46
6.5 Perfil Profesional de los principales Ejecutivos 47
6.6 Administración y Organización 47
6.7 Descripción de la administración interna de PILAT S.R.L. 48
6.8 Información histórica 49
6.9 Estrategia Empresarial 49
6.10 Entidades vinculadas 50
6.10.1 Tipo de vinculación de PILAT con las empresas del Grupo Empresarial LaFuente (empresas vinculadas) 53
6.11 Descripción de las actividades y negocios de PILAT S.R.L. 53
6.11.1 El proyecto Parque Industrial Latinoamericano 53
6.11.2 Localización y tamaño del Proyecto 54
6.11.3 Infraestructura y Logística 58
6.11.4 Principales clientes de PILAT S.R.L. 61
6.11.5 Principales Proveedores y participación en compras de materia prima 62
6.12 Política Comercial, Estrategia de Ventas y Mercado Objetivo 62
6.12.1 Política Comercial 62
6.12.2 Estrategia de Ventas 63
6.12.3 Mercado Objetivo 64
6.13 Política de Precios y Tipos de Ventas 64
6.13.1 Política de Precios 64
6.13.2 Tipos de Ventas 65
6.14 Política de Inversiones y Financiamiento 65
6.15 Política de Dividendos 66
6.16 Política medioambiental 67
6.17 Principales Activos del Emisor 67
6.18 Detalle de deudas existentes 67
6.19 Relaciones especiales entre PILAT y el Estado 68
6.20 Registro de marcas, patentes, licencias y/o concesiones 68
6.21 Relación económica con otra empresa debido a préstamo o garantía que en conjunto comprometan más del 10% del Patrimonio de la Entidad Emisora 69
6.22 Detalle de procesos judiciales existentes 69
6.23 Detalle de pólizas de seguros 69
6.24 Hechos Relevantes 69
7 DESCRIPCIÓN DEL SECTOR EN QUE SE ENCUENTRA PILAT S.R.L. Y SU POSICIONAMIENTO EN EL MERCADO 88
7.1 Una breve perspectiva mundial 88
7.2 Entorno de la economía nacional 89
7.3 Evolución del sector de la construcción en Bolivia 92
7.4 Entorno económico del Departamento de Santa Cruz 93
7.4.1 Actividad Económica del Departamento de Santa Cruz 93
7.4.2 Exportaciones del Departamento de Santa Cruz 94
7.4.3 Sector industrial en el Departamento de Santa Cruz 94
7.4.4 Políticas de apoyo al sector industrial y promoción económica 95
7.4.5 Potencialidad y perspectivas del sector industrial 95
7.4.6 Desarrollo de parques industriales en el departamento de Santa Cruz 96
7.5 Principales competidores de PILAT 96
7.6 Análisis FODA de PILAT 99
7.7 Ventajas comparativas y competitivas de PILAT 100
7.8 Factores de Éxito de PILAT 101
8 ANÁLISIS FINANCIERO 103
8.1 Activo 103
8.1.1 Activo Corriente 103
8.1.2 Activo No corriente 104
8.2 Pasivo 105
8.2.1 Pasivo Corriente 106

8.2.2 Pasivo No corriente 106
8.3 Patrimonio 107
8.4 Resultados 109
8.4.1 Ventas Netas 109
8.4.2 Costos de Ventas 110
8.4.3 Gastos de Operación 111
8.4.4 Utilidad / Pérdida Operativa 112
8.4.5 Resultado del Ejercicio 112
8.5 Indicadores Financieros 114
8.5.1 Liquidez 114
8.5.2 Apalancamiento 115
8.5.3 Actividad 116
8.5.4 Rentabilidad 117
8.5.5 Solvencia 118
9 CÁLCULO DE COMPROMISOS FINANCIEROS 119
9.1 Compromisos Financieros relacionados al Programa de Emisiones "Bonos PILAT I" 119
9.2 Compromisos Financieros del Programa 119
9.2.1 Relación Cobertura de Servicio de Deuda ("RCD") 119
9.2.2 Relación de Endeudamiento o Relación Deuda / Patrimonio ("RDP") 120
9.2.3 Relación de terrenos disponibles (RTD) 120
10 RESPONSABLES DE LA INFORMACIÓN FINANCIERA 122

Índice de Cuadros

Cuadro 1. Cifras Financieras PILAT En US$ 33
Cuadro 2. Calce De Pagos Ejecutado 34
Cuadro 3. Calce Proyectado 35
Cuadro 4. Participación Societaria De PILAT S.R.L. 46
Cuadro 5. Miembros Del Órgano De Administración 46
Cuadro 6. Evolución De La Estructura De Personal 47
Cuadro 7. Proyectos Inmobiliarios Ejecutados Y En Ejecución Por Grupo Empresarial Lafuente 52
Cuadro 8. Tamaño Del Proyecto 56
Cuadro 9. Detalle De Lotes Vendidos Y Por Vender 57
Cuadro 10. Gastos De Infraestructura 65
Cuadro 11. Principales Activos De PILAT 67
Cuadro 12. Deuda Financiera 67
Cuadro 13. Registros Y Licencias Vigentes 68
Cuadro 14. Detalle De Pólizas De Seguro 69
Cuadro 15. Bolivia: Parques Industriales 97
Cuadro 16. Balance General PILAT – Estructura Y Evolución 107
Cuadro 17. Estado De Resultados PILAT – Estructura Y Evolución 113
Cuadro 18. Indicadores Financieros 114

Índice de Gráficos

Gráfico 1. Producto Interno Bruto Trimestral 29
Gráfico 2. Variación del Índice Global de la Actividad Económica (en %) 30
Gráfico 3. Evolución comparativa IGAE 30
Gráfico 4. Evolución comparativa Recaudos de PILAT 30
Gráfico 5. Proyección de Ingresos Mensuales por Ventas en US$ 31
Gráfico 6. Comparativo Ingresos Mensuales en US$ 31
Gráfico 7. Ingresos por Cartera y Ventas PILAT en US$ 32
Gráfico 8. Estructura de la Organización 47

Gráfico 9. Localización e interrelación urbana 55
Gráfico 10. Mapa Provincial del Departamento de Santa Cruz 55
Gráfico 11. Bolivia: Vías y Corredores Bioceánicos 58
Gráfico 12. Tasa de crecimiento del PIB 89
Gráfico 13. Incidencia y crecimiento del PIB real por actividad económica, 2018 (p) 89
Gráfico 14. Estímulo Fiscal para combatir el COVID - 19 90
Gráfico 15. Estímulo Monetario para combatir el COVID - 19 91
Gráfico 16. Proyección de Retracción Económica América del Sur: 2020 91
Gráfico 17. Evolución PIB Nacional – PIB Construcción 92
Gráfico 18. Evolución ICC General 92
Gráfico 19. Santa Cruz: Tasa de crecimiento del PIB 93
Gráfico 20. Santa Cruz: Exportaciones acumuladas según actividad económica (2006-2018) 94
Gráfico 21. Composición del Activo 103
Gráfico 22. Activo Corriente 103
Gráfico 23. Activo No Corriente 104
Gráfico 24. Composición del Pasivo 105
Gráfico 25. Pasivo Corriente 106
Gráfico 26. Pasivo No Corriente 106
Gráfico 27. Estructura y Evolución del Patrimonio 107
Gráfico 28. Evolución Ingresos por Ventas 109
Gráfico 29. Evolución Costo de Ventas 110
Gráfico 30. Evolución del Margen o Utilidad Bruta 110
Gráfico 31. Evolución de Gastos Operativos 111
Gráfico 32. Estructura de Gastos Operativos respecto a la Utilidad Bruta 111
Gráfico 33. Estado de Resultados 112
Gráfico 34. Indicadores de Liquidez (en veces) 115
Gráfico 35. Indicadores de Apalancamiento (en veces) 116
Gráfico 36. Indicadores de Actividad 116
Gráfico 37. Indicadores de Rentabilidad 117
Gráfico 38. Indicadores de Solvencia 118

Índice de Anexos

Anexo A: Estados Financieros al 31 de agosto 2021 y diciembre 2020 123
Anexo B: Estados Financieros Auditados al 31 de diciembre de 2020 163

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

1 DESCRIPCIÓN DE LOS VALORES OFRECIDOS

1.1 Antecedentes legales del Programa

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

El presente Programa, denominado **Programa de Emisiones de Bonos de Intercambio "Bonos PILAT II"** aprobado por los socios consta en el Acta de fecha 10 de noviembre de 2021, protocolizada mediante Testimonio Nº105/2021 de fecha 10 de noviembre de 2021 ante Notaría de Fe Pública de Primera Clase Nº69 a cargo del Dr. William Josué Ayala Baldelomar del Distrito Judicial de Santa Cruz de la Sierra - Bolivia y registrado en el Registro de Comercio administrado por FUNDEMPRESA bajo el Nº00179826 del Libro Nº10 en fecha 12 de noviembre de 2021.

1.2 Delegación de definiciones

Existen ciertas condiciones de las Emisiones que conforman el Programa, que deberán ser fijadas previamente a su Oferta Pública, por lo que a fin de agilizar dicho proceso los Socios delegaron esta tarea al Gerente General y al Sr. Julio Novillo Lafuente en su calidad de Apoderado General, quienes cuentan con facultades para la determinación de los siguientes temas:

1. Monto, plazo y serie de cada Emisión.
2. Valor Nominal de los Bonos y cantidad de Bonos de cada Emisión.
3. Regla de determinación del precio o tasa de cierre en colocación primaria.
4. Destino de las Emisiones dentro del Programa de Emisiones de Bonos de Intercambio "Bonos PILAT II".
5. Selección, contratación y/o sustitución, cuando corresponda, de la empresa calificadora de riesgo.
6. Tasa de Interés para cada Emisión.
7. Periodicidad de amortización o pago de capital y de pago de los intereses y el consecuente cronograma de pagos o cupones para cada Emisión y sus series cuando corresponda.
8. Fecha de Emisión y Fecha de Vencimiento de los Bonos de cada Emisión.
9. La cantidad y descripción de los Bonos correspondientes a las emisiones del Programa de Emisiones "Bonos PILAT I" que serán intercambiados, así como la relación de intercambio para cada Emisión y para cada Serie, según corresponda.
10. Objetivo de Colocación.
11. Determinar la redención anticipada de los Bonos, la cantidad de Bonos a ser redimidos y el procedimiento de redención elegido.
12. Nombramiento del Representante Provisorio de los Tenedores de Bonos, para cada Emisión dentro del Programa de Emisiones de Bonos de Intercambio "Bonos PILAT II" y la determinación de sus honorarios hasta el monto determinado en el inciso xviii del numeral 1.14.2 del presente Prospecto Marco.
13. Sustituir al Agente Pagador para las Emisiones dentro del Programa de Emisiones de Bonos de Intercambio "Bonos PILAT II", en caso de ser necesario.

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

1.3 Características del Programa y las Emisiones que lo conforman

1.3.1 Denominación del Programa

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

1.3.2 Número de registro y fecha de inscripción del Programa en el RMV de ASFI

Mediante Resolución ASFI/1130/2021 de fecha 14 de diciembre de 2021, emitida por ASFI, se autorizó e inscribió el Programa denominado **Programa de Emisiones de Bonos de Intercambio "Bonos PILAT II"** en el RMV de ASFI, bajo el Número de Registro ASFI/DSV-PEB-PAR-014/2021.

1.3.3 Tipo de bonos a emitirse dentro del Programa

Bonos obligacionales y redimibles a plazo fijo.

1.3.4 Monto y plazo del Programa

El monto del presente Programa es de Bs420.000.000.- (Cuatrocientos veinte millones 00/100 Bolivianos).

El plazo del presente Programa es un mil ochenta (1.080) días calendario, computables a partir del día hábil siguiente de efectuada la notificación de la Resolución de ASFI, que autorice e inscriba el Programa en el RMV de ASFI.

1.3.5 Moneda en las que se expresarán las Emisiones que conformen el Programa

Las Emisiones que conformen el presente Programa estarán expresadas en Bolivianos ("Bs").

1.3.6 Forma de amortización o pago de capital y/o pago de intereses de cada Emisión que conforme el Programa

En el día de vencimiento de un determinado cupón o bono, se efectuará la amortización o pago de capital de dicho cupón o bono, si corresponde, y/o el pago de intereses contra la verificación de la relación de titularidad emitida por la EDV, misma que indicará la titularidad del Valor y la Emisión a la que pertenece. Después del día de vencimiento de un determinado cupón o bono, la amortización o pago de capital y/o el pago de intereses correspondientes serán efectuados contra la presentación del "CAT" emitido por la EDV, dando cumplimiento a las normas legales vigentes aplicables.

1.3.7 Individualización de las Emisiones que conformen el Programa

El presente Programa comprenderá una o múltiples Emisiones, cuya individualización y características serán definidas de manera previa y expresa conforme a la Delegación de Definiciones establecida en el numeral 1.2 del presente Prospecto Marco y proporcionadas oportunamente a ASFI por la Sociedad mediante nota y envío del Prospecto Complementario y la Declaración Unilateral de Voluntad correspondientes.

1.3.8 Forma de representación de los Valores emitidos dentro del Programa

Mediante anotaciones en cuenta en la EDV, de acuerdo con regulaciones legales vigentes.

El domicilio legal de la EDV se encuentra ubicado en la Av. Arce esquina Rosendo Gutiérrez Nro. 2333. Edificio Bolsa Boliviana de Valores de la ciudad de La Paz, Estado Plurinacional de Bolivia.

1.3.9 Forma de circulación de los Valores

A la Orden.

La Sociedad reputará como titular de un Bono perteneciente a una Emisión que conforma el Programa, 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.

1.3.10 Plazo de colocación primaria de cada Emisión dentro del Programa

Será de hasta ciento ochenta (180) días calendario, computables a partir de la fecha de emisión respectiva definida conforme a la Delegación de Definiciones establecida en el numeral 1.2 del presente Prospecto Marco y contenida en la Autorización de Oferta Pública de ASFI e inscripción de la correspondiente Emisión en el RMV de ASFI. La Sociedad podrá solicitar la ampliación del referido plazo, conforme a las normas legales aplicables.

Los Bonos pertenecientes a cada una de las emisiones que conforman el presente Programa, que no hubieran sido colocados en el plazo fijado para el efecto, serán anulados y perderán total validez y efecto legal. La Sociedad deberá comunicar este hecho a ASFI y a la BBV.

1.3.11 Reajustabilidad del empréstito

Las Emisiones que conformen el presente Programa y el empréstito resultante, no serán reajustables.

1.3.12 Redención anticipada

Los Bonos pertenecientes a las diferentes Emisiones dentro del presente Programa podrán ser redimidos anticipadamente, total o parcialmente, conforme a la Delegación de Definiciones establecida en el numeral 1.2 del presente Prospecto Marco.

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

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

En caso de haberse realizado una redención anticipada, y que como consecuencia de ello el plazo de los Bonos pertenecientes a las emisiones que conforman el presente Programa resultara menor al plazo mínimo establecido por Ley para la exención del RC-IVA, la Sociedad pagará al SIN el total de los impuestos correspondientes por retención del RC-IVA, sin descontar este monto a los Tenedores de Bonos que se vieran afectados por la redención anticipada.

- **Redención mediante sorteo**

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

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

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

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

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

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

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

Precio a Tasa de Valoración: corresponde al Precio del Bono (de acuerdo con la Metodología de Valoración contenida en el Libro 8° de la RNMV emitido por ASFI, a la fecha de pago, descontado a la Tasa de Valoración.

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

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

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

presente Programa. Cualquier modificación a la base porcentual de compensación establecida, deberá ser autorizada por la Asamblea General de Tenedores de Bonos, conforme al procedimiento para modificar las condiciones y características generales y comunes del presente Programa establecido en el numeral 1.22 del presente Prospecto Marco.

La base porcentual de dicha compensación será:

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

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

- **Redención mediante Mercado Secundario**

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

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

1.3.13 Agente Estructurador y Colocador

Sudaval Agencia de Bolsa S.A., entidad que no tiene vinculación alguna con el emisor.

1.3.14 Agente Pagador

Sudaval Agencia de Bolsa S.A.

La sustitución del Agente Pagador, si corresponde, se realizará conforme a la Delegación de Definiciones establecidas en el numeral 1.2 del presente Prospecto Marco.

1.3.15 Garantías

Las emisiones que conformen el presente Programa estarán respaldadas por:

a. Garantía Quirografaria:

Todas las Emisiones que conforman el Programa estarán respaldadas por una Garantía Quirografaria, lo que significa que la Sociedad garantizará la Emisión correspondiente con todos sus bienes presentes y futuros en forma indiferenciada, sólo hasta alcanzar el monto total de las obligaciones emergentes de cada Emisión, y constituida de acuerdo con el siguiente detalle:

i. Voluntaria a favor de todos los Tenedores de Bonos.

ii. Irrevocable, hasta la redención total de Bonos y pago de Intereses, de acuerdo con las previsiones contenidas en los referidos bonos.

iii. Divisible en cuanto a los derechos de cada Tenedor de Bonos.

iv. Transferible a favor de quienes adquieran en el futuro los Bonos pertenecientes a cualquier Emisión que conforme el Programa de Emisiones de Bonos de Intercambio "Bonos PILAT II".

b. Aval:

Adicionalmente, las emisiones de Bonos que conformen el presente Programa contarán con el Aval, en forma solidaria e ilimitada y como principal pagador, con expresa renuncia a los beneficios de excusión u orden y división, del Sr. Julio Novillo Lafuente (en lo sucesivo el "Avalista"), mayor de edad y hábil por derecho, con cédula de identidad N°3258881 SC, domiciliado en la Calle Mocapini 422- Urbari, hasta el monto total de las obligaciones emergentes de todas las Emisiones que conforman el presente Programa.

A este efecto el Avalista deberá firmar por Aval las Declaraciones Unilaterales de Voluntad correspondientes a cada Emisión que conforma el Programa.

Queda establecido que mientras los Tenedores de los Bonos pertenecientes a las emisiones que conforman el presente Programa 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.

1.3.16 Regla de determinación de Tasa de Cierre en Colocación Primaria

La regla de determinación de tasa de cierre en colocación primaria para cada una de las Emisiones dentro el Programa será definida conforme a la Delegación de Definiciones establecida en el numeral 1.2 del presente Prospecto Marco.

1.4 Denominación de cada Emisión que conforme el Programa

Cada Emisión se identificará como **"Bonos PILAT II"**, seguida de la palabra Emisión y número de la Emisión a la que corresponda.

1.5 Fecha de emisión y de vencimiento de cada Emisión que conforme el Programa

Serán las determinadas conforme a la Delegación de Definiciones establecida en el numeral 1.2 del presente Prospecto Marco y comunicadas oportunamente a ASFI.

1.6 Series, monto y plazo de cada Emisión que conforme el Programa

Estas características serán determinadas para cada Emisión de acuerdo con las necesidades de intercambio de las emisiones del "Programa de Emisiones Bonos PILAT I" y conforme a la Delegación de Definiciones establecida en el numeral 1.2 del presente Prospecto Marco.

1.7 Valor nominal y cantidad de Valores que comprenda cada Serie

Estas características serán determinadas para cada Emisión conforme a la Delegación de Definiciones establecida en el numeral 1.2 del presente Prospecto Marco.

1.8 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

A través de publicaciones en un órgano de prensa o periódico de circulación nacional, con al menos un día calendario de anticipación a la fecha establecida para el pago.

1.9 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 ASFI y a la BBV, como consecuencia del presente Programa y de las Emisiones que lo conforman, en los mismos tiempos y plazos establecidos al efecto.

1.10 Transferencia de Valores

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

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

Al 31 de agosto de 2021, PILAT tiene emisiones de Valores vigentes, las cuales no afectarán ni limitarán las emisiones que conformen el presente Programa, ni los derechos de los tenedores de bonos.

El detalle de deudas vigentes de PILAT se encuentra expuesto en el numeral 6.18 del presente Prospecto Marco.

1.12 Plazo para la amortización o pago total de los Bonos de cada Emisión

En ningún caso dicho plazo será superior al plazo de duración de la Sociedad, de acuerdo con los documentos constitutivos.

1.13 Aspectos relacionados a los intereses y amortizaciones o pagos de capital

1.13.1 Tipo y tasa de interés para cada Emisión

Los Bonos pertenecientes a las Emisiones que conforman el presente Programa pagarán intereses fijos, nominales y anuales.

Las tasas de interés serán determinadas conforme a la Delegación de Definiciones establecida en el numeral 1.2 del presente Prospecto Marco y serán incluidas en los documentos que corresponda de cada Emisión.

1.13.2 Fórmula de cálculo de los intereses

Para efecto del cálculo del monto de interés devengado, se usará como base el año comercial (360 días) según la siguiente fórmula:

$$\boldsymbol{VC_i = VN \times \frac{(T_i \times Pl)}{360}}$$

Donde:

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

1.13.3 Fórmula de cálculo de pago o amortizaciones de capital

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

$$\boldsymbol{Capital: VP = VN \times PA}$$

Donde:

VP : Monto a pagar o amortizar

VN : Valor nominal del bono

PA : Porcentaje de amortización

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

Los Bonos pertenecientes a las Emisiones que conforman el presente Programa devengarán intereses a partir de la fecha de emisión determinada para cada Emisión conforme a la Delegación de Definiciones establecida en el numeral 1.2 del presente Prospecto Marco y contenida en la Autorización de Oferta Pública e inscripción de la correspondiente Emisión en el RMV de ASFI. Dichos intereses dejarán de generarse a partir de la fecha establecida para su pago. En caso de que la fecha de vencimiento de un Cupón fuera día feriado, sábado o domingo, el Cupón será pagado el primer día hábil siguiente (fecha de pago) y el monto de intereses se mantendrá a la fecha de vencimiento del Cupón.

1.13.5 Periodicidad de amortización o pago de capital y de pago de los intereses de las Emisiones que conformen el Programa

La Periodicidad de amortización o pago de capital y de pago de los intereses de cada Emisión será determinada conforme a la Delegación de Definiciones establecida en el numeral 1.2 del presente Prospecto Marco y será incluida en los documentos que corresponda de cada Emisión.

1.13.6 Lugar de amortización de capital y pago de intereses

En las oficinas del Agente Pagador.

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

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

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

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

1.13.8 Convertibilidad

Los Bonos pertenecientes a las emisiones que conforman el presente Programa no serán convertibles en participaciones societarias.

1.14 Restricciones y compromisos a los que se sujetará la Sociedad durante la vigencia de las Emisiones dentro del Programa

En tanto se encuentre pendiente la redención total de los Bonos pertenecientes al presente Programa, esta se sujetará, para efectos del cumplimiento de las obligaciones emergentes de los Bonos emitidos, a los compromisos, restricciones y obligaciones siguientes:

1.14.1 Compromisos relativos al Parque Industrial

i. 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.- (Un millón 00/100 Dólares de los Estados Unidos de América) o su equivalente en moneda nacional, calculado al tipo de cambio contable utilizado por la Sociedad en sus estados financieros, (iii) un detalle de las ventas a crédito y al contado que se hayan realizado durante el trimestre.

ii. Contar con contratos, convenios o acuerdos de provisión de Energía Eléctrica con la Empresa Distribuidora de Electricidad de Santa Cruz S.A. (EMDEECRUZ). La Sociedad declara que EMDEECRUZ es una empresa vinculada a uno de los socios de PILAT.

iii. Durante la vigencia de los bonos pertenecientes a las emisiones que conforman el presente Programa, la Sociedad no podrá hipotecar ni otorgar en garantía los terrenos en los que se ha desarrollado el Parque Industrial ni los terrenos que se encuentran en la subcuenta de "Terrenos para Urbanización" de la cuenta de inversiones permanentes, sin el previo consentimiento de las Asambleas Generales de Tenedores de Bonos de cada Emisión que conforme el Programa.

1.14.2 Compromisos Positivos

i. Realizar semestralmente, al cierre contable de junio y diciembre de cada año para el cumplimiento del compromiso financiero Relación de Terrenos Disponibles (RTD) establecido en el numeral 1.14.4 del presente Prospecto Marco, un avalúo pericial a valor comercial sobre los terrenos que se encuentran contabilizados en la subcuenta de "Terrenos para Urbanización" de la cuenta de inversiones permanentes, por un perito registrado en ASFI y entregar copias al Representante Común de Tenedores de Bonos en un plazo máximo de quince (15) días calendario posteriores al cierre contable de los meses indicados.

ii. De darse el caso que PILAT estuviere en incumplimiento del compromiso financiero Relación de Terrenos Disponibles (RTD) establecido en el inciso c. del numeral 1.14.4 del presente Prospecto Marco, PILAT y sus socios se comprometen y obligan a realizar nuevos aportes de capital en especie con nuevos terrenos no urbanizados cercanos al Parque Industrial Latinoamericano, que puedan ser contabilizados en la subcuenta de "Terrenos para Urbanización" de la cuenta de inversiones permanentes de la Sociedad, por un valor comercial de avalúo que permita regularizar dicho compromiso financiero.

   A este efecto, en forma inmediata pero no después de los quince (15) días hábiles siguientes a la fecha de presentación del cálculo trimestral del RTD, PILAT deberá convocar a una Asamblea Extraordinaria de Socios, que deberá llevarse a cabo en un plazo de quince (15) días posteriores a la fecha de convocatoria para realizar el tratamiento del aumento de capital en la que sus socios determinen el aporte de capital correspondiente, luego de lo cual continuarán con los tramites de aumento de capital y registro, trámites que no deberán superar el plazo de noventa (90) días calendario después del cálculo trimestral del RTD.

iii. Todo aporte de capital que se realice por los socios de PILAT en terrenos se realizará a su valor comercial establecido mediante avalúo pericial practicado por un perito independiente registrado en ASFI.

iv. La Sociedad ha desarrollado y construido el Parque Industrial, y tiene la alternativa de construir, ampliar y concluir nuevas obras en el mismo, en atención a los proyectos que en un futuro sean necesarios y factibles de implementar: i) con sujeción a los estándares razonables y aplicables de ingeniería, financieros y comerciales atinentes a la industria inmobiliaria en Bolivia; y ii) en estricto cumplimiento de la normativa nacional vigente que fuera aplicable.

v. La Sociedad continuará manteniendo archivos y procedimientos adecuados para registrar y supervisar el avance, el costo del desarrollo, la construcción y/o mantenimiento o ampliación del Parque Industrial.

vi. 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 estos, estuvieran siendo cuestionados o refutados de buena fe por la Sociedad, siguiendo los procedimientos previstos al efecto, incluyendo cualquier recurso o apelación.

vii. 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.

viii. Mantener registros contables, información sobre la administración y sistemas de control, adecuados para el normal desenvolvimiento de sus operaciones.

ix. Mantener vigentes sus registros en el RMV de ASFI, en la BBV y en la EDV.

x. Cumplir con las leyes y licencias ambientales bolivianas vigentes en relación con la construcción e instalación del Parque Industrial.

xi. 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.

xii. 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 debe 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.

xiii. 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 estas fueran 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
EMDEECRUZ	Distribución de Energía Eléctrica	Participación societaria de Julio Novillo Lafuente
NOVI	Tendido de redes de EE	Participación societaria de Julio Novillo Lafuente
ECCI	Proveedor de bienes y servicios de construcción	Participación societaria de Julio Novillo Lafuente a través de Monumental S.R.L

La contratación de Sociedades vinculadas descritas en el cuadro anterior se efectuará a valor razonable, entendiéndose por tal, el precio que podría ser recibido al vender un activo o pagado para transferir un pasivo en una transacción sin presiones, en condiciones normales e independientes entre participantes del mercado a una fecha de medición determinada.

xiv. 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.

xv. 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.- (Doscientos cincuenta mil 00/100 Dólares de los Estados Unidos de América), 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.

xvi. 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 ASFI de la siguiente lista: PricewaterhouseCoopers, KPMG S.R.L. y Ernst & Young, 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 siempre que las mismas estén registradas en el RMV de ASFI.

xvii. Publicar anualmente sus Estados Financieros auditados externamente de acuerdo con el artículo 649 del Código de Comercio.

xviii. 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 de Emisiones de Bonos de Intercambio "Bonos PILAT II". 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, el gasto adicional deberá ser cubierto por los Tenedores de Bonos.

xix. Proporcionar al Representante Común de Tenedores de Bonos, información sobre:

a. Cualquier ley, hecho o reglamentación que pueda afectar a PILAT, en un plazo de cinco (5) días hábiles administrativos desde que PILAT tenga conocimiento de estos, que tengan efectos adversos sobre las operaciones de PILAT en más de US$500.000.- (Quinientos Mil 00/100 de Dólares de los Estados Unidos de América).

b. Cualquier otra información financiera que sea requerida por escrito por este, 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.

xx. Permitir al Representante Común de Tenedores de Bonos acceso directo a los auditores externos designados por PILAT solamente en los siguientes casos:

a. 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 PILAT.

b. Cuando el Representante Común de Tenedores de Bonos desee realizar consultas específicas y puntuales sobre temas relacionados a Hechos Potenciales de Incumplimiento;

c. Cuando existiera una controversia relacionada con los compromisos asumidos por PILAT y;

d. Cuando se presente algún Hecho de Incumplimiento.

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 este por escrito la fecha y el lugar donde se celebrará cada Asamblea, con por lo menos dos (2) días hábiles de anticipación.

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

xxiii. Contar con la autorización previa de los Tenedores de Bonos de cada Emisión dentro del Programa de Emisiones de Bonos de Intercambio "Bonos PILAT II" sobre cualquier transferencia o acto de disposición sobre las participaciones del Socio o Accionista Controlador en la Sociedad, que implique un Cambio de Control, salvo que la misma sea efectuada a una Empresa Vinculada. Del mismo modo, contar con la autorización previa de los Tenedores de Bonos de cada emisión dentro del Programa de Emisiones de Bonos de Intercambio "Bonos PILAT II" cuando la Sociedad decida transformarse en Sociedad Anónima.

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 se refiere a las sociedades en las que el Socio o los Socios o Accionistas 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 de Bonos de Intercambio "Bonos PILAT II" 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 de la Sociedad, manifestó ante la presente Asamblea, su compromiso irrevocable de cumplir con la obligación señalada en el párrafo anterior, obligación que será registrada en el Libro de Registro de Socios de PILAT 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.

xxiv. 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 a US$500.000.- (Quinientos Mil 00/100 Dólares de los Estados Unidos de América).

xxv. 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).

xxvi. 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), acompañando un resumen de la demanda y de los actos que esté adoptando PILAT para responder la mencionada acción.

xxvii. 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 ASFI y a la BBV, en los plazos y formatos establecidos en la normativa vigente.

xxviii. Comunicar diariamente a 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 ASFI y al Representante Común de Tenedores de Bonos el estado final de colocación dentro del siguiente día hábil administrativo de concluido el mismo.

xxix. A solicitud escrita del Representante Común de Tenedores de Bonos y en la medida que dicha solicitud no suponga un costo adicional para PILAT, 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.

xxx. 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.

xxxi. En caso de una fusión de la Sociedad, los Bonos pertenecientes a cada Emisión dentro del Programa de Emisiones de Bonos de Intercambio “Bonos PILAT II” 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 de Bonos de Intercambio “Bonos PILAT II” 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.

xxxii. Los balances especiales de una eventual fusión y/o transformación de la Sociedad serán puestos a disposición de los Tenedores de Bonos en Asamblea General de Tenedores de Bonos.

xxxiii. 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 descritos en los Estados Financieros, en las sub cuentas “Terrenos para urbanización” y “Urbanizaciones en curso” de la cuenta “Inversiones Permanentes” y los detallados en la sub cuenta “Inventario disponibles” de la cuenta “Inventarios”, por un valor equivalente a 1,5 veces el saldo de capital pendiente de pago de los Bonos pertenecientes a las emisiones que conforman el Programa de Emisiones de Bonos de Intercambio “Bonos PILAT II”, a satisfacción de los Tenedores de Bonos:

a. La Relación de Endeudamiento o Relación Deuda/Patrimonio (RDP) señalada en el inciso b del numeral 1.14.4 del presente Prospecto Marco, sea superior a 0,75 veces el patrimonio de la Sociedad, calculado de acuerdo con los Estados Financieros trimestrales que PILAT remita a ASFI y a la BBV.

   Para este efecto, posterior a los quince (15) días hábiles siguientes a la fecha de presentación del cálculo trimestral del RDP, la Sociedad deberá iniciar el trámite de hipoteca de los terrenos en el Registro Público (Derechos Reales). Una vez obtenido el registro, en el plazo de 5 días hábiles se entregará al Representante Común de Tenedores de Bonos dicho documento.

b. Si se produce cualquier Hecho de Incumplimiento entre los señalados en el numeral 1.15.4 del presente Prospecto Marco.

xxxiv. La Sociedad dentro de los quince (15) días calendario de conocido el Hecho del Incumplimiento, deberá iniciar el trámite de hipoteca de los terrenos en el Registro Público (Derechos Reales). Una vez obtenido el registro, en el plazo de cinco (5) días hábiles se entregará al Representante Común de Tenedores de Bonos dicho documento. La Sociedad pondrá en conocimiento de los Tenedores de Bonos de las emisiones que conforman el Programa de Emisiones de Bonos de Intercambio "Bonos PILAT II" toda modificación a las políticas de comercialización relacionadas con la cuota inicial, plazo y condiciones de pago.

xxxv. 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.

xxxvi. 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.

xxxvii. Concluida la colocación de las emisiones de Bonos que conforman el Programa de Emisiones de Bonos de Intercambio "Bonos PILAT II", la Sociedad convocará a una Asamblea General de Tenedores de Bonos PILAT I- Emisión 1, Bonos PILAT I- Emisión 2 y Bonos PILAT I- Emisión 3, a objeto de considerar, aprobar e igualar las características y condiciones de las emisiones que en su caso fueran diferentes y si así correspondiera.

xxxviii. PILAT realizará los actuados pertinentes y necesarios para que los inmuebles presentes y futuros incluidos en los Estados Financieros como propiedades de la Sociedad, se hallen registrados a nombre de ésta en los registros públicos (Derechos Reales) que correspondan. Sin embargo, este compromiso no se considerará una exigencia mientras los mismos, estuvieran siendo cuestionados, objetados o refutados de buena fe por la Sociedad, siguiendo los procedimientos legales previstos al efecto, incluyendo cualquier recurso o apelación. Una vez subsanados, se registrarán a nombre de la Sociedad.

1.14.3 Compromisos Negativos

Asimismo, PILAT se compromete a:

i. De acuerdo con lo establecido en el Artículo 648 del Código de Comercio, no cambiar su objeto, su domicilio ni su denominación social sin el consentimiento de la Asamblea General de Tenedores de Bonos.

ii. De acuerdo con 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.

iii. 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.

iv. No realizar reducciones de capital, distribuciones de dividendos o pagos de créditos 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 o; ii) cuando exista un Hecho de Incumplimiento, que cause que PILAT no cumpla con las obligaciones asumidas en el presente Programa.

v. Mientras los Bonos pertenecientes a las emisiones que conforman el presente Programa se encuentren vigentes, la emisión de nuevos Bonos u otros Valores de deuda no podrá ser garantizada bajo mejores condiciones que el presente Programa. 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.

vi. 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, que hubiera sido contratada a plazos de vigencia mayores a los de las emisiones que conforman este Programa, 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 representan para la Sociedad un servicio de la deuda similar o menor, o si dicha obligación refinanciada constituye una obligación subordinada.

vii. 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.

viii. La Sociedad no otorgará préstamos a sus socios, directores o principales ejecutivos.

ix. 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 tengan una participación en el capital.

1.14.4 Compromisos financieros

En tanto quede pendiente de pago cualquier monto del capital, reajustes e intereses correspondientes a las emisiones de Bonos, comprendidas en el presente Programa, la Sociedad se compromete a mantener los siguientes ratios financieros:

a. Relación Cobertura de Servicio de Deuda (RCD)

La RCD no será inferior a los Valores que se describen a continuación y será calculada de la siguiente manera sobre cifras consignadas en los Estados Financieros:

Desde la fecha de emisión hasta Diciembre de 2021:

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

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

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

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

Donde:

EBITDA	:	Utilidad neta antes de impuestos del período, más Intereses, más depreciación y amortización, más otros cargos que no representan una salida de efectivo.
CV	:	Costo de los terrenos vendidos.
Disponibilidades al inicio de gestión	:	El monto correspondiente a la suma de los recursos mantenidos en caja y bancos al inicio del período de los doce meses anteriores. (Para el cálculo se considera el Fondo de Liquidez del Programa de Emisiones "Bonos PILAT I" a la misma fecha de las disponibilidades mencionadas)
Amortizaciones de Capital	:	Amortizaciones del capital de toda la deuda a pagarse durante el período.
Intereses	:	Intereses a pagarse durante el período.

b. Relación de Endeudamiento o Relación Deuda / Patrimonio (RDP)

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

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

Donde:

Pasivo Financiero	:	Suma de todas las deudas bancarias y financieras que generan intereses, tanto de corto como de largo plazo de la Sociedad expuestas en sus Estados Financieros, incluyendo sin que sea limitativo: • Cualquier monto pagadero de capital bajo el presente Programa y bajo cualquier otro contrato de endeudamiento que genera intereses; • Cualquier monto pagadero bajo contratos de arrendamiento financiero o convenios similares (como quiera que se denominen) que generan intereses durante el plazo de su vigencia.
Patrimonio Neto	:	Diferencia entre activo y pasivo registrado en los estados financieros de la Empresa.

c. Relación de Terrenos disponibles (RTD)

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

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

Donde:

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

PILAT remitirá al Representante Común de Tenedores de Bonos, a ASFI y a la BBV, dentro de un período de treinta (30) días calendario siguientes a la finalización de cada trimestre, el cálculo de los ratios señalados en el presente numeral 1.14.4.

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

1.15 Hechos Potenciales de Incumplimiento y Hechos de Incumplimiento

1.15.1 Definiciones

Con carácter previo a la consideración del punto relativo a los Hechos Potenciales de Incumplimiento y a los Hechos de Incumplimiento, 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 PILAT 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".
Hechos de Incumplimiento	Son aquellos Hechos descritos en el numeral 1.15.4. del presente Prospecto Marco
Período de Corrección	Es el período de tiempo en el que el Emisor 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.

Los Hechos Potenciales de Incumplimiento y Hechos de Incumplimiento revisten la calidad de Hechos Relevantes, en consecuencia, serán informados a ASFI y a la BBV.

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

i. El Representante Común de Tenedores de Bonos, según lo considere apropiado, podrá declarar un Hecho Potencial de Incumplimiento, notificando por escrito a la Sociedad, 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, la Sociedad tendrá un plazo para subsanar el Hecho Potencial de Incumplimiento ("Período de Corrección").

   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 de cada emisión dentro del Programa, hasta por tres (3) veces por períodos de hasta sesenta (60) días hábiles cada uno.

   Sin embargo, para cualquier Hecho Potencial de Incumplimiento, si la Sociedad 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 la Sociedad 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. La Sociedad deberá presentar adicionalmente, a cada Asamblea de Tenedores de Bonos, 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. Este plan será requisito para que se otorguen ampliaciones al Período de Corrección, si correspondiera.

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

ii. En caso de que ocurriese uno o más de los hechos especificados en el numeral 1.15.3. 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.

iii. 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, 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.

1.15.3 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, constituirán un Hecho de Incumplimiento si continúa más allá del Período de Corrección y sus prórrogas, si existiesen, 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:

i. Si PILAT no cumpliera con los Compromisos relativos al Parque Industrial, los Compromisos Positivos, Compromisos Negativos o Compromisos Financieros del presente Programa.

ii. Si PILAT no pagara sus deudas con cualquier acreedor en la medida que sean Fundamentales para la Sociedad, se encuentren vencidas y sean exigibles.

iii. 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, calculado al tipo de cambio contable utilizado por el emisor en sus Estados Financieros y dicha sentencia no sea cumplida en un plazo de treinta (30) días calendario con posterioridad a la fecha de que se adquiriese calidad de cosa juzgada.

1.15.4 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 susceptible de controversia judicial o arbitral alguna por la Sociedad:

i. Si un Hecho Potencial de Incumplimiento no es corregido dentro del Período de Corrección respectivo y sus prórrogas si existiesen.

ii. Si la Sociedad presentara información falsa, declarada como tal por autoridad competente, de acuerdo con los documentos que respaldan el presente Programa y sus Emisiones.

iii. Si la Sociedad no pudiera cumplir con sus obligaciones contraídas con Bancos y/u otras de carácter financiero.

iv. Si la Sociedad no efectuara cualquier pago correspondiente al Capital o Intereses de los Valores del presente Programa en las fechas de sus vencimientos.

v. Si un juzgado competente emitiera contra la Sociedad, 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, calculado al tipo de cambio contable utilizado por el emisor en sus Estados Financieros, que hiciera necesaria la interrupción, disolución o cesión de las operaciones comerciales de esta.

vi. Si el Representante Legal de la Sociedad o cualquier socio instituyera una acción de quiebra contra esta o un concurso preventivo de acreedores ante juez o tribunal competente.

vii. 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), o su equivalente en moneda nacional, calculado al tipo de cambio contable utilizado por el Emisor en sus Estados Financieros.

viii. Si la Sociedad hipoteca u otorga en garantía, a favor de terceros, los terrenos en los que se ha desarrollado el Parque Industrial y los terrenos que se encuentran en la subcuenta de “Terrenos para Urbanización” de la cuenta de Inversiones Permanentes, sin el previo consentimiento de las Asambleas Generales de Tenedores de Bonos.

1.15.5 Aceleración de plazos

Si ocurriera cualquiera de los Hechos de Incumplimiento previstos en el numeral 1.15.4 del presente Prospecto Marco, los Tenedores de Bonos de las Emisiones dentro del presente Programa 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.

1.16 Asambleas Generales de Tenedores de Bonos

Según lo establecido en el artículo 657 del Código de Comercio, los Tenedores de Bonos podrán reunirse en Asamblea General de Tenedores de Bonos de la Emisión correspondiente.

1.16.1 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 de Bonos que representen a un grupo no menor al 25% (veinticinco por ciento) 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 la sociedad designe al efecto. Las Asambleas podrán realizarse también mediante medios electrónicos, que garanticen una transmisión y comunicación continua e ininterrumpida y que aseguren que los concurrentes participen, manifiesten su voluntad y voten de manera amplia, segura y continua, a este efecto, se deberán considerar los siguientes aspectos:

i. Las Reuniones Virtuales o Mixtas tendrán como punto de transmisión o comunicación principal el domicilio legal de la Sociedad, pudiendo participar de la Asamblea General de Tenedores de Bonos únicamente los que se hallen debida y legalmente acreditados en el CAT emitido por la EDV.

ii. La Sociedad estará encargada de comunicar la forma de conexión virtual correspondiente.

iii. La participación en la Asamblea General de Tenedores de Bonos, en cualquiera de sus modalidades, será válida cuando el concurrente asista de manera física o virtual.

iv. La Sociedad, en la Asamblea General de Tenedores de Bonos, garantizará que la transmisión y comunicación sea continua e ininterrumpida y permitirá que los concurrentes participen y manifiesten su voluntad de manera amplia, segura y continua.

Las Actas emergentes de la Asamblea General de Tenedores de Bonos virtuales o mixtas, podrán ser suscritas de manera manuscrita o firmadas electrónicamente.

La Asamblea General de Tenedores de Bonos podrá determinar la forma y manera de la suscripción del Acta.

La Sociedad asumirá: i) el costo de convocatoria y de realización de todas las Asambleas Generales de Tenedores de Bonos que sean convocadas para tratar temas relacionados con Hechos Potenciales de Incumplimiento o Hechos de Incumplimiento, independientemente de quien las convoque y; ii) el costo de convocatoria y de realización de todas las Asambleas Generales de Tenedores de Bonos que sean convocadas 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.

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.

1.16.2 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 pertenecientes a las emisiones que conforman el presente Programa, 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 1.16.4 y 1.22 del presente Prospecto Marco, casos en los que se requerirá de la aprobación de al menos los votos señalados en estos mismos numerales.

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.

1.16.3 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 y a las modificaciones a las condiciones específicas y particulares de cada una de las emisiones comprendidas dentro del Programa, para lo cual se requerirá el número de votos señalado en el numeral 1.22 del presente Prospecto Marco. 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.

1.16.4 Asamblea General de Tenedores de Bonos sin necesidad de convocatoria

La Asamblea General de Tenedores de Bonos de cada Emisión podrá reunirse válidamente sin el cumplimiento de los requisitos previstos para la convocatoria y resolver cualquier asunto de su competencia, siempre y cuando concurran el 100% (cien por ciento) de los Bonos en

circulación que conformen la Asamblea General de Tenedores de Bonos de la Emisión. Las resoluciones se adoptarán por el voto de Tenedores de Bonos que representen 67% (sesenta y siete por ciento) de los Bonos en circulación de la Emisión correspondiente.

1.16.5 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 de la respectiva Emisión representará el 100% (cien por ciento) 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 de la Emisión correspondiente.

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

Los Bonos que conforman el presente Programa que no hayan sido puestos en circulación, no podrán ser representados en la Asamblea General de Tenedores de Bonos de la Emisión Correspondiente.

1.17 Representante Común 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.

Se nombrará un Representante Provisorio de Tenedores de Bonos para cada Emisión el cual, una vez finalizada la colocación de cada Emisión dentro del Programa, 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 establecido en el numeral 1.2 del presente Prospecto Marco. 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 Provisorio de Tenedores de Bonos o nombrar un Representante Común de Tenedores para la respectiva Emisión. Se entenderá que el representante provisorio 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 esta.

En cuanto a los deberes y facultades del Representante Común de Tenedores de Bonos, el Código de Comercio establece los siguientes:

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

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

1.18 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, o a la Asamblea General de Tenedores de Bonos de cada Emisión dentro del Programa, 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. Las acciones o aceptación del Representante Común de los Tenedores de Bonos de cada Emisión dentro del Programa respecto a dicho Hecho Potencial de Incumplimiento o Hecho de Incumplimiento, no afectarán ni eliminarán 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, respecto a cualquier Hecho Potencial de Incumplimiento o Hecho de Incumplimiento.

1.19 Arbitraje

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

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

1.20 Tribunales Competentes

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

1.21 Caso fortuito, fuerza mayor o imposibilidad sobrevenida

La Sociedad no será considerada responsable de un incumplimiento de sus obligaciones, cuando este sea motivado por caso fortuito, fuerza mayor o imposibilidad sobrevenida.

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 las 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 y las Emisiones que lo conforman; de manera general, cualquier causa fuera de control por parte de la Sociedad que no sea atribuible a esta.

En tal caso, PILAT 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.

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 conformidad a las mayorías establecidas para tal efecto en el presente Prospecto Marco.

1.22 Modificación a las condiciones y características del Programa y de las Emisiones que lo conformen

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

Tenedores de Bonos de una Emisión dentro del Programa no aprobara una modificación propuesta, no será posible ejecutar esa modificación.

b. Los Compromisos relativos al Parque Industrial, los Compromisos Positivos, Negativos y Compromisos Financieros asumidos según el Acta de la Asamblea de Socios de fecha 10 de noviembre de 2021 y detallados en el numeral 1.14 del presente Prospecto Marco, podrán ser modificados por la Sociedad, previo consentimiento de las Asambleas Generales de Tenedores de Bonos de cada Emisión que conforme el Programa, a excepción de los compromisos establecidos por norma jurídica expresa, Asambleas que a los fines señalados precedentemente, no podrán negar, retrasar, ni condicionar dicho consentimiento de manera no razonable cuando dichas modificaciones: (i) Sean necesarias para el desarrollo de PILAT; (ii) Pudieran resultar en un incremento en los ingresos de PILAT; o (iii) Pudieran resultar en una disminución de los costos de PILAT.

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

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

d. El quórum en las Asambleas de Tenedores de Bonos para aprobar modificaciones a las condiciones y características del Programa y de las Emisiones que lo componen, en primera convocatoria, será del 75% (setenta y cinco por ciento) contabilizado por capital remanente en circulación de los Bonos emitidos. El quórum requerido en segunda y posteriores convocatorias, será del 67% (sesenta y siete por ciento), contabilizado por capital remanente en circulación de los Bonos emitidos.

1.23 Normas de seguridad de los Valores

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

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

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

PILAT proporcionará al Representante Común de Tenedores de Bonos, la misma información que se encuentra obligada a presentar a ASFI y a la BBV, como consecuencia del Programa y las Emisiones que lo conformen, en los mismos tiempos y plazos establecidos al efecto.

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

Los pagos de intereses y amortizaciones 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 calendario de anticipación a la fecha establecida para el pago.

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

1.27 Tratamiento tributario

De acuerdo con lo dispuesto por el Decreto Supremo N°4434 de 30 de diciembre de 2020, el tratamiento tributario aplicable de manera genérica es el siguiente:

- Las Agencias de Bolsa deberán proceder con la retención del monto equivalente a la alícuota del Régimen Complementario al Impuesto al Valor Agregado - RC-IVA o del Impuesto sobre las Utilidades de las Empresas - IUE Beneficiarios del Exterior, según corresponda, por las ganancias de capital generadas de la compra-venta de Valores a través de los mecanismos establecidos por las bolsas de valores.
- Las ganancias de capital obtenidas por los contribuyentes alcanzados por el IUE, se constituyen en ingresos gravados por este impuesto.
- Los rendimientos de Valores de deuda emitidos a un plazo mayor o igual a tres años están alcanzados por el IUE y el IUE-Beneficiarios del Exterior.

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

	Personas naturales	**Personas jurídicas**	**Beneficiarios del exterior**
Impuestos	**RC-IVA (13%)**	**IUE (25%)**	**IUE-Be (12,5%)**
Rendimiento de Valores menores a tres años	No exento	No exento	No exento
Rendimiento de Valores igual o mayores a tres años	Exento	No exento	No exento
Ganancias de capital	No Exento	No Exento	No Exento

No obstante, lo señalado, cada inversionista podrá buscar asesoría específica de parte de sus propios asesores legales y tributarios con la finalidad de determinar las consecuencias que se pueden derivar de su situación particular. Adicionalmente, los inversionistas deben considerar que la información es susceptible a cambios en el futuro, por lo que deberán permanecer constantemente informados respecto a cambios en el régimen tributario que podrían afectar el rendimiento esperado de su inversión.

2 CALIFICACIÓN DE RIESGO

Cada una de las Emisiones que conformen el presente Programa contará con al menos una calificación de riesgo individual practicada por una entidad calificadora de riesgo debidamente autorizada e inscrita en el RMV de ASFI.

La selección, contratación y/o sustitución, cuando corresponda, de la entidad calificadora de riesgo, será determinada conforme a la Delegación de Definiciones detallada en el numeral 1.2 del presente Prospecto Marco.

3 RAZONES DEL PROGRAMA, DESTINO DE LOS FONDOS Y PLAZO DE UTILIZACIÓN

3.1 Propósito del Programa

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.2 Destino de los Fondos

El destino de las Emisiones que conforman el presente Programa es el Intercambio total de las Emisiones “Bonos PILAT I – Emisión 1”, Bonos PILAT I – Emisión 2” y ¨Bonos PILAT I – Emisión 3”. Intercambio total debido a que la Sociedad admite que la contraprestación de los Bonos emitidos sea realizada con los “Bonos PILAT I”.

Para este efecto, para cada emisión dentro del presente Programa se establecerá la emisión a ser intercambiada dentro del Programa de Emisiones Bonos PILAT I, Emisiones 1, 2 y 3, conforme a la Delegación de Definiciones establecida en el numeral 1.2 del presente Prospecto Marco.

Debido a que la contraprestación de los Bonos pertenecientes a cada una de las emisiones que conforman el presente Programa puede contemplar una compensación en efectivo, se aclara que dichos recursos serán utilizados para el pago de capital y/o intereses de la emisión a la que corresponda de acuerdo al intercambio de los Bonos pertenecientes a cada una de las emisiones que conforman el Programa.

3.3 Plazo de Utilización de los Recursos

El plazo de utilización de los recursos provenientes de la compensación en efectivo que pudiera existir, según sea el diferencial de precios entre los "Bonos PILAT II" y los "Bonos PILAT I" al momento de la colocación, estará dado por el calendario de vencimientos correspondiente a las amortizaciones o pagos de capital y/o pago de intereses de la emisión a la que corresponda de acuerdo al intercambio de los Bonos dentro del presente Programa.

4 FACTORES DE RIESGO

Los potenciales inversionistas, antes de tomar la decisión de invertir en los Bonos que conforman el Programa de Bonos PILAT II, 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 que actualmente no son 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 factores de riesgo, que el Emisor considera podrían incidir en el desempeño y en la eficiencia regular de sus operaciones, son los que se detallan a continuación:

4.1 Factores de riesgo externos

4.1.1 Riesgo país

La determinación de riesgo país es muy importante para la toma de decisiones de inversionistas u otros financiadores externos, ya que considera la rentabilidad esperada y, al mismo tiempo, el riesgo de recuperación de la inversión realizada.

El indicador de riesgo país indica la situación financiera, económica, política y social del país analizado. Dicha situación se representa por una determinada calificación en el ámbito internacional, la que indica si el país es considerado sujeto de crédito.

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 calificaciones para Bolivia han sido modificadas a la baja en los últimos meses, producto de un deterioro en sus indicadores macroeconómicos. La decisión de bajar las calificaciones refleja la erosión material de las reservas fiscales y de divisas en los últimos años. Por su parte, los desafíos en el sector de hidrocarburos, debido a factores internos y externos, también han reducido las perspectivas de crecimiento económico, generación de ingresos y ganancias de divisas. Ya desde diciembre de 2019, entidades calificadoras de riesgos, como Moody's, advirtieron que el débil crecimiento económico nacional iba a afectar al sistema bancario.

El nuevo gobierno deberá enfrentar desafíos materiales en la implementación de ajustes de política fiscal y reformas estructurales urgentes, con el fin de reducir de manera significativa los desequilibrios fiscales y externos del país.

Para septiembre de 2020, la calificación de riesgo para la deuda en moneda extranjera a largo plazo es de B2 con perspectiva estable por parte de Moody's; B con perspectiva estable por parte de Fitch Bolivia y, para marzo de 2021 B+ con perspectiva negativa según la metodología de S&P Bolivia.

4.1.2 Riesgo político - social

Los conflictos políticos – sociales pueden generar inestabilidad en la economía nacional, pudiendo tener un impacto en el funcionamiento y consecución de los objetivos de PILAT.

La difícil situación política y social que vive Bolivia tras los comicios de octubre de 2019 ya ha comenzado a mostrar los efectos negativos en la economía del país. Se sabe que un período prolongado de incertidumbre política puede socavar las perspectivas de crédito soberano a mediano plazo. Claramente, el panorama político ha conducido a una desaceleración económica con efectos importantes en los indicadores macroeconómicos.

Actualmente Bolivia vive una situación política muy compleja, lo cual lógicamente tiene efecto en el ámbito social y económico.

La disminución en la calificación de riesgo de Bolivia responde al hecho de que el mayor riesgo político ha aumentado la incertidumbre, afectando negativamente el crecimiento.

No obstante lo señalado líneas arriba, 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 crisis políticas y sociales que se vivieron hacen prever que no se producirán impactos desfavorables de magnitud en las operaciones de la empresa.

4.1.3 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.

4.1.4 Riesgo de precios e insumos

Las variaciones de precios de materia prima e insumos de construcción podrían incidir en los costos de la operación de PILAT S.R.L. Ante esta posibilidad, la empresa tiene las políticas que se detallan a continuación:

i. Contratar con la mayor antelación posible la adquisición de aquellas materias primas que tienen un impacto significativo en el costo de obras a fin de amortiguar el efecto de estas fluctuaciones.

ii. Subcontratación de empresas de reconocido prestigio nacional e internacional con mucha experiencia y solidez financiera, para diferentes etapas del desarrollo del Parque Industrial. Estos contratos de ejecución contemplan un esquema de garantías de cumplimiento de contrato, 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.

Es importante 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.

4.1.5 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 con la moneda local, 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 a tipo de cambio vigente del Banco Central de Bolivia, por lo que la exposición a la moneda extranjera es limitada.

4.1.6 Riesgo de incumplimiento de pago

El posible incumplimiento de pagos por parte los clientes de PILAT o de los futuros clientes que se consideran para los proyectos en curso, podría 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 pago ocasionan la resolución del compromiso de venta y la disposición del terreno queda a favor de PILAT.

4.2 Factores de Riesgo internos

4.2.1 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, se suman las 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 mitigarlos.

PILAT cuenta con un Departamento de Operaciones diseñado exclusivamente para hacer un seguimiento minucioso a cada una de las operaciones de venta a través de un sistema informático 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 bancos, como aquellas que cuentan con un esquema de financiamiento directo. Se cuenta con reportes precisos de: (i) cantidad de lotes vendidos; (ii) modalidad de venta; (iii) estado de cartera propia; (iv) ingresos por ventas, entre otros. Adicionalmente, existe personal dentro del departamento que se

dedica exclusivamente al seguimiento de los pagos correspondientes a la administración de cartera propia y evaluación de las operaciones con bancos.

4.2.2 Riesgo en relación con la existencia de resultados operacionales negativos

La Sociedad muestra un resultado operacional negativo debido a que aún no alcanzó el nivel de ventas necesario, sin embargo, es necesario tener presente que el costo de ventas que figura en el Estado de Resultados no implica una salida de efectivo, hecho que se refleja en el Estado de Flujo de Efectivo de la Sociedad por concepto de "(Aumento) disminución en inventarios". Cuando se comparan ambas cuentas, se puede notar que la diferencia neta entre ambas demuestra que el costo de ventas que figura en el Estado de Resultados no implica una salida de efectivo, hecho que resulta en un saldo final en caja positivo en el Estado de Flujo de Efectivo.

En resumen, el flujo de efectivo generado en una venta que corresponde al costo de ventas se queda en la sociedad y es utilizado para el pago de pasivos.

4.2.3 Riesgos por nuevos proyectos, dependencia de contratos, licencias y/o contingentes legales sobre los Terrenos de la Sociedad

Con relación a nuevos proyectos, está el riesgo de la construcción e infraestructura, este riesgo está asociado con la construcción de la infraestructura y equipamiento donde se desarrollarán los nuevos proyectos. Para mitigar este riesgo, el PILAT tiene prevista la contratación de ECCI S.R.L. NOVI y EMDEECRUZ, empresas pertenecientes al Grupo Lafuente, con vasta experiencia en este tipo de proyectos y que cuentan con un patrimonio importante como respaldo, de acuerdo a los incisos xiii, xiv y xv del numeral 1.14.2 del presente Prospecto Marco.

La Sociedad cuenta con todas las licencias para su funcionamiento como parque industrial y en relación a los nuevos proyectos de vivienda inmobiliaria, estos no requieren de autorizaciones adicionales diferentes a las que el Grupo Lafuente acostumbra gestionar.

Respecto a posibles riesgos contingentes legales, el Grupo Lafuente cuenta con un área Legal especializada en temas inmobiliarios, con un personal numeroso y altamente calificado que estudia y resuelve los problemas legales relacionados con todo el grupo, en forma integral. Se encarga de negociar y redactar contratos, obtener las licencias y autorizaciones correspondientes de las urbanizaciones y otros proyectos inmobiliarios, orientando sus actividades de manera eficaz al logro de los objetivos de la empresa. Dentro de sus funciones también están las tareas relacionadas a procesos de saneamiento, legalización y titulación de tierras.

4.2.4 Ingreso de nuevos competidores

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

No se prevén 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 completo del país, con servicios básicos e infraestructura de primer nivel, con ubicación estratégica en relación con las vías de comunicación (carretera y línea de ferrocarril) y centros urbanos principales. Adicionalmente a esto se suma los precios competitivos en relación con el sector privado, y a las facilidades de las ventas a plazo para los potenciales clientes.

5 DESCRIPCIÓN DE LA OFERTA Y PROCEDIMIENTO DE COLOCACIÓN

5.1 Financiamiento Actual en el Mercado de Valores

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

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

Al 31 de agosto de 2021, para cada emisión, quedan vigentes los saldos deudores a capital e intereses que se detallan a continuación:

Emisión 1

N° Cupón	Fecha	Amortización de Capital por Bono (en Bs)	Pago de Intereses por Bono (en Bs)	Total Cupón	Total Emisión
11	25-09-21	43.65	36.88	80.53	1,392,202.64
12	25-10-21	43.88	36.65	80.53	1,392,202.64
13	24-11-21	44.11	36.42	80.53	1,392,202.64
14	24-12-21	44.34	36.19	80.53	1,392,202.64
15	22-02-22	2,444.84	71.92	2516.76	43,509,746.88
16	21-08-22	2,621.63	139.37	2761	47,732,168.00
17	17-02-23	919.17	57.44	976.61	16,883,633.68
18	16-08-23	918.97	28.72	947.69	16,383,664.72
	Total	**7,080.59**	**443.59**	**7,524.18**	**130,078,023.84**

Emisión 2

N° Cupón	Fecha	Amortización de Capital por Bono (en Bs)	Pago de Intereses por Bono (en Bs)	Total Cupón	Total Emisión
11	29-09-21	42.48	38.05	80.53	1,392,202.64
12	29-10-21	42.71	37.82	80.53	1,392,202.64
13	28-11-21	42.94	37.59	80.53	1,392,202.64
14	28-12-21	43.18	37.35	80.53	1,392,202.64
15	26-02-22	1,119.40	74.24	1,193.64	20,635,648.32

16	25-08-22	1,832.99	186.33	2,019.32	34,910,004.16
17	21-02-23	972.15	126.76	1,098.91	18,997,956.08
18	20-08-23	950.20	95.17	1,045.37	18,072,356.56
19	16-02-24	989.01	64.29	1,053.30	18,209,450.40
20	14-08-24	989.00	32.14	1021.14	17,653,468.32
	Total	**7,024.06**	**729.74**	**7,753.80**	**134,047,694.40**

Emisión 3

N° Cupón	Fecha	Amortización de Capital por Bono (en Bs)	Pago de Intereses por Bono (en Bs)	Total Cupón	Total Emisión
9	13-Jan-22	973.69	257.07	1,230.76	21,277,378.88
10	13-Apr-22	998.36	112.47	1,110.83	19,204,029.04
11	12-Jul-22	1023.83	96	1,119.83	19,359,621.04
12	10-Oct-22	1050.13	79.1	1,129.23	19,522,128.24
13	8-Apr-23	1077.28	123.55	1,200.83	20,759,949.04
14	05-Oct-23	1105.32	88	1,193.32	20,630,116.16
15	2-Apr-24	490.25	51.53	541.78	9,366,292.64
16	29-Sep-24	520.14	35.35	555.49	9,603,311.12
17	28-Mar-25	551	18.18	569.18	9,839,983.84
	Total	**7,790.00**	**861.25**	**8,651.25**	**149,562,810.00**

5.2 Objetivo y las Razones de la Oferta Pública de Intercambio

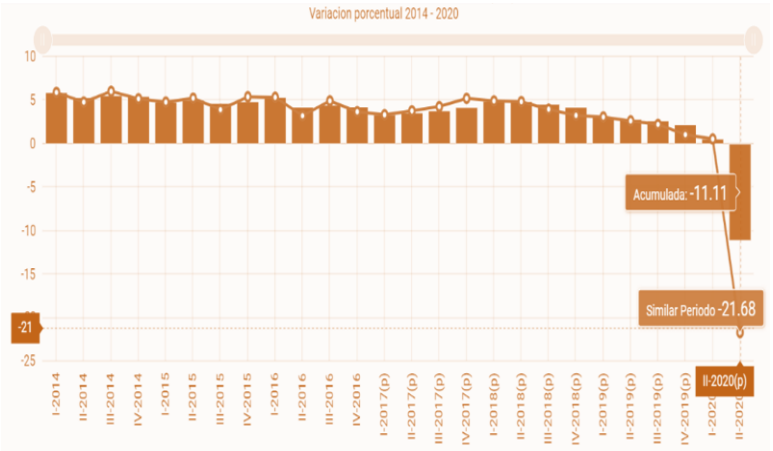
5.2.1 Calce de pagos para los cupones de los Bonos PILAT I con el flujo operativo de la Sociedad

5.2.1.1 Introducción

1. Contexto macroeconómico enfrentado por PILAT

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

Gráfico 1. Producto Interno Bruto Trimestral



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

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

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

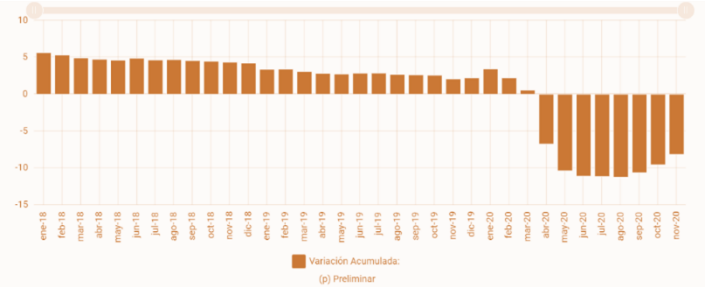
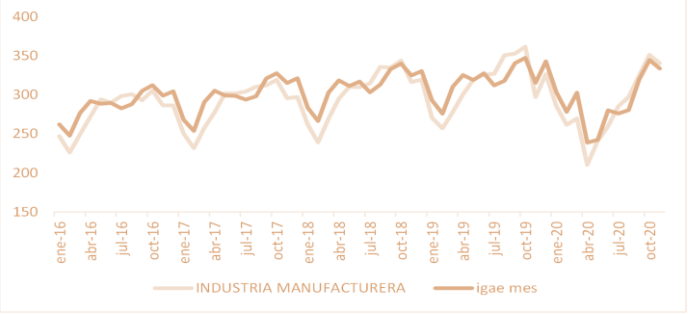


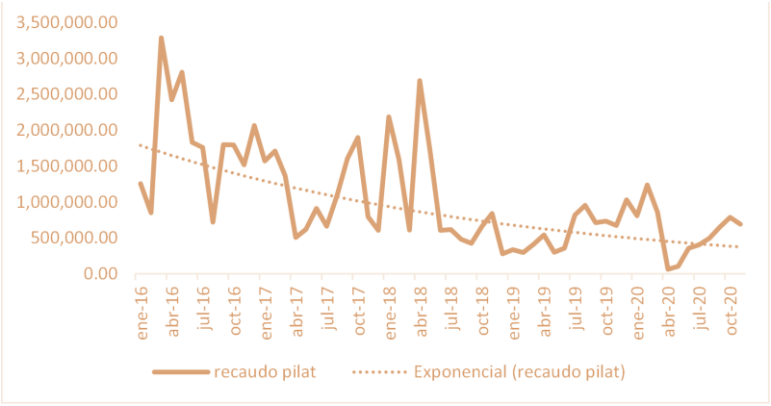
Gráfico 3. Evolución comparativa IGAE



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

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

Gráfico 4. Evolución comparativa Recaudos de PILAT



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

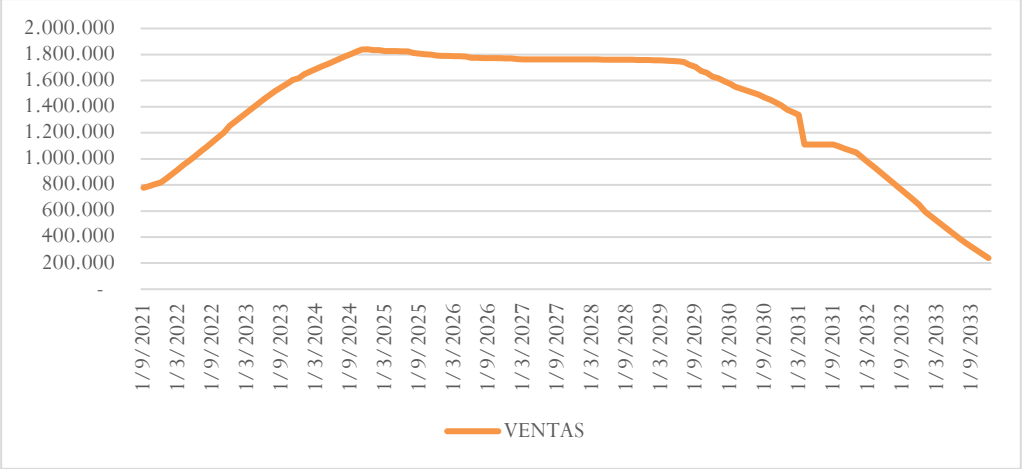
SANTA CRUZ: PROYECCION DE LA POBLACION TOTAL E INDICADORES DEMOGRÁFICOS, 2012-2022

Año	Población a mitad de año	Tasa de crecimiento exponencial (%)	Indicadores Demográficos										Tasa Global de Fecundidad (hijos por mujer)
			Nacimientos	Tasa Bruta de Natalidad (x 1000)	Defunciones	Tasa Bruta de Mortalidad (x1000)	Migración Internacional Neta		Migración Interna Neta		Migración Total Neta		
							Migrantes	Tasa (x1000)	Migrantes	Tasa (x1000)	Migrantes	Tasa (x1000)	
2012	2,779,271		72,648	26.14	15,921	5.73	-2,553	-0.92	12,186	4.38	9,633	3.47	3.09
2013	2,845,628	2.36	72,943	25.63	15,961	5.61	-2,374	-0.83	11,609	4.08	9,235	3.25	3.02
2014	2,911,845	2.30	73,169	25.13	16,025	5.50	-2,243	-0.77	11,012	3.78	8,769	3.01	2.96
2015	2,977,758	2.24	73,304	24.62	16,090	5.40	-2,111	-0.71	10,493	3.52	8,382	2.81	2.90
2016	3,043,354	2.18	73,347	24.10	16,172	5.31	-2,014	-0.66	9,983	3.28	7,969	2.62	2.84
2017	3,108,498	2.12	73,301	23.58	16,216	5.22	-1,886	-0.61	9,454	3.04	7,568	2.43	2.78
2018	3,173,151	2.06	73,184	23.06	16,284	5.13	-1,798	-0.57	8,970	2.83	7,172	2.26	2.72
2019	3,237,223	2.00	73,004	22.55	16,360	5.05	-1,727	-0.53	8,463	2.61	6,736	2.08	2.67
2020	3,300,603	1.94	72,780	22.05	16,412	4.97	-1,620	-0.49	8,026	2.43	6,406	1.94	2.62
2021	3,363,377	1.88	72,502	21.56	16,510	4.91	-1,544	-0.46	7,574	2.25	6,030	1.79	2.57
2022	3,425,399	1.83	72,183	21.07	16,627	4.85	-1,483	-0.43	7,152	2.09	5,669	1.65	2.52

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

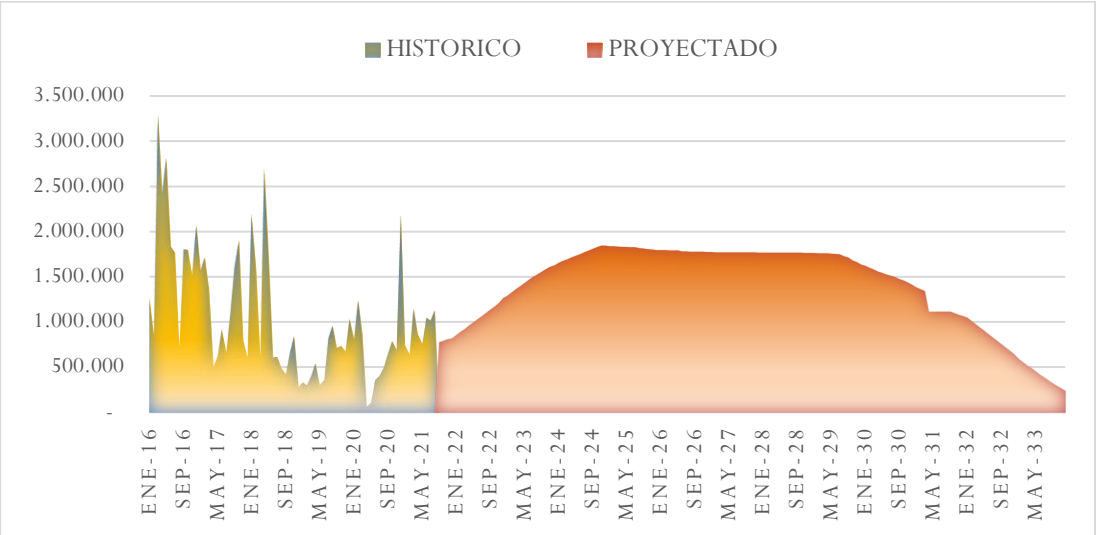
Bajo este contexto, se ha considerado una posición del 70% de intercambio de Bonos PILAT I con Bonos PILAT II en el escenario intermedio, suponiendo un 80% de cobro de cartera, adicionando una segunda fase del proyecto de lotes de vivienda San José Obrero I, dando lugar a que nuevos segmentos que sustenten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

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



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

Gráfico 6. Comparativo Ingresos Mensuales en US$

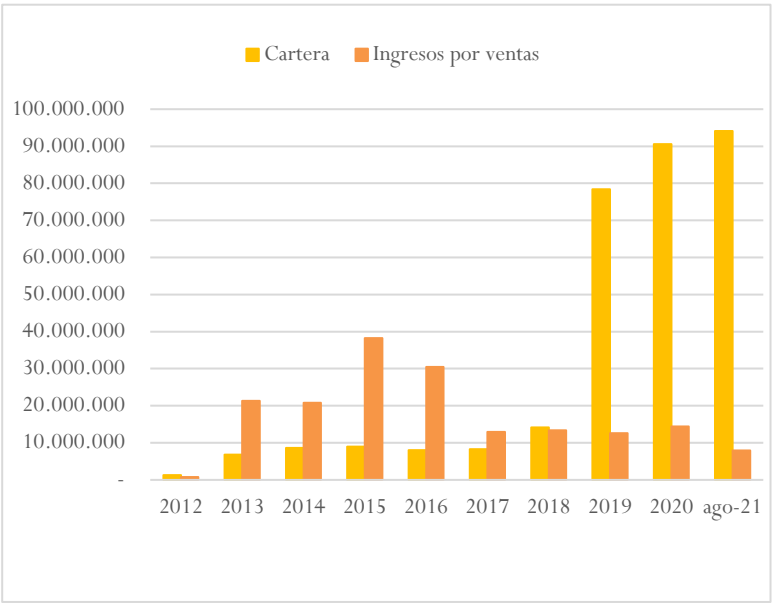


Se debe tomar en cuenta, que en función de que la economía viene sufriendo deterioro desde años anteriores, el PILAT ha venido adaptando su oferta comercial a la realidad de las empresas, siendo necesario reducir la cuota inicial para cuotas a plazo buscando que la barrera de ingresos sea menor y ha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

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

5.2.1.2 Análisis de la Gerencia

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



1. Fuentes de repago en la actualidad

- En la actualidad el PILAT tiene fuentes tangibles de pago: i) Cartera por U$ 91.5 millones (1.6 veces la deuda por bonos); ii) Stock por vender por U$ 90 millones (1.6 veces la deuda por bonos).

- En función de esto, nuestro planteamiento se orienta a calzar las fuentes de ingreso, a los nuevos plazos del vencimiento de obligaciones.

2. Otros factores importantes

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

Cuadro 1. Cifras Financieras PILAT en US$

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

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

Cuadro 2. Calce de Pagos Ejecutado

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

5.2.1 Calce Proyectado para los Bonos PILAT II

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

Cuadro 3. Calce Proyectado

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

Flujo Acumulado	**1,502**	**368**	**35,056**	**111,052**	**200,701**	**276,908**	**338,778**	**410,201**	**465,860**	**498,759**	**522,556**	**536,181**	**524,973**

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

5.2.1.1 Supuestos

1. Recaudación por venta de terrenos

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

2. Unidades de venta

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

Terrenos industriales PILAT	US$/m²	Sup. Prom.
Categoría D	55,33	7.500
Terrenos de vivienda	**US$/m²**	**Sup. Prom.**
SJO 1 – SJO 1 FASE 2	46,71	317

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

N°	Propiedad	Superficie	Valor en Libros (Bs) 31 – ago – 2021	Valor Comercial (Bs)
1	Villa Cariño	253 Ha y 6,972 m²	7,460,653.00	7,460,653.00
2	Terrenos Prov. Warnes	33 Ha y 5,436.34 m²	39,187,227.00	39,187,227.02
3	Parcela de Terreno "A"	7 Ha y 5,491.14 m²	8,114,302.00	8,114,302.08
4	Los Pinos	110 Ha y 2,274.58 m²	92,061,973.00	92,061,972.92
5	Don Pepe	32,150.74 m²	3,331,860.00	3,331,860.44
6	Don Miguel	6 Ha y 3,059.32 m²	6,455,409.00	6,455,409.05
7	La Estrella	70 Ha y 7,363.14 m²	7,901,523.00	7,901,523.00
8	Villa Ruth	86,673.61 m²	10,284,446.00	10,284,445.81
9	La Hacela	6,634.24 m²	8,843,764.00	8,843,763.60
10	Terreno PILAT UI:005 Mz.02 Lt.76	114,052.49 m²	11,962,646.00	11,962,646.30
11	Cantón Chuchio	100,000.09 m²	11,136,000.00	11,136,000.00
12	Terreno PILAT UI:009 Mz.1 Lt.1	153,245.11 m²	32,640,000.00	32,640,000.00
13	Terreno PILAT UI:007 Mz.3 Lt.14	13,776.71 m²	1,708,230.87	1,708,230.87

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

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

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

3. Gastos Administrativos

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

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

4. Gastos de Comercialización

- Se está tomando un promedio mes en base a los saldos a agosto 2021, con un incremento en Publicidad para el 2021 del 15% y para el 2022 de un 25%.
- Se está tomando un promedio mes en base a los saldos a agosto 2021, con un incremento del 50% para el 2021, 30% para el 2022, 10% para 2023 y proyectos complementarios para el PILAT y SJO 1 a partir del 2025 en Mejoramiento de urbanizaciones y pavimentación por un valor de 93 Millones de Bs.
- Se proyecta un incremento del 0,35% de los ingresos todos los años para Comisiones sobre ventas.

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

Gastos de comercialización varios	- 135	- 92	- 92	- 92	- 92	- 92	- 92	- 92	- 92	- 92	- 92	- 92	- 92

5. Obligaciones financieras

- Bonos PILAT I

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

- Bonos PILAT II

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

- Banco Económico

  De acuerdo al cronograma de pagos.

- Banco Unión

  De acuerdo al cronograma de pagos.

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

6. Gastos de Infraestructura

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

Total Costo de Infraestructura en miles de Bs	75.124

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

Futuras Inversiones (Infraestructura) en miles de Bs	93.112

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

5.2.2 Efectos legales, contables y de mercado producto del intercambio

5.2.2.1 Efectos legales

- PILAT S.R.L pretende lanzar al Mercado de Valores una Oferta Pública de Intercambio de Bonos, en atención a los aspectos ampliamente desarrollados en la Asamblea Extraordinaria de Socios.

- De acuerdo con tales determinaciones, cabe mencionar lo siguiente:

i. La Oferta Pública de Intercambio de Bonos se halla prevista y desarrollada en el Título I, Libro 2 del Reglamento de Oferta Pública contenida en la Recopilación de Normas para el Mercado de Valores, que señala *"… es realizada en mercado bursátil o extrabursátil, en la que se produce un intercambio de Valores, debido a que el emisor admite que la contraprestación del Valor objeto de su oferta pública sea realizada a través de la entrega de otros Valores que se encuentren o no autorizados e inscritos*

en el RMV. La Oferta Pública Primaria de Intercambio puede ser total o parcial en atención a si la misma admite la contraprestación total o parcial en Valores".

ii. PILAT pretende realizar el intercambio de BONOS PILAT I por BONOS PILAT II de acuerdo con las características y condiciones que aprobó el Órgano Societario competente.

iii. Se hace énfasis en que la Oferta Pública está dirigida a la totalidad de los Tenedores de Bonos de las Emisiones "Bonos PILAT I - Emisión 1", "Bonos PILAT I - Emisión 2", y "Bonos PILAT I - Emisión 3".

- Los efectos legales son:

i. Todas las obligaciones de la Sociedad con los Tenedores de Bonos PILAT I que no efectúen el Intercambio se mantienen vigentes e inalterables hasta su vencimiento;

ii. Debido a que los Bonos son considerados bienes fungibles, pueden sustituirse o intercambiarse unos por otros y tienen entre si el mismo valor liberatorio en el pago de acuerdo con el Código Civil;

iii. Los Tenedores de Bonos PILAT I que decidan intercambiar sus Valores al sustituir sus títulos por Bonos PILAT II, automáticamente extinguen la obligación anterior (Bonos PILAT I) con la Sociedad.

iv. El Intercambio de Valores produce entonces los efectos de una de las formas de extinguir las obligaciones que la norma define como "Novación", figura jurídica establecida en el Código Civil que menciona *"Se extingue la obligación cuando se la sustituye por otra nueva con objeto o título diverso"*.

5.2.2.2 Efectos contables

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

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

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

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

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

5.2.2.3 Efectos de mercado

i. Los "Bonos PILAT I" que no sean intercambiados, no tendrán ningún efecto en el valor de mercado producto del intercambio, se mantendrán al valor de mercado existente, de acuerdo a la Metodología de Valoración vigente.

ii. Los "Bonos PILAT II" colocados (intercambiados) se valorarán de acuerdo a la Metodología de Valoración, como cualquier otro valor de Oferta Pública en el Mercado de Valores.

5.3 Inversionistas a los que va dirigida la Oferta Pública

La oferta de cada Emisión dentro del presente Programa estará dirigida a la totalidad de los Tenedores de Bonos de las Emisiones "Bonos PILAT I - Emisión 1", "Bonos PILAT I - Emisión 2" y "Bonos PILAT I - Emisión 3".

5.4 Tipo de oferta

La Oferta Pública de las Emisiones de Bonos que conformen el presente Programa será bursátil y los bonos serán colocados a través de los mecanismos ofrecidos por la Bolsa Boliviana de Valores S.A.

5.5 Forma y procedimiento de colocación primaria y mecanismo de negociación

Los Bonos pertenecientes a cada una de las emisiones que conforman el presente Programa serán colocados en el Mercado Primario Bursátil a través de la BBV.

5.6 Objetivo de Colocación de las Emisiones dentro del Programa

A ser determinado para cada Emisión conforme a la Delegación de Definiciones, establecida en el numeral 1.2 del presente Prospecto Marco.

El procedimiento para el caso de que el objetivo de colocación de cualquiera de las Emisiones dentro del Programa de Emisiones de Bonos de Intercambio "Bonos PILAT II" en el plazo de colocación no se cumpla, la colocación quedará sin efecto y los Bonos de la correspondiente Emisión dentro del Programa de Emisiones de Bonos de Intercambio "Bonos PILAT II" serán nulos automáticamente, perderán toda validez y efecto legal, quedando vigentes los Bonos de la Emisión dentro del Programa "Bonos PILAT I". Este hecho, será formalmente comunicado en el día de la colocación a ASFI, la BBV y la EDV.

5.7 Procedimiento de relación de Intercambio

La relación de intercambio de los Bonos pertenecientes a las emisiones que conforman el presente Programa por los "Bonos PILAT I" es la siguiente:

i. En la fecha de emisión de los Bonos dentro del presente Programa, la contraprestación será un "Bono PILAT II" por un "Bono PILAT I" de las emisiones que corresponda intercambiar.

ii. En los días posteriores a la fecha de emisión, la colocación de los Bonos dentro del presente Programa se admitirá como contraprestación "Bonos PILAT I" de la emisión a intercambiarse definida de acuerdo con el numeral 1.2 de este documento, más una compensación en efectivo, según correspondiere.

El detalle para el intercambio será determinado para cada Emisión conforme a la Delegación de Definiciones establecida en el numeral 1.2 del presente Prospecto Marco.

En la fecha de emisión, el precio de intercambio de los Bonos dentro del presente Programa será igual al precio de mercado calculado según la Metodología de Valoración de ASFI del "Bono PILAT I" a ser intercambiado.

Posterior a la fecha de emisión, el precio de valoración de los Bonos dentro del presente Programa y los "Bonos PILAT I" será calculado según la Metodología de Valoración de ASFI.

En caso de que los "Bonos PILAT I" no sean intercambiados en su totalidad, los "Bonos PILAT I" restantes quedarán plenamente vigentes conforme lo mencionan los documentos legales correspondientes o en su caso de acuerdo a lo previsto en el numeral 5.6.

El monto recibido por las compensaciones en efectivo, de acuerdo a lo mencionado en el inciso ii) de este numeral, será utilizado exclusivamente para el pago de capital y/o intereses de la emisión a la que corresponda de acuerdo al intercambio de los Bonos PILAT II. Este aspecto será previsto para cada emisión dentro del Programa, conforme a la Delegación de Definiciones establecida en el numeral 1.2 del presente Prospecto Marco.

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

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

5.9 Otros Agentes

En el presente Programa y las emisiones que lo conformen, no participan otros agentes diferentes a los señalados en el Acta del Programa, el presente Prospecto Marco o la documentación correspondiente a cada emisión.

5.10 Agencia de Bolsa encargada de la colocación

La Agencia de Bolsa encargada de la colocación de los Bonos pertenecientes al presente Programa es:

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

5.11 Precio de colocación primaria

Mínimamente a la par del valor nominal.

5.12 Forma de pago en colocación primaria

La forma de pago en colocación primaria de los Bonos comprendidos dentro del presente Programa, será mediante el procedimiento de intercambio, que consiste en que la Sociedad admite como contraprestación por la colocación primaria de los Bonos comprendidos dentro del presente Programa, Bonos correspondientes a las emisiones de “Bonos PILAT I”, adicionalmente, según sea la fecha de colocación, podrá existir una compensación en efectivo a raíz de la diferencia que pudiera existir en los precios de valoración de los Bonos a ser intercambiados.

La cantidad y descripción de los Bonos correspondientes a las emisiones de “Bonos PILAT I” que serán intercambiados y la relación de intercambio serán determinadas por las personas delegadas por la Asamblea en virtud de lo señalado en el numeral 1.2 del presente Prospecto Marco.

5.13 Modalidad de Colocación Primaria

A mejor esfuerzo.

5.14 Plazo de colocación primaria

Será de hasta ciento ochenta (180) días calendario, computables a partir de la fecha de emisión respectiva definida conforme a la Delegación de Definiciones establecida en el numeral 1.2 del presente Prospecto Marco y contenida en la Autorización de Oferta Pública de ASFI e inscripción de la correspondiente Emisión en el RMV de ASFI. La Sociedad podrá solicitar la ampliación del referido plazo, conforme a las normas legales aplicables.

Los Bonos pertenecientes a cada una de las emisiones que conforman el Programa, que no hubieran sido colocados en el plazo fijado para el efecto, serán anulados y perderán total validez y efecto legal. La Sociedad deberá comunicar este hecho a ASFI y a la BBV.

5.15 Medios de difusión sobre las principales condiciones de la oferta

Las condiciones principales de la Oferta Pública de las Emisiones de Bonos que conformen el Programa se darán a conocer a través de avisos en un órgano de prensa o periódico de circulación nacional.

5.16 Condiciones bajo las cuales la Oferta Pública quedará sin efecto

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

5.17 Bolsa de Valores en la que se inscribirán los bonos

Los Bonos pertenecientes a cada una de las emisiones que conforman el presente Programa serán inscritos, cotizarán y se negociarán en la BBV.

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

La Agencia de Bolsa estructuradora y colocadora del presente Programa y de las Emisiones que lo conformen es Sudaval Agencia de Bolsa S.A., entidad que no tiene ningún grado de vinculación con el Emisor.

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

A ser determinada para cada Emisión conforme a la Delegación de Definiciones establecida en el numeral 1.2 del presente Prospecto Marco.

Sin perjuicio de lo señalado, en caso de Colocación Primaria bajo los procedimientos en Contingencia de la BBV, se seguirán las reglas de adjudicaciones dispuestas en el Anexo 1 del RIRO de la BBV.

6 DESCRIPCIÓN DE LA ENTIDAD EMISORA

6.1 Identificación y datos generales del Emisor

Denominación	Parque Industrial Latinoamericano S.R.L.
Domicilio Legal	Av. Pedro Rivera Méndez Nº45, 3er Anillo Interno, entre Cristo Redentor y Beni, Zona Sur Oeste - Edificio Chai Santa Cruz de la Sierra, Bolivia
Información de Contacto	Teléfono / Fax: (591-3) 454060/3 – 456061 Página Web: www.pilatsrl.com Correo electrónico: fsadud@grupo-lafuente.com
Rótulo Comercial	PILAT S.R.L.
Objeto de la Sociedad	El objeto de la sociedad es el de dedicarse, por cuenta propia o asociada con terceras personas, en todo tipo de actos y operaciones de comercio a la actividad de implementación de Parques Industriales y/o proyectos urbanísticos inmobiliarios, pudiendo para el efecto realizar la compra, venta, comercialización de bienes inmuebles agrarios y/o rústicos, urbanos y/o suburbanos, así como el parcelamiento en lotes de terreno con la finalidad de realizar la urbanización de parques industriales, para su posterior venta, alquiler o leasing inmobiliario. Así también, podrá realizar y solicitar saneamientos, legalización y titulación de tierras. Podrá otorgar asesoramiento inmobiliario, pudiendo también realizar cualquier trámite ante las autoridades del Instituto Nacional de Reforma Agraria (INRA) y cualquier otra actividad concerniente y/o relacionada y/o vinculada con la compra y venta de bienes inmuebles. Para tal efecto puede también realizar las ventas a plazo, con reservas de propiedad, para sus posteriores ventas definitivas de lotes de terreno o bienes inmuebles en el o los Parques Industriales que se implementen; así como cualquier acto comercial establecido por la ley Civil o el Código de Comercio o leyes especiales en relación con los bienes inmuebles. Realizar la actividad empresarial en la promoción de negocios, así como la administración de Parques Industriales. Podrá también desarrollar dentro de su objeto social toda otra actividad que convenga a sus intereses sociales. Pudiendo la sociedad, para el cumplimiento de su objeto social, fusionarse y/o asociarse a otras sociedades en forma accidental, joint venture, otorgar franquicias o constituyéndose en socio o accionista de nuevas sociedades, pudiendo celebrar contratos de naturaleza civil o comercial. La Sociedad, sin perjuicio de lo señalado, podrá ejecutar todos los contratos y actos inherentes a su condición de persona jurídica para el buen cumplimiento de sus objetivos que solamente son enunciativos y no limitativos.
Giro de la Sociedad	Implementación de parques industriales. Compra, venta, comercialización de bienes inmuebles agrarios, rústicos, urbanos, suburbanos, parcelamiento en lotes de terreno con la finalidad de realizar la urbanización de parques industriales, para su posterior venta, alquiler o leasing inmobiliario.
Representantes Legales	Julio Novillo Lafuente - Apoderado General Faisal Sadud Eid – Gerente General
Número de NIT	192662029
Matrícula Registro de Comercio (Fundempresa)	00191643

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

6.2 Antecedentes legales del Emisor - Documentos de constitución y modificaciones

- Mediante Escritura Pública Nº1240/2012 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 Nº9.
- Mediante Escritura Pública Nº1463/2012 de fecha 2 de abril de 2012 otorgada ante Notaría de Fe Pública Nº33 a cargo de la Dra. Mónica Isabel Villarroel Rojas del Distrito Judicial de Santa Cruz, se realizó la modificación del objeto de la sociedad comercial y consiguiente modificación de la escritura social, documento que se encuentra inscrito en el Registro de Comercio administrado por Fundempresa bajo el número de registro 00099361 del libro Nº9.
- Mediante Escritura Pública Nº4489/2012 de fecha 14 de septiembre de 2012, otorgada ante Notaría de Fe Pública Nº33 a cargo de la Dra. Mónica Isabel Villarroel Rojas del Distrito Judicial de Santa Cruz, se realizó la modificación de la denominación social de la sociedad y consiguiente modificación de la escritura social, documento que se encuentra inscrito en el Registro de Comercio administrado por Fundempresa bajo el número de registro 00103752 del libro Nº9.
- Mediante Escritura Pública Nº6072/2012 de fecha 14 de diciembre de 2012 otorgada ante Notaría de Fe Pública Nº33 a cargo de la Dra. Mónica Isabel Villarroel Rojas del Distrito Judicial de Santa Cruz, se procedió a realizar el aumento de capital social, documento que se encuentra inscrito en el Registro de Comercio administrado por Fundempresa bajo el número de registro 00108274 del libro Nº9.
- Mediante Escritura Pública Nº1921/2013 de fecha 9 de mayo de 2013 otorgada ante Notaría de Fe Pública Nº33 a cargo de la Dra. Mónica Isabel Villarroel Rojas del Distrito Judicial de Santa Cruz, se procedió a realizar el aumento de capital social con lotes de terreno y nueva distribución de cuotas de capital, documento que se encuentra inscrito en el Registro de Comercio administrado por Fundempresa bajo el número de registro 00112120 del libro Nº9.
- Mediante Escritura Pública Nº4699/2014 de fecha 09 de septiembre de 2014 otorgada ante Notaría de Fe Pública Nº33 a cargo de la Dra. Mónica Isabel Villarroel Rojas del Distrito Judicial de Santa Cruz, se procedió a la modificación del objeto social de la Sociedad, documento que se encuentra inscrito en el Registro de Comercio administrado por Fundempresa bajo el número de registro 00122932 del libro Nº9.
- Mediante Escritura Pública Nº2339/2015 de fecha 14 de mayo de 2015 otorgada ante Notaría de Fe Pública Nº33 a cargo de la Dra. Mónica Isabel Villarroel Rojas del Distrito Judicial de Santa Cruz, se procedió a realizar el aumento de capital social con lotes de terreno y nueva distribución de cuotas de capital, documento que se encuentra inscrito en el Registro de Comercio administrado por Fundempresa bajo el número de registro 0012599 del libro Nº9.
- Mediante Escritura Pública Nº3335/2015 de fecha 23 de junio de 2015, otorgada por la Notaría de Fe Pública Nº33 a cargo de la Dra. Mónica Isabel Villarroel Rojas del Distrito Judicial de Santa Cruz, se procedió a realizar el aumento de capital social con lotes de terreno y nueva distribución de cuotas de capital, documento que se encuentra inscrito en el Registro de Comercio administrado por Fundempresa bajo el número de registro 00130141 del libro Nº9.
- Mediante Escritura Pública Nº4255/2015 de fecha 05 de agosto de 2015, otorgada por la Notaría de Fe Pública Nº33 a cargo de la Dra. Mónica Isabel Villarroel Rojas del Distrito Judicial de Santa Cruz de transferencia de cuotas de capital y modificación de

la escritura social, documento que se encuentra inscrito en el Registro de Comercio administrado por Fundempresa bajo el número de registro 00132470 del libro Nº9.

- Mediante Escritura Pública Nº6637/2019 de fecha 11 de septiembre de 2019, otorgada por la Notaría de Fe Pública Nº91 a cargo de la Dra. Mónica Isabel Villarroel de Herrera del Distrito Judicial de Santa Cruz de contrato de aumento de capital social con lote de terreno y nueva distribución de cuotas de capital social, documento que se encuentra inscrito en el Registro de Comercio administrado por Fundempresa bajo el número de registro 00180608 del libro Nº9.
- En fecha 31 de agosto de 2021, según Testimonio Notarial N°2635/2021 extendido por la Notaria de Fe Pública No. 69 del Distrito Judicial de Santa Cruz a cargo del Dr. William Josué Ayala Baldelomar, se modificaron las Cláusulas Décima Sexta, Décima Novena y Vigésima de la Escritura de Constitución de La Sociedad.

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

Las oficinas de PILAT se encuentran en la siguiente dirección:

Av. Pedro Rivera Méndez Nº45, 3er Anillo Interno, entre Cristo Redentor y Beni,

Zona Sur Oeste Edificio Chai - Santa Cruz de la Sierra, Bolivia

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

Página Web: www.pilatsrl.com

Correo electrónico:fsadud@grupo-lafuente.com

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

Al 31 de agosto de 2021, la participación societaria y los miembros del Órgano Administrativo de PILAT S.R.L. están conformados como se muestra en los cuadros que se presentan a continuación:

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

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

Fuente: PILAT

Cuadro 5. Miembros del Órgano de Administración

Funcionario	Cédula de Identidad	Nacionalidad	Cargo	Profesión	Fecha de Ingreso a la Sociedad	Antigüedad
Faisal Saud Eid	3905561 SC	Boliviana	Gerente General	Lic. Finanzas y Economía	10 – ago - 20	1 año 21 días
Yovana Manzoni Cuellar	6372839 SC	Boliviana	Gerente Administrativo	Lic. Ingeniería Comercial	5 – nov - 20	9 meses 26 días

Julio César Rojas Candia	3892301 SC	Boliviana	Gerente de Operaciones	Contador General	6 – nov - 12	8 años, 9 meses, 25 días
Mario Denar Vasquez Ortiz	4599011 SC	Boliviana	Gerente Comercial	Lic. Economía	8 – ene – 18	3 años, 7 meses, 23 días

Fuente: PILAT

6.5 Perfil Profesional de los principales Ejecutivos

- **Faisal Sadud Eid - Gerente General**

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

- **Mario Denar Vásquez Ortiz - Gerente Comercial**

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

- **Yovana Manzoni Cuellar - Gerente Administrativo**

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

- **Julio Cesar Rojas Candia - Gerente de Operaciones**

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

6.6 Administración y Organización

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

Al 31 de agosto de 2021, PILAT cuenta con un total de 44 trabajadores, organizados bajo un esquema de departamentalización de tipo lineal funcional. En esta estructura se observan 4 niveles jerárquicos: Nivel Gerencial, Nivel Asistente, Nivel Auxiliar y Asesores de Negocios.

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

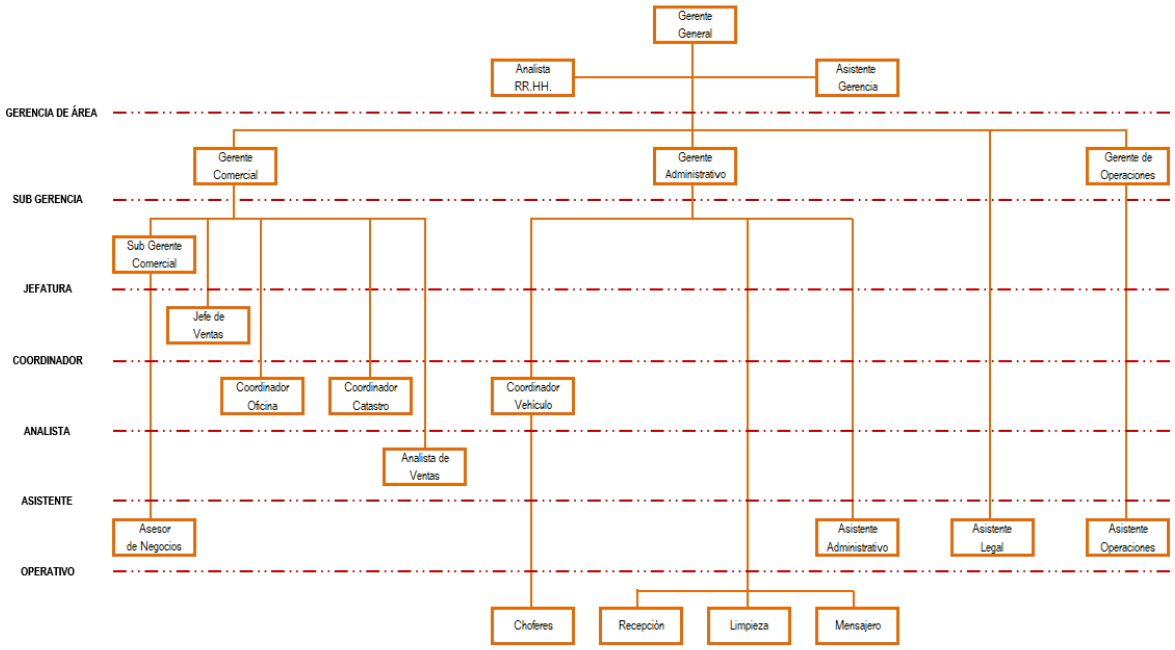
Cuadro 6. Evolución de la estructura de personal

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

Fuente: PILAT

El organigrama de la empresa se presenta a continuación:

Gráfico 8. Estructura de la Organización



Fuente: PILAT

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

Gerencia General	Es la máxima representación de la Sociedad, encargada de representar administrativa, judicial y extrajudicialmente a la empresa. Entre sus principales funciones se encuentran las de planear, organizar, dirigir, controlar y coordinar todas las actividades de manejo, administración y proyección comercial de la empresa de acuerdo con las consideraciones y determinaciones de la instancia correspondiente, para así contribuir efectivamente al logro de los objetivos de la empresa a través de un servicio oportuno, eficiente e íntegro a las diferentes gerencias y a los diferentes procesos relacionados.
Gerencia Comercial	Encargada de la evaluación, seguimiento y control a la ejecución de las actividades comerciales de la empresa, de la verificación y análisis de las transacciones comerciales. Supervisa las actividades de mercadeo de terrenos industriales y la vigilancia del manejo de los precios internamente y sus repercusiones a mediano y largo plazo. Elaboración de informes técnico-económicos como apoyo para la toma de decisiones.
Gerencia Administrativa	Encargada de fijar políticas, planear, organizar, coordinar y controlar todo lo relacionado con el área Administrativa, Recursos Humanos y procesos de manejo de recursos. Desarrollar actividades relacionadas con la liquidación salarial, prestaciones de los trabajadores, atención a funcionarios de la empresa, directivos y particulares.
Gerencia de Operaciones	Responsable de dirigir las operaciones de cartera dentro de la razonabilidad del negocio. Negociar con los clientes y otorgar financiamiento, tomando en cuenta criterios relacionados con el financiamiento recibido por entidades financieras, el tiempo del proyecto, el monto de la venta, la rentabilidad del proyecto y el efecto en la liquidez de la empresa.

6.8 Información histórica

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

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

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

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

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

6.9 Estrategia Empresarial

MISIÓN

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

VISIÓN

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

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.

6.10 Entidades vinculadas

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

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

GEL "Inversiones Bienes Raices" S.R.L.	Constituida el año 2008, ha desarrollado la urbanización Grigotá con más del 100% de los terrenos vendidos a la fecha. En el año 2017 se lanzó el proyecto urbanización Monumental Norte con más del 90% de terrenos vendidos y el año 2019 Monumental Este con más de 40% de terrenos vendidos.
El Pahuichi S.R.L.	Bajo cuya razón social ha sido desarrollada la urbanización Pentaguazú, que a la fecha tiene vendidos el 100% de los lotes de terreno que la componen. Urbanización Integración del Norte en sus Fases I y II con más de 16.000 lotes de terreno que a la fecha sus ventas han alcanzado el 100%. Urbanización Pentaguazú II Etapa I y Etapa II, con el 95% de sus terrenos vendidos. Urbanización Pentaguazú IV con el 96% de sus lotes vendidos. Urbanización Pentaguazú V con más del 90% de ventas alcanzadas. La Nueva Gran Cuidad del Urubó Etapa 2, con más del 50% de sus terrenos vendidos. En el año 2018 se lanzaron las urbanizaciones San Francisco y Pentaguazú I Fase 2, las cuales actualmente tienen más del 80% de terrenos de lotes vendidos. Actualmente se está finalizando la etapa de comercialización de la urbanización Pentaguazú III Etapa 3 con el 65% de ventas alcanzadas.
Techo S.A.	Constituida el año 2004, con la urbanización El Gran Paitití I y II, a la fecha tiene vendido 100% de aproximadamente 18.560 lotes de terreno, también cuenta con la

	urbanización Juan Pablo II cuyas ventas han alcanzado el orden del 100%. En el año 2012 lanzó el proyecto Ciudad de Urubó A&B de 4.159 lotes de terreno de los cuales se ha comercializado el 100%. La Urbanización Tavaguasú, con más de 6.500 lotes, tiene a la fecha el 100% de ventas. En el año 2018 lanza al mercado las urbanizaciones Cuidad de Urubó Norte y La Nueva Gran Cuidad del Urubó Fase 1, con 46.170 y 24.896 lotes respectivamente, actualmente tiene un 60% de lotes de terreno vendidos. El último proyecto comercializado es la Urbanización Tajibos del Urubó Fase 2, con más de 6.000 lotes y que a la fecha tiene el 30% de ventas alcanzadas.
Techo en el Urubó S.R.L.	Constituida el año 2012, con la urbanización Ciudad del Urubó la cual cuenta con 10.692 lotes de terreno de los cuales se ha comercializado el 74%. La urbanización Ciudad del Urubó, Fase 2 tiene más del 60% de lotes de terreno vendidos. El proyecto Tavaguasú II tiene a la fecha el 100% de lotes vendidos. El último proyecto comercializado es la urbanización Urupé, con más de 12.000 lotes y que a la fecha tiene el 80% de ventas alcanzadas.
Pentaguazú Ltda.	Constituida el año 2011 para el desarrollo de cuatro proyectos: Pentaguazú III Etapa 1 con 6.063 lotes con el 100% de lotes vendidos. Pentaguazú 2-B con 1.131 lotes y Pentaguazú III Etapa II con 10.344 lotes, los cuales a la fecha tienen el 96% de ventas. El año 2018 se lanza al mercado el proyecto Venturanza con 333 lotes, y que tiene actualmente el 75% de ventas de lotes de terreno.
Casa Mia S.R.L.	Constituida el año 2018 para el desarrollo del proyecto Tajibos del Urubó con 2.305 lotes, los cuales a la fecha tienen el 75% de ventas concretadas.
Parque Industrial Latinoamericano S.R.L.	Constituida el año 2012 para la construcción de un parque industrial ubicado en la Provincia Warnes del Departamento de Santa Cruz. Con más de 1.500 lotes de terreno a la venta. En el año 2019 se lanza al mercado el proyecto San José Obrero, con más de 8.000 lotes de terreno, y que actualmente tiene aproximadamente el 55% de ventas realizadas.

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

EMDEECRUZ	Empresa dedicada al servicio de distribución de energía eléctrica en el Parque Industrial Latinoamericano.
NOVI	Empresa de ingeniería eléctrica, dedicada al servicio de ingeniería y construcciones de tendido de redes eléctricas.
Empresa Constructora de Ciudades Inteligentes S.R.L.	Empresa dedicada a la construcción de todo tipo y clase de obras civiles e instalaciones en general.
Empresa de Desarrollos Inmobiliarios e Inversiones Ciudad Nueva Santa Cruz EDIINSA S.R.L.	Emprendimiento que consiste en edificar la primera ciudad diseñada y planificada de Bolivia que apunta a ser el destino financiero de América Latina.

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

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

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

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

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

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

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

Proyectos en Ejecución		Número de Lotes	Año Inicio	Estado Comercialización
Pahuichi	Pentaguazú II Etapa 1 y Etapa 2	9.081	2011	98%
Pahuichi	Pentaguazú IV	16.795	2012	95%
Pahuichi	Pentaguazú V	17.869	2014	88%

Pahuichi	La Nueva Gran Ciudad del Urubó Etapa 2	39.101	2016	57%
Pahuichi	San Francisco	3.702	2018	72%
Pahuichi	Pentaguazú 1 Fase 2	4.981	2018	83%
Pahuichi	Pentaguazú III Etapa 3	2.469	2019	28%
Techo S.A.	Ciudad de Urubó Norte	45.075	2016	54%
Techo S.A.	La Nueva Gran Ciudad del Urubó Fase 1	23.913	2016	65%
Techo S.A.	Tajibos del Urubó Fase 2	6.757	2019	44%
Techo en el Urubó	Ciudad del Urubó	10.692	2012	75%
Techo en el Urubó	Ciudad del Urubó II	516	2013	64%
Techo en el Urubó	Urupé	12.068	2016	72%
Techo en el Urubó	Prados del Urubó	8.062	2021	46%
Pentaguazú	Pentaguazú 2-B	1.131	2012	94%
Pentaguazú	Pentaguazú III Etapa II	10.344	2011	95%
Pentaguazú	Venturanza	333	2018	70%
GELF B&R	Monumental Norte	10.646	2017	96%
GELF B&R	Monumental Norte	3.487	2019	32%
Casa Mía	Tajibos en el Urubó	2.305	2018	79%
Pilat	San José Obrero	8.938	2019	62%
	Total	**238.265**		**100%**

Fuente: Grupo Empresarial Lafuente

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

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

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

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

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

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

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

6.11.1 El proyecto Parque Industrial Latinoamericano

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

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

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

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

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

El área industrial cuenta con tres tipologías de terrenos (grandes, medianas y pequeñas industrias en función a su tamaño), donde las parcelas oscilan entre extensiones que van desde 1.500 m^2 hasta 15 hectáreas de superficie útil.

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

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

Adicionalmente se tiene previsto proporcionar:

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

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

6.11.2 Localización y tamaño del Proyecto

6.11.2.1 Localización

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

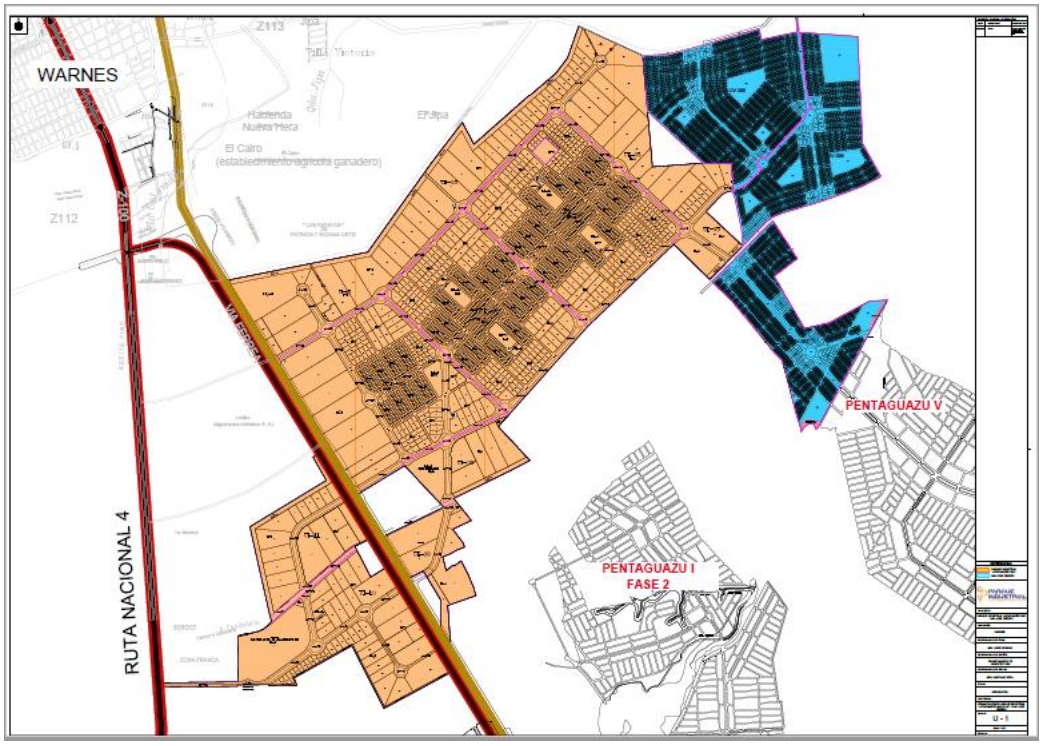
Los terrenos están ubicados a 23 km de la ciudad Santa Cruz de la Sierra en la jurisdicción de la provincia de Warnes.

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

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

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

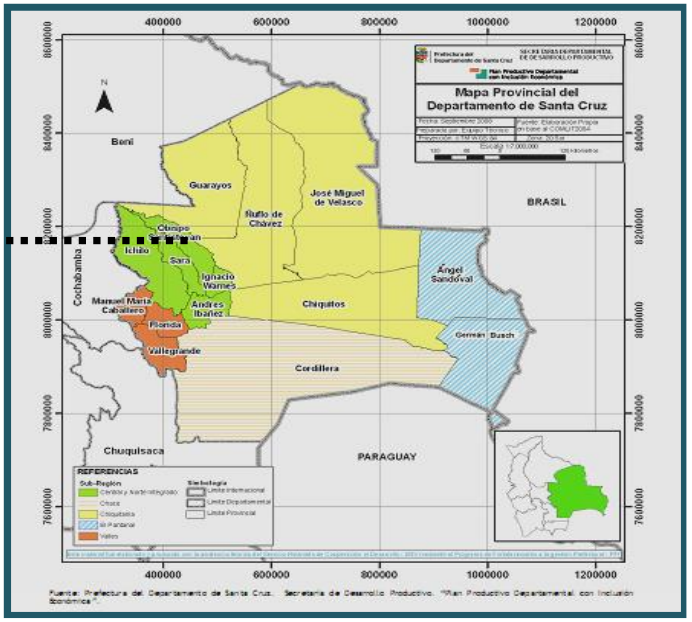
Gráfico 9. Localización e interrelación urbana



Fuente: PILAT

Gráfico 10. Mapa Provincial del Departamento de Santa Cruz

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



Fuente: PILAT

6.11.2.2 Tamaño del Proyecto

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

Cuadro 8. Tamaño del Proyecto

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

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

Se observa que el Proyecto en términos de tamaño medido por el número de empresas concentrará alrededor de 1.500 empresas con un impacto socioeconómico de 60.480 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]. 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 (194 ha. adicionales).

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

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.

6.11.2.3 Fases de Desarrollo del Proyecto

El Proyecto comprende tres fases:

Fase I	Desarrollo de 331 lotes de diversos tamaños. A agosto de 2021 ya han sido vendidos 328 lotes.
Fase II	Desarrollo de 517 lotes de diversos tamaños. A agosto de 2021 ya han sido vendidos 507 lotes.
Fase III	Desarrollo de 657 lotes de diversos tamaños. A agosto de 2021 ya han sido vendidos 353 lotes.

Cuadro 9. Detalle de Lotes vendidos y por vender

Detalle de Lotes de Terreno Vendidos

Detalle			Fase 1		Fase 2		Fase 3		Total	
Categoría	Precio (Bs/m^2)	Superficie (m^2)	Lotes	Superficie	Lotes	Superficie	Lotes	Superficie	Lotes	Superficie
A	216.00	(1.472 - 5.339)	56	148,349.72	93	165,919.87	94	214,243.35	243	528,512.94
B	209.00	(1.625 - 5.248)	170	316,442.40	333	599,918.93	206	453,655.25	709	1,370,016.58
C	202.00	(1.245 - 5.525)	0	-	0	-	1	2,044.00	1	2,044.00
D	188.00	(4.560 - 7.500)	19	136,268.53	27	194,367.25	13	101,748.97	59	432,384.75
E	182.00	(6.691 - 8.875)	17	124,041.16	24	180,000.00	7	52,500.00	48	356,541.16
F	175.00	7,500	0	-	0	-	0	-	0	-
G	163.00	(10.437 - 153.000)	66	3,060,473.30	30	930,780.46	32	569,687.17	128	4,560,940.93
H	156.00	(10.522 - 171.351)	0	-	0	-	0	-	0	-
Totales			**328**	**3,785,575.11**	**507**	**2,070,986.51**	**353**	**1,393,878.74**	**1,188**	**7,250,440.36**

Detalle de Lotes de Terreno Libres

Detalle			Fase 1		Fase 2		Fase 3		Total	
Categoría	Precio (Bs/m^2)	Superficie (m^2)	Lotes	Superficie	Lotes	Superficie	Lotes	Superficie	Lotes	Superficie
A	216.00	(1.472 - 5.339)	0	-	0	-	2	10,085.56	2	10,085.56
B	209.00	(1.625 - 5.248)	0	0.00	2	3,500.00	252	558,626.25	254	562,126.25
C	202.00	(1.245 - 5.525)	0	-	0	-	0	-	0	-
D	188.00	(4.560 - 7.500)	0	-	0	-	0	-	0	-
E	182.00	(6.691 - 8.875)	0	-	4	30,000.00	6	45,000.00	10	75,000.00
F	175.00	7,500	0	-	0	-	0	-	0	-
G	163.00	(10.437 - 153.000)	3	255,892.13	2	134,183.74	39	1,806,572.57	44	2,196,648.44
H	156.00	(10.522 - 171.351)	0	-	0	-	0	-	0	-
Totales			**3**	**255,892.13**	**8**	**167,683.74**	**299**	**2,420,284.38**	**310**	**2,843,860.25**

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

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

Fuente: PILAT

6.11.2.4 Características técnicas del Proyecto

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

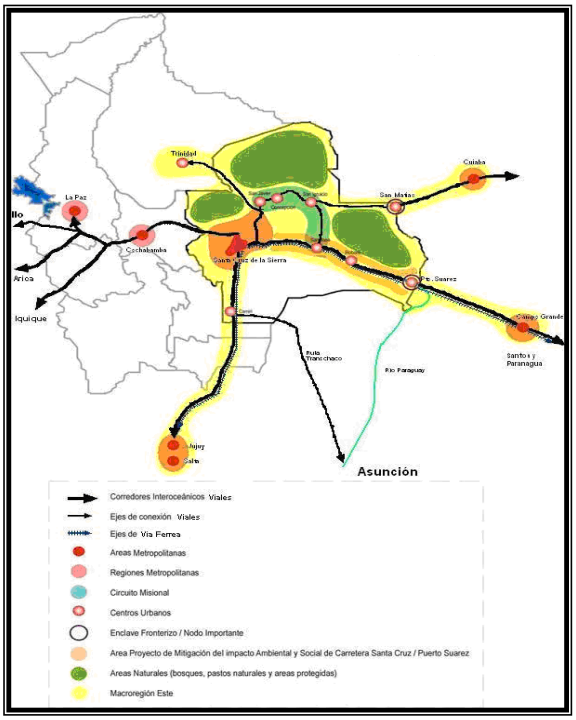
  La primera fase contempla el diseño y construcción de redes trifásicas de distribución en media tensión (24.9 KV), alimentadas en doble terna desde la subestación N°1 de EMDEECRUZ (localizada en la termoeléctrica de Warnes). Estas líneas, al interior del Parque Industrial, están dispuestas en configuración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

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

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

6.11.3 Infraestructura y Logística

Gráfico 11. Bolivia: Vías y Corredores Bioceánicos



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

6.11.3.1 Infraestructura Vial

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

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

6.11.3.2 Corredores de Integración

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

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

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

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

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

La importancia de ambos ramales radica en que conectan el sistema vial boliviano con el del Paraguay y la correspondiente interconexión con la hidrovía Paraguay-Paraná. Une 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 – Manaos; en estos, la conexión con Puerto Busch por el sur y San Matías por el noreste, garantizan acceso permanente al río Paraguay, así también consolidan las conexiones con las regiones de producción de soya del Brasil (Matto Grosso y Matto Grosso do Sur). Los nexos viales con Argentina y Paraguay completan la función de articulación con la cuenca de La Plata. Además, la participación territorial de Santa Cruz en las cuencas amazónica y de La Plata favorece su inserción en los mercados continentales de mayor interés.

6.11.3.3 Infraestructura Ferroviaria

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

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

6.11.3.4 Infraestructura Portuaria – Fluvial

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

En operación:

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

Abandonados, pero con posibilidad de reactivación:

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

Estos puertos facilitan el acceso a la 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.

6.11.3.5 Infraestructura para la Producción Industrial y Facilidades de Servicios

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

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

6.11.3.6 Desarrollo de infraestructura asociada

Existen tres proyectos importantes para el desarrollo del PILAT:

- Termoeléctrica de Warnes

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

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

- Gasoducto Diagonal Colpa Minero

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

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

http://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 Bulo Bulo-Montero, servirá inicialmente para la exportación de urea y amoniaco 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 Bulo Bulo 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 amoniaco y urea, en construcción en Bulo Bulo y que comenzó a operar a partir de octubre de 2015, hacia los mercados de Brasil, por Puerto Suárez, y Argentina, por Yacuiba. El complejo petroquímico tendrá una capacidad de producción de 2.100 toneladas día de fertilizantes.

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

6.11.4 Principales clientes de PILAT S.R.L.

AL 31 de agosto de 2021, PILAT tiene 1.195 empresas e inversionistas que adquirieron 7.274.565,46m^2 de terrenos. Entre los principales clientes se pueden nombrar:

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

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

6.11.5 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.
- Topografia
  - Geomaping (empresa unipersonal)
- Electricidad
  - Novi Ltda.
  - Concretec
  - EMDEECRUZ

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

6.12 Política Comercial, Estrategia de Ventas y Mercado Objetivo

6.12.1 Política Comercial

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

Esta política está cimentada en dos grandes pilares:

- Captación de Clientes.

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

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

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

- Venta del Producto.

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

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

Adicional a los dos pilares fundamentales de la Política Comercial, la empresa establece un sistema de metas y comisiones con el fin de impulsar a los Asesores de Negocios y a todos los funcionarios involucrados en la venta de terrenos con el fin de que la empresa logre sus objetivos de venta en el tiempo. Este último componente de la

política comercial establece la fijación de metas individuales, por plazos de cumplimiento y, por otro lado, un sistema de penalidades por incumplimiento, así como una estructura de comisiones por venta.

6.12.2 Estrategia de Ventas

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

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

- Política de Descuentos

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

- Oferta de Valor Agregado

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

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

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

6.12.3 Mercado Objetivo

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

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

- Empresarios nuevos

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

- Empresarios ya establecidos

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

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

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

6.13 Política de Precios y Tipos de Ventas

6.13.1 Política de Precios

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

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

6.13.2 Tipos de Ventas

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

Estas dos modalidades y sus beneficios se detallan a continuación:

Modalidad de Venta al Contado	Precios competitivos (descuentos sobre el precio de lista).
	Período de "Contado" puede ser a más de un solo pago.
	Disponibilidad inmediata para transferencia.
Modalidad de Venta a Plazo	Cuota inicial muy competitiva.
	Plazo de pago de hasta 10 años.
	Descuento en el precio de venta por m^2, dependiendo del pago o % de la cuota inicial aportada.
	El terreno puede ser ocupado e iniciar operaciones, una vez firmado el contrato de venta a plazo.

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

- Pago inmediato

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

- Pago en Cuotas

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

- Financiamiento Externo

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

- Intercambio

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

6.14 Política de Inversiones y Financiamiento

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

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

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

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

Cuadro 10. Gastos de Infraestructura

Descripción	Inversión Total US$	Gastos en Infraestructura PILAT										Por Ejecutar US$
		2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	Aug-21	
Pavimento	**38,800,000**	**2,475,831**	**8,969,519**	**8,734,830**	**10,801,224**	**11,815,797**	**1,113,015**	**174,629**	**544,158**	**15,800**	**-**	**(5,844,803)**
Construcción de pavimento y cordones		732,787	2,639,169	2,624,324	1,981,144	3,617,018	1,113,015	174,629	544,158	15,800	-	(13,442,044)
Provisión de Hº H21 (hormigón)		1,743,044	6,330,350	6,110,506	8,820,080	8,198,779	-	-	-	-	-	(31,202,759)
Agua Potable y Alcantarillado	**20,000,000**	**-**	**-**	**-**	**-**	**7,537,345**	**10,399,776**	**-**	**-**	**59,360**	**-**	**2,003,519**
Agua Potable		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Alcantarillado		-	-	-	-	7,537,345	10,399,776	-	-	59,360	-	(17,996,481)
Energía Eléctrica	**6,255,259**	**-**	**754,905**	**771,409**	**459,851**	**1,933,534**	**1,296,327**	**-**	**322,879**	**-**	**-**	**716,354**
Mano de Obra		-	204,405	276,308	113,991	433,623	1,296,327	-	322,879	-	-	(2,647,533)
Postes		-	-	-	111,635	-	-	-	-	-	-	(111,635)
Transformadores		-	-	-	-	384,700	-	-	-	-	-	(384,700)
Cables		-	-	-	-	1,054,330	-	-	-	-	-	(1,054,330)
Ferretería en Línea		-	550,500	495,101	234,225	60,881	-	-	-	-	-	(1,340,707)
Otros	**10,156,256**	**37,075**	**1,809,007**	**2,160,659**	**2,175,423**	**-**	**188,786**	**1,105,991**	**1,702,852**	**12,749**	**30,564**	**933,150**
Telecomunicaciones	757,450	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	757,450
Instalación Red de Gas	3,733,328	-	-	-	2,529	-	188,786	1,058,860	1,702,852	12,749	30,564	736,988
Obras Menores	780,528	37,075	152,789	637,983	146,091	-	-	-	-	-	-	(193,410)
Cerramiento	4,884,950	-	1,656,218	1,522,676	2,026,803	-	-	47,131	-	-	-	(367,878)
Total Nuevas Inversiones	**75,211,515**	**2,512,906**	**11,533,431**	**11,666,898**	**13,436,498**	**21,286,676**	**12,997,904**	**1,280,620**	**2,569,889**	**87,909**	**30,564**	**(2,191,780)**

Descripción	Inversión Total US$	Gastos en Infraestructura PILAT - San José Obrero			Por Ejecutar US$
		2019	2020	Aug-21	
Pavimento	**7,112,294**	**7,272,209**	**-**	**-**	**(159,915)**
Construcción de pavimento y cordones		7,226,782	-	-	
Provisión de Hº H21 (hormigón)		45,427	-	-	
Agua Potable y Alcantarillado	**139,553**	**-**	**-**	**-**	**139,553**
Agua Potable			-	-	
Alcantarillado			-	-	
Energía Eléctrica	**884,674**	**737,016**	**-**	**-**	**147,658**
Mano de Obra		737,016	-	-	
Postes			-	-	
Transformadores			-	-	
Cables			-	-	
Ferretería en Línea			-	-	
Otros	**2,251,614**	**-**	**-**	**-**	**2,251,614**
Telecomunicaciones			-	-	
Instalación Red de Gas			-	-	
Obras Menores			-	-	
Cerramiento	663,692		-	-	
Obras de drenaje	1,587,922		-	-	
Total Nuevas Inversiones	**10,388,135**	**8,009,225**	**-**	**-**	**2,378,910**

Fuente: PILAT

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

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

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

6.15 Política de Dividendos

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

- Contar con recursos suficientes para cubrir las obligaciones financieras contraídas. Esto puede expresarse en mantener una Relación de Cobertura de Servicio de Deuda no menor a 1.
- Mantener un nivel de endeudamiento conservador. Esto puede expresarse en mantener una relación de deuda financiera a patrimonio no superior a 1.2.

6.16 Política medioambiental

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

6.17 Principales Activos del Emisor

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

Cuadro 11. Principales Activos de PILAT

Detalle	Saldo en Bs 31 ago 2021	Ubicación	Notas
Inventarios (lotes de terreno)	779.228.675	**Terrenos Parque Industrial PILAT**. Km 23 carretera al Norte, Provincia Warnes, Santa Cruz, Bolivia.	2d y 7
Edificios y Vehículos	301.990	**Terrenos Parque Industrial PILAT**. Km 23 carretera al Norte, Provincia Warnes, Santa Cruz, Bolivia. **Oficina Central PILAT**. Av. Pedro Rivera Méndez Nº 45, 3er Anillo Interno, entre Cristo Redentor y Beni.	2g y 8
Muebles y enseres, Equipos de Computación	182.797	**Oficina Central PILAT**. Av. Pedro Rivera Méndez Nº 45, 3er Anillo Interno, entre Cristo Redentor y Beni.	2g y 8
Equipos e instalaciones, Herramientas, Maquinaria y Equipos	135.822	**Oficina Central PILAT**. Av. Pedro Rivera Méndez Nº 45, 3er Anillo Interno, entre Cristo Redentor y Beni. **Terrenos Parque Industrial PILAT.** Km 23 carretera al Norte, Provincia Warnes, Santa Cruz, Bolivia.	2g y 8
(1)	Comprenden la totalidad de terrenos del PILAT, originalmente 1.500 lotes y actualmente 1.505 lotes de terrenos, de los cuales queda un total de 317 lotes disponibles para venta. Del proyecto San José Obrero, de un total de 8.938 lotes de terrenos, de los cuales quedan un total de 3.635 lotes disponibles para la venta.		
(2)	No tienen ningún gravamen		

Fuente: PILAT

6.18 Detalle de deudas existentes

El detalle de pasivos y deudas sujetos a intereses al 31 de agosto de 2021 se presenta a continuación:

Cuadro 12. Deuda Financiera

Emisión	Monto Original Bs	Saldo a Capital Bs	Tasa de interés anual	Plazo (días)	Fecha de Vencimiento	Garantía

Bonos PILAT I - Emisión 1	172.880.000	122.409.240	6.25%	2.760	16-ago-23	Quirografaria
Bonos PILAT I - Emisión 2	172.880.000	121.431.949	6.50%	3.120	14-ago-24	Quirografaria
Bonos PILAT I - Emisión 3	172.880.000	134.673.521	6.60%	3.300	28-mar-25	Quirografaria
Totales	**518.640.000**	**378.514.710**				

Banco	Monto Original Bs	Saldo Deudor Bs	Tasa de Interés Anual	Plazo (días)	Fecha de Vencimiento	Garantía
Banco Unión	35.000.000	25.277.778	6.00%	4.152	6 sept 2030	Hipotecaria
Banco Económico	729.968	246.362	3.73%	540	13 dic 2021	Quirografaria
Total	**35.729.968**	**25.524.140**				

Fuente: PILAT

6.19 Relaciones especiales entre PILAT y el Estado

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

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

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

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

Cuadro 13. Registros y Licencias Vigentes

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

Gobierno Autónomo Municipal de Santa Cruz	Autorización para Uso de Publicidad Exterior	Vigente
Dirección General de Sustancias Controladas	Certificado de Inscripción	Vigente

Fuente: PILAT

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

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

6.22 Detalle de procesos judiciales existentes

Al 31 de agosto de 2021, PILAT no tiene pendientes litigios judiciales o laudos arbitrales, cuyo resultado pudiese afectar en forma sustancial y adversa su situación financiera.

6.23 Detalle de pólizas de seguros

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

Cuadro 14. Detalle de Pólizas de seguro

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

6.24 Hechos Relevantes

Fecha	Hecho	Descripción
11 de noviembre 2021	Determinaciones de la Asamblea Extraordinaria de Socios	El Parque Industrial Latinoamericano S.R.L., en Asamblea General Extraordinaria de Socios de fecha 10 de noviembre de 2021, determinó lo siguiente: 1. Aprobar un Programa de Emisiones de Bonos de Intercambio “Bonos PILAT II” y de las respectivas Emisiones que lo conforman para colocación de intercambio y negociación en el Mercado de Valores, por la suma de Bs.420.000.000.- (Cuatrocientos veinte Millones 00/100 Bolivianos). 2. Autorizar e Inscribir el Programa de Emisiones de Bonos de Intercambio y de las Emisiones que lo conforman, en el Registro del Mercado de Valores (“RMV”) de la Autoridad de Supervisión del Sistema Financiero (“ASFI”) e inscripción en la Bolsa Boliviana de Valores S.A. (“BBV”).

		3. Revocar las determinaciones de la Asamblea General Extraordinaria de Socios de fecha 30 de septiembre de 2021.
01 de octubre 2021	Determinaciones de la Asamblea Extraordinaria de Socios	El Parque Industrial Latinoamericano S.R.L., en Asamblea General Extraordinaria de Socios de fecha 30 de septiembre de 2021, determinó lo siguiente: 1. Aprobar un Programa de Emisiones de Bonos de Intercambio "Bonos PILAT II" y de las respectivas Emisiones que lo conforman para colocación de intercambio y negociación en el Mercado de Valores, por la suma de Bs.420.000.000.- (Cuatrocientos veinte Millones 00/100 Bolivianos). 2. Autorizar e Inscribir el Programa de Emisiones de Bonos de Intercambio y de las Emisiones que lo conforman, en el Registro del Mercado de Valores ("RMV") de la Autoridad de Supervisión del Sistema Financiero ("ASFI") e inscripción en la Bolsa Boliviana de Valores S.A. ("BBV"). 3. Revocar las determinaciones de la Asamblea General Extraordinaria de Socios de fecha 16 de julio de 2021.
11 de agosto 2021	Determinaciones Asamblea General de Tenedores de Bonos PILAT I - Emisión 2	La Sociedad Parque Industrial Latinoamericano con sus siglas PILAT S.R.L. informa que la Asamblea General de Tenedores de Bonos PILAT I – Emisión 2, en fecha 10 de agosto de 2021, determinó y aprobó la modificación de la "Periodicidad de Amortización de Capital y Pago de Intereses", dando lugar a la modificación del Cronograma de Cupones, el cual, entrará en vigencia a partir del 25 de agosto de 2021, de acuerdo al siguiente detalle:

N° Cupón	Fecha	N° Días	% Amortización Capital	Amortización Capital por Bono (Bs)	Pago de Intereses por Bono (Bs)	Total Cupón
1	23.01.17	360	0,00%	0,00	625,00	625,00
2	20.09.17	240	2.00%	200,00	433,33	633,33
3	19.03.18	180	4,02%	402,00	318,50	720,50
4	15.09.18	180	4,02%	402,00	305,44	707,44
5	14.03.19	180	5,03%	503,00	292,37	795,37
6	10.09.19	180	5,03%	503,00	276,02	779,02
7	08.03.20	180	5,03%	503,00	259,68	762,68
8	03.03.21	360	0,00%	0,00	486,66	486,66
9	01.06.21	90	0,00%	0,00	121,66	121,66
10	30.08.21	90	4,63%	462,94	121,66	584,60
11	29.09.21	30	0,42%	42,48	38,05	80,53
12	29.10.21	30	0,43%	42,71	37,82	80,53
13	28.11.21	30	0,43%	42,94	37,59	80,53
14	28.12.21	30	0,43%	43,18	37,35	80,53
15	26.02.22	60	11,19%	1.119,40	74,24	1.193,64
16	25.08.22	180	18,33%	1.832,99	186,33	2.019,32
17	21.02.23	180	9,72%	972,15	126,76	1.098,91
18	20.08.23	180	9,50%	950,20	95,17	1.045,37
19	16.02.24	180	9,89%	989,01	64,29	1.053,30
20	14.08.24	180	9,89%	989,00	32,14	1.021,14
		3.120	**100,00%**	**10.000,00**	**3.995,06**	**13.995,06**

Habiendo sido tratado el punto sin observación alguna.

11 de agosto 2021

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

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

N° Cupón	Fecha	N° Días	% Amortización Capital	Amortización Capital por Bono (Bs)	Pago de Intereses por Bono (Bs)	Total Cupón
1	19.01.17	360	0,00%	0,00	625,00	625,00
2	16.09.17	240	2.00%	200,00	416,67	616,67
3	15.03.18	180	3,02%	302,00	306,25	608,25
4	11.09.18	180	3,02%	302,00	296,81	598,81
5	10.03.19	180	4,02%	402,00	287,38	689,38
6	06.09.19	180	4,02%	402,00	274,81	676,81
7	04.03.20	180	5,03%	503,00	262,25	765,25
8	27.02.21	360	0,00%	0,00	493,06	493,06
9	28.05.21	90	0,00%	0,00	123,27	123,27
10	26.08.21	90	8,08%	808,41	123,27	931,68
11	25.09.21	30	0,44%	43,65	36,88	80,53
12	25.10.21	30	0,44%	43,88	36,65	80,53
13	24.11.21	30	0,44%	44,11	36,42	80,53
14	24.12.21	30	0,44%	44,34	36,19	80,53
15	22.02.22	60	24,45%	2.444,84	71,92	2.516,76
16	21.08.22	180	26,22%	2.621,63	139,37	2.761,00
17	17.02.23	180	9,19%	919,17	57,44	976,61
18	16.08.23	180	9,19%	918,97	28,72	947,69
		2.760	**100,00%**	**10.000,00**	**3.652,36**	**13.652,36**

Habiendo sido tratado el punto sin observación alguna.

30 de julio 2021

Compromisos Financieros

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

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

29 de julio 2021

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

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

1. Lectura de la convocatoria.

		2. Consideración de la modificación de la Periodicidad de Amortización de Capital y Pago de Intereses y del Cronogramas de Cupones de los Bonos PILAT I Emisiones 1 y 2. 3. Designación de Representantes para la suscripción del Acta de la Asamblea. 4. Lectura, consideración y aprobación del Acta. Los Tenedores de Bonos deberán acreditar su participación en la Asamblea hasta el día anterior a la realización de la Asamblea, mediante comunicación vía correo electrónico a la dirección rcadario@pilatsrl.com. Los tenedores o sus representantes acreditados deberán remitir el correo electrónico adjuntando el documento de identidad y el documento de poder escaneado para el caso de personas naturales, y para el caso de personas jurídicas, adjuntando los poderes de representación legal respectivos y una copia escaneada de la cédula de identidad del representante. Así mismo, deberán hacer constar su derecho propietario mediante el Certificado de Acreditación de Titularidad emitido por la EDV que será adjuntado al correo electrónico señalado. El Emisor entregará a cada participante acreditado, también mediante correo electrónico, un link para acceder a la conferencia virtual. Para mayor información y/o consulta, contactarse a los teléfonos 345-4060 y 345-4061.
20 de julio 2021	Determinaciones de la Asamblea Extraordinaria de Socios	La sociedad Parque Industrial Latinoamericano S.R.L., en Asamblea General Extraordinaria de Socios de fecha 16 de julio de 2021, determinó lo siguiente: 1. Aprobar un Programa de Emisiones de Bonos de Intercambio y de las respectivas Emisiones que lo conforman para colocación de intercambio y negociación en el Mercado de Valores, por la suma de hasta Bs.420.000.000.- (Cuatrocientos veinte Millones 00/100 Bolivianos). 2. Autorizar e Inscribir el Programa de Emisiones de Bonos de Intercambio y de las Emisiones que lo conforman, en el Registro del Mercado de Valores ("RMV") de la Autoridad de Supervisión del Sistema Financiero ("ASFI") e inscripción en la Bolsa Boliviana de Valores S.A. ("BBV"). 3. Revocar las determinaciones de la Asamblea General Extraordinaria de Socios de fecha 28 de abril de 2021.
08 de julio 2021	Determinaciones de la Asamblea de Socios	La Sociedad Parque Industrial Latinoamericano con sus siglas PILAT S.R.L., informa que la Asamblea General Extraordinaria de Socios reunida en fecha 7 de julio de 2021, con la participación del 100% de los socios, aprobó la modificación del compromiso financiero "Relación cobertura de servicio de deuda (RCD) del Programa de Emisiones de Bonos denominado PILAT I y sus respectivas emisiones, de acuerdo con lo siguiente: Al cierre de Junio de 2021 hasta el cálculo con información al cierre de Diciembre de 2021: $$RCD\ **= \frac{EBITDA + CV + Disponibilidades\ al\ Inicio\ de\ la\ Gestión}{Amortización\ de\ Capital\ e\ Intereses} \geq 0{,}50$$ A partir del cálculo correspondiente al cierre de marzo 2022 y hasta el vencimiento de los Bonos, establecer el límite mínimo del Compromiso RCD en 1,00 de acuerdo a lo siguiente: $$RCD\ **= \frac{EBITDA + CV + Disponibilidades\ al\ Inicio\ de\ la\ Gestión}{Amortización\ de\ Capital\ e\ Intereses} \geq 1{,}00$$
17 de junio 2021	Asamblea General de Tenedores de Bonos PILAT I Emisión 3	Parque Industrial Latinoamericano S.R.L. informa que en fecha 15 de Junio de 2021, la Asamblea General de Tenedores de Bonos PILAT I Emisión 3, ha efectuado el tratamiento de los siguientes puntos: - Presentación del informe del Representante Común de Tenedores de Bonos, el cual fue aprobado por unanimidad. - Presentación del informe de la Sociedad Emisora, el cual fue aprobado por toda la Asamblea. - Consideración del Ratio Relación Cobertura de Servicio de Deuda (RCD).

		Se aprobó que el Ratio Relación Cobertura de Servicio de Deuda (RCD) se mantenga hasta diciembre de 2021 en 0,50.
17 de junio 2021	Asamblea General de Tenedores de Bonos PILAT I Emisión 2	Parque Industrial Latinoamericano S.R.L. informa que en fecha 15 de Junio de 2021, la Asamblea General de Tenedores de Bonos PILAT I Emisión 2, ha efectuado el tratamiento de los siguientes puntos: • Presentación del informe del Representante Común de Tenedores de Bonos, el cual fue aprobado por unanimidad. • Presentación del informe de la Sociedad Emisora, el cual fue aprobado por toda la Asamblea. • Consideración del Ratio Relación Cobertura de Servicio de Deuda (RCD). Se aprobó que el Ratio Relación Cobertura de Servicio de Deuda (RCD) se mantenga hasta diciembre de 2021 en 0,50.
17 de junio 2021	Asamblea General de Tenedores de Bonos PILAT I Emisión 1	Parque Industrial Latinoamericano S.R.L. informa que en fecha 15 de Junio de 2021, la Asamblea General de Tenedores de Bonos PILAT I Emisión 1, ha efectuado el tratamiento de los siguientes puntos: • Presentación del informe del Representante Común de Tenedores de Bonos, el cual fue aprobado por unanimidad. • Presentación del informe de la Sociedad Emisora, el cual fue aprobado por toda la Asamblea. • Consideración del Ratio Relación Cobertura de Servicio de Deuda (RCD). Se aprobó que el Ratio Relación Cobertura de Servicio de Deuda (RCD) se mantenga hasta diciembre de 2021 en 0,50.
11 de junio 2021	Determinaciones de la Asamblea Extraordinaria de Socios	El Parque Industrial Latinoamericano S.R.L., en Asamblea General Extraordinaria de Socios realizada en fecha 10 de junio de 2021, con participación del 100% de sus socios y sin necesidad de convocatoria en aplicación del Artículo 299 del Código de Comercio, determinó y aprobo lo siguiente: 1. Tratamiento para la creación de un Directorio y Sindicatura de la Sociedad. 2. Modificación parcial de la Escritura de Constitución de la sociedad por creación del Directorio.
02 de junio 2021	Convocatoria Asamblea General de Tenedores de Bonos PILAT I, Emisión 1, Emisión 2. Emisión 3	El Parque Industrial Latinoamericano S.R.L., con sus siglas PILAT S.R.L., el dia de ayer 01 de junio 2021, decidió convocar a la Asamblea General de Tenedores de Bonos PILAT I – Emisión 1, Emisión 2 y Emisión 3, que se realizará en fecha 15 de junio de 2021 a hrs. 10:00 am, hrs. 11:00 am y hrs. 12:00 pm respectivamente. Las mismas se llevarán a cabo desde la ciudad de Santa Cruz de la Sierra vía telemática o virtual, con el siguiente orden del día: 1. Lectura de la convocatoria. 2. Informe del Representante Común de Tenedores de Bonos. 3. Informe de la Sociedad Emisora. 4. Consideración del ratio Relación Cobertura de Servicio de Deuda (RCD). 5. Designación de Representantes para la suscripción del Acta de la Asamblea. 6. Lectura, consideración y aprobación del Acta.
07 de mayo 2021	Determinaciones de la Asamblea Ordinaria de Socios	El Parque Industrial Latinoamericano S.R.L., con sus siglas PILAT S.R.L., en Asamblea General Ordinaria de Socios de fecha 30 de Abril de 2021, celebrada con el 100% de participación de sus socios, sin necesidad de convocatoria, determinó lo siguiente: 1. Tratamiento de los Estados Financieros Auditados al 31/12/2020.

<table>
<tr><td></td><td></td><td>El Gerente General puso a consideración de la Asamblea la aprobación de los EEFF al 31/12/2020, la Asamblea en pleno, por unanimidad, aprobó los Estados Financieros debidamente auditados sin observación alguna.

2. Tratamiento de los Resultados.

Los socios tomaron conocimiento de los resultados obtenidos.</td></tr>
<tr><td>03 de mayo 2021</td><td>Compromisos Financieros</td><td>El Parque Industrial Latinoamericano S.R.L. informa que en sus Compromisos Financieros al 31 de Marzo de 2021, asumidos en el Prospecto Marco de emisiones de “Bonos PILAT I”, son los que se detallan a continuación:

<table><tr><th>Indicadores Financieros</th><th>Compromiso</th><th>Mar-21</th></tr><tr><td>Relación de Endeudamiento (RPD)</td><td>RPD ≤ 1,20</td><td>0,52</td></tr><tr><td>Relación de Cobertura de Deuda (RCD)</td><td>RCD ≥ 0,50</td><td>0,63</td></tr></table></td></tr>
<tr><td>29 de abril 2021</td><td>Determinaciones Asamblea Extraordinaria de Socios</td><td>El Parque Industrial Latinoamericano S.R.L., en Asamblea General Extraordinaria de Socios de fecha 28 de abril de 2021, determinó lo siguiente:

1. Aprobar un Programa de Emisiones de Bonos de Intercambio y de las respectivas Emisiones que lo conforman para colocación de intercambio y negociación en el Mercado de Valores, por la suma de hasta Bs.500.000.000.- (Quinientos Millones 00/100 Bolivianos).

2. Autorizar e Inscribir el Programa de Emisiones de Bonos de Intercambio y de las Emisiones que lo conforman, en el Registro del Mercado de Valores (“RMV”) de la Autoridad de Supervisión del Sistema Financiero (“ASFI”) e inscripción en la Bolsa Boliviana de Valores S.A. (“BBV”).

3. Revocatoria de las determinaciones de la Asamblea General Extraordinaria de Socios de fecha 23 de noviembre de 2020.</td></tr>
<tr><td>29 de enero 2021</td><td>Compromisos Financieros</td><td>El Parque Industrial Latinoamericano S.R.L. informa que en sus Compromisos Financieros al 31 de diciembre de 2020, asumidos en el Prospecto Marco de emisiones de “Bonos PILAT I”, son los que se detallan a continuación:

<table><tr><th>Indicadores Financieros</th><th>Compromiso</th><th>Dic-20</th></tr><tr><td>Relación de Endeudamiento (RPD)</td><td>RPD ≤ 1,20</td><td>0,55</td></tr><tr><td>Relación de Cobertura de Deuda (RCD)</td><td>RCD ≥ 0,50</td><td>1,19</td></tr></table></td></tr>
<tr><td>29 de diciembre 2020</td><td>Determinaciones Asambleas Generales de Tenedores de Bonos Pilat I, Emisión 1, Emisión 2 y Emisión 3</td><td>La sociedad Parque Industrial Latinoamericano S.R.L., con sus siglas PILAT S.R.L., celebró en fecha 29 de diciembre de 2020, la Asamblea General de Tenedores de Bonos PILAT I, Emisión 1, Emisión 2 y Emisión 3, vía telemática o virtual desde la ciudad de Santa Cruz de la Sierra, en la cual se tomaron las siguientes determinaciones, de acuerdo al orden del día establecido:

1. Lectura de la convocatoria.

Se dio lectura a la convocatoria sin observación alguna.

2. Informe del Representante Común de Tenedores de Bonos.

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

3. Informe de la Sociedad Emisora.

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

4. Designación de Representantes para la suscripción del Acta de Asamblea.</td></tr>
</table>

		Se designó como Presidente al Sr. José Antonio Gil Sensano y como Secretario Christian Villavicencio Ortíz. 5. Lectura, consideración y aprobación del Acta de la Asamblea. Habiendo sido tratados todos los puntos sin observación alguna.
11 de diciembre 2020	Convocatoria a Asamblea General de Tenedores de Bonos PILAT I – Emisión 1, Emisión 2 y Emisión 3	El Parque Industrial Latinoamericano S.R.L., con sus siglas PILAT S.R.L., el día viernes 11 de diciembre de 2020, mediante publicación en diario de circulación nacional, ha convocado a la Asamblea General de Tenedores de Bonos PILAT I, Emisión 1, Emisión 2 y Emisión 3, que se realizará en fecha 29 de diciembre de 2020 a horas 10:00 a.m., horas 11 a.m. y horas 12 p.m., vía telemática o virtual desde la ciudad de Santa Cruz de la Sierra, con el siguiente Orden del Día: 1. Lectura de la convocatoria. 2. Informe del Representante Común de Tenedores de Bonos 3. Informe de la Sociedad Emisora 4. Designación de Representantes para la suscripción del Acta de Asamblea. 5. Lectura, consideración y aprobación del Acta.
25 de noviembre 2020	Determinaciones de la Asamblea Extraordinaria de Socios	El Parque Industrial Latinoamericano S.R.L., en Asamblea General Extraordinaria de Socios de fecha 23 de Noviembre de 2020, con la participación del 100% de sus socios, sin necesidad de convocatoria, determino lo siguiente: 1. Programa de Emisiones de Bonos y las respectivas Emisiones que lo conforman para colocación de intercambio y negociación en el Mercado de Valores, se logró aprobar un Programa de Emisiones de Bonos, por la suma de hasta Bs500.000.000.- (Quinientos millones 00/100 Bolivianos) para su colocación mediante el procedimiento de intercambio. 2. Inscripción y registro del Programa de Emisiones y de las respectivas Emisiones que lo conforman, en el Registro del Mercado de Valores ("RMV") de la Autoridad de Supervisión del Sistema Financiero ("ASFI") y en la Bolsa Boliviana de Valores S.A. ("BBV"), la Asamblea resolvió y aprobó por el voto unánime de los socios presentes, solicitar las autorizaciones para dichas inscripciones conforme a las normas generales establecidas al efecto. 3. Designación de representantes para la suscripción del Acta de la Asamblea, donde determinó que todos los socios presentes, suscriban la presente Acta.
10 de noviembre 2020	Desvinculación de Ejecutivo	El Parque Industrial Latinoamericano S.R.L. con sus siglas PILAT S.R.L., comunica que a partir de la fecha la Sra. Iracema Añez deja de ejercer sus funciones como Gerente Legal del PILAT S.R.L.
6 de noviembre 2020	Determinaciones de la Asamblea Extraordinaria de Socios	El Parque Industrial Latinoamericano S.R.L., con sus siglas PILAT S.R.L., en Asamblea General Extraordinaria de Socios de fecha 05 de noviembre de 2020, celebrada con el 100% de participación de sus socios, sin necesidad de convocatoria, determinó lo siguiente: 1. Revocatoria del Poder Notarial N°78/2020 de fecha 13 de agosto de 2020 y otorgamiento de poder para el Gerente General y Apoderados de la Sociedad. Por razones de implementación y capacitación sobre el nuevo sistema SAP, la Lic. Yanderiel Vaca Velasco – Gerente Administrativo será asignada como responsable del soporte del Sistema SAP, quedando en su lugar la Lic. Yovana Manzoni Cuéllar como Gerente Administrativo del PILAT S.R.L. Por ésta razón, se necesita revocar el Poder Notarial Nº78/2020 de fecha 13 de agosto de 2020 otorgado por ante Notaria de Fe Publica N°86 a cargo del Dr. José Ernesto Aponte; proponiendo se otorgue un nuevo poder para los señores Faisal Sadud Eid como Gerente General, Guillermo Ronald Gonzales Benitez y Yovana Manzoni Cuellar como apoderados de la Sociedad. Los socios por unanimidad aprobaron la revocatoria del Poder señalado y otorgamiento de nuevo Poder, y solicitaron se proceda de acuerdo a normas.

<table>
<tr><td>29 de octubre 2020</td><td>Compromisos Financieros</td><td>El Parque Industrial Latinoamericano S.R.L. informa que en sus Compromisos Financieros al 30 de Septiembre de 2020, asumidos en el Prospecto Marco de emisiones de “Bonos PILAT I”, son los que se detallan a continuación:

<table><tr><th>Indicadores Financieros</th><th>Compromiso</th><th>Sep-20</th></tr><tr><td>Relación de Endeudamiento (RPD)</td><td>RPD ≤ 1,20</td><td>0,54</td></tr><tr><td>Relación de Cobertura de Deuda (RCD)</td><td>RCD ≥ 0,50</td><td>0.94</td></tr></table></td></tr>
<tr><td>2 de septiembre 2020</td><td>Compromisos Financieros</td><td>El Parque Industrial Latinoamericano S.R.L. informa que sus Compromisos Financieros al 30 de Junio de 2020, asumidos en el Prospecto Marco de emisiones de “Bonos PILAT I”, son los que se detallan a continuación:

<table><tr><th>Indicadores Financieros</th><th>Compromiso</th><th>Jun-20</th></tr><tr><td>Relación de Endeudamiento (RPD)</td><td>RPD ≤ 1,20</td><td>0,54</td></tr><tr><td>Relación de Cobertura de Deuda (RCD)</td><td>RCD ≥ 0,50*</td><td>4,00</td></tr></table>
* Relación Cobertura de Deuda el índice es RCD ≥ 0,50 desde junio 2020 hasta marzo 2021.</td></tr>
<tr><td>31 de agosto 2020</td><td>Compromisos Financieros</td><td>El Parque Industrial Latinoamericano S.R.L. informa que sus Compromisos Financieros al 30 de Junio de 2020, asumidos en el Prospecto Marco de emisiones de “Bonos PILAT I”, son los que se detallan a continuación:

<table><tr><th>Indicadores Financieros</th><th>Compromiso</th><th>Jun-20</th></tr><tr><td>Relación de Endeudamiento (RPD)</td><td>RPD ≤ 1,20</td><td>0,54</td></tr><tr><td>Relación de Cobertura de Deuda (RCD)</td><td>RCD ≥ 1,50</td><td>4,00</td></tr></table></td></tr>
<tr><td>27 de agosto 2020</td><td>Determinaciones de la Asamblea Ordinaria de Socios</td><td>El Parque Industrial Latinoamericano S.R.L., con sus siglas PILAT S.R.L., en Asamblea General Ordinaria de Socios de fecha 25 de agosto de 2020, celebrada con el 100% de participación de sus socios, sin necesidad de convocatoria, determinó lo siguiente:

1. Tratamiento de los Estados Financieros Auditados al 31/12/2019.

El Gerente General puso a consideración de la Asamblea la aprobación de los EEFF al 31/12/2019, la Asamblea en pleno, por unanimidad, aprobó los Estados Financieros debidamente auditados sin observación alguna.

2. Tratamiento de los Resultados.

Los socios tomaron conocimiento del resultado obtenido y aprobaron la exposición de este resultado de la gestión.</td></tr>
<tr><td>11 de agosto 2020</td><td>Determinaciones de la Asamblea Ordinaria de Socios</td><td>El Parque Industrial Latinoamericano S.R.L., con sus siglas PILAT S.R.L., en Asamblea General Ordinaria de Socios de fecha 10 de agosto de 2020, celebrada con el 100% de participación de sus socios, sin necesidad de convocatoria, determinó lo siguiente:

1. Tratamiento de remoción del Sr. Marco Antonio Paz Viruez al cargo de Gerente General del PILAT S.R.L. y nombramiento del nuevo Gerente General del PILAT S.R.L.

El socio Julio Novillo Lafuente, hizo conocer a la Asamblea que el Gerente General Sr. Marco Antonio Paz Viruez a partir de la fecha cesa en sus funciones, proponiendo al Sr. Faisal Sadud Eid como Gerente General, la asamblea en pleno aceptó la contratación del nuevo Gerente General a partir del 10 de agosto de 2020.

2. Revocatoria de Poder y otorgamiento de nuevos poderes en favor del señor Faisal Sadud Eid en su condición de Gerente General del PILAT S.R.L.</td></tr>
</table>

		Los socios por unanimidad aprobaron la revocatoria del poder de administración Nº 822/2018 y otorgamiento de nuevo poder de administración a favor del Gerente General y Apoderados del PILAT S.R.L.
10 de agosto 2020	Renuncia y Nombramiento de Ejecutivo	El Parque Industrial Latinoamericano S.R.L. con sus siglas PILAT S.R.L., comunica que a partir de la fecha el Sr. Marco Antonio Paz Viruez deja de ejercer sus funciones como Gerente General del PILAT S.R.L. La Gerencia General será asumida por el Sr. Faisal Sadud Eid.
28 de julio 2020	Determinaciones de la Asamblea Extraordinaria de Socios	La Sociedad Parque Industrial Latinoamericano, con sus siglas PILAT S.R.L., informa que la Asamblea General Extraordinaria de Socios reunida en fecha 27 de julio de 2020, con la participación del 100% de los socios, adoptó las siguientes determinaciones, por voto unánime: 1. Aprobar la modificación del compromiso financiero "Relación cobertura de servicio de deuda (RCD) del Programa de Emisiones "Bonos PILAT I" y sus respectivas emisiones, de acuerdo con lo siguiente: A partir del cálculo del RCD con información al cierre de junio de 2020 hasta el cálculo con información al cierre de marzo de 2021: $RCD = \frac{EBITDA + CV + Disponibilidades\ al\ inicio\ de\ la\ Gestión}{Amortización\ de\ Capital\ e\ Intereses} \geq 0.50$ A partir del cálculo del RCD con información al cierre de junio de 2021 hasta el vencimiento de los Bonos: $RCD = \frac{EBITDA + CV + Disponibilidades\ al\ inicio\ de\ la\ Gestión}{Amortización\ de\ Capital\ e\ Intereses} \geq 1.00$ La modificación propuesta entrará en vigencia a partir de su aprobación por la Asamblea General de Socios de PILAT S.R.L. 2. Disponer que PILAT S.R.L. convoque a una nueva Asamblea General de Tenedores de Bonos antes de efectuarse el cálculo del RCD con información al cierre de junio 2021, a objeto de considerar posibles modificaciones al referido Compromiso Financiero, en función a la situación del emisor y a la situación del país a esa fecha.
23 de julio 2020	Determinaciones Asamblea General de Tenedores de Bonos Pilat E-1	La Sociedad Parque Industrial Latinoamericano, con sus siglas PILAT S.R.L., rectifica el Hecho Relevante referente a las determinaciones de la Asamblea de Tenedores de Bonos PILAT I – Emisión 1 de fecha 21 de julio del presente en el siguiente punto:

N° Cupón	Fecha	N° Días	% Amortización Capital	Amortización Capital por Bono (Bs)	Pago de Intereses por Bono (Bs)	Total Cupón
1	19.01.17	360	0,0000%	0,00	625,00	625,00
2	16.09.17	240	2.0000%	200,00	416,67	616,67
3	15.03.18	180	3,0200%	302,00	306,25	608,25
4	11.09.18	180	3,0200%	302,00	296,81	598,81
5	10.03.19	180	4,0200%	402,00	287,38	689,38
6	06.09.19	180	4,0200%	402,00	274,81	676,81
7	04.03.20	180	5,0300%	503,00	262,25	765,25
8	27.02.21	360	0,0000%	0,00	493,06	493,06
9	28.05.21	90	0,0000%	0,00	123,27	123,27
10	26.08.21	90	17,4009%	1.740,09	123,27	1.863,36
11	22.02.22	180	17,8642%	1.786,42	192,15	1.978,57
12	21.08.22	180	18,3419%	1.834,19	136,33	1.970,52
13	17.02.23	180	12,3875%	1.238,75	79,01	1.317,76
14	16.08.23	180	12,8955%	1.289,55	40,30	1.329,85

			2.760	**100,0000%**	**10.000,00**	**3.656,56**	**13.656,56**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

	Tenedores de Bonos PILAT E-3	cuales adoptó las siguientes determinaciones por voto unánime de los Tenedores de Bonos participantes: 1. La Asamblea, por unanimidad, resolvió aprobar la modificación del compromiso financiero "Relación cobertura de servicio de deuda (RCD) del programa de emisiones de Bonos denominado PILAT I y sus respectivas emisiones, de acuerdo con lo siguiente: Cálculo con información a junio de 2020 hasta el cálculo información a marzo de 2021: $$RCD = \frac{EBITDA + CV + Disponibilidades\ al\ inicio\ de\ la\ Gestión}{Amortización\ de\ Capital\ e\ Intereses} \geq 0.50$$ Cálculo con información a junio de 2021 hasta el vencimiento de las Emisiones de Bonos PILAT I: $$RCD = \frac{EBITDA + CV + Disponibilidades\ al\ inicio\ de\ la\ Gestión}{Amortización\ de\ Capital\ e\ Intereses} \geq 1.00$$ La modificación propuesta entrará en vigencia a partir de su aprobación por la Asamblea General de Socios de PILAT S.R.L. 2. La Asamblea, por unanimidad, resolvió y aprobó la modificación de la "Periodicidad de Amortización de Capital y Pago de Intereses" y la modificación del Cronograma de Cupones según el siguiente detalle, las cuales entrarán en vigencia a partir del 3 de agosto de 2020:

N° Cupón	Fecha	N° Días	% Amortización Capital	Amortización Capital por Bono (Bs)	Pago de Intereses por Bono (Bs)	Total Cupón
1	10.03.17	360	0,0000%	0,00	660,00	660,00
2	05.11.17	240	2.0000%	200,00	440,00	640,00
3	04.05.18	180	4,0200%	402,00	323,40	725,40
4	31.10.18	180	4,0200%	402,00	310,13	712,13
5	29.04.19	180	6,0300%	603,00	296,87	899,87
6	26.10.19	180	6,0300%	603,00	276,97	879,97
7	18.01.21	450	0,0000%	0,00	642,68	642,68
8	17.07.21	180	0,0000%	0,00	257,07	257,07
9	13.01.22	180	9,7369%	973,69	257,07	1.230,76
10	13.04.22	90	9,9836%	998,36	112,47	1.110,83
11	12.07.22	90	10,2383%	1.023,83	96,00	1.119,83
12	10.10.22	90	10,5013%	1.050,13	79,10	1.129,23
13	08.04.23	180	10,7728%	1.077,28	123,55	1.200,83
14	05.10.23	180	11,0532%	1.105,32	88,00	1.193,32
15	02.04.24	180	4,9025%	490,25	51,53	541,78
16	29.09.24	180	5,2014%	520,14	35,35	555,49
17	28.03.25	180	5,5100%	551,00	18,18	569,18
		3.300	**100,0000%**	**10.000,00**	**4.068,37**	**14.068,37**

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

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

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

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

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

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

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

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

N° Cupón	Fecha	N° Días	% Amortización Capital	Amortización Capital por Bono (Bs)	Pago de Intereses por Bono (Bs)	Total Cupón
1	19.01.17	360	0,00%	0,00	625,00	625,00
2	16.09.17	240	2.00%	200,00	416,67	616,67
3	15.03.18	180	3,02%	302,00	306,25	608,25
4	11.09.18	180	3,02%	302,00	296,81	598,81
5	10.03.19	180	4,02%	402,00	287,38	689,38
6	06.09.19	180	4,02%	402,00	274,81	676,81
7	04.03.20	180	5,03%	503,00	262,25	765,25
8	27.02.21	360	0,00%	0,00	493,06	493,06
9	28.05.21	90	0,00%	0,00	123,27	123,27
10	26.08.21	90	17,40%	1.740,09	123,27	1.863,36
11	22.02.22	180	17,86%	1.786,42	192,15	1.978,57
12	21.08.22	180	18,34%	1.834,19	136,33	1.970,52
13	17.02.23	180	12,39%	1.238,75	79,01	1.317,76
14	16.08.23	180	12,90%	1.289,55	40,30	1.329,85
		2.760	**100,00%**	**10.000,00**	**3.656,56**	**13.656,56**

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

		notificados todos los asistentes para la fecha y hora indicada, sin necesidad de nueva convocatoria.
21 de julio 2020	Determinaciones Asamblea General de Tenedores de Bonos PILAT E-1	La Sociedad Parque Industrial Latinoamericano, con sus siglas PILAT S.R.L., comunica que en fecha 20 de julio de 2020, se reinstaló la Asamblea General de Tenedores de Bonos PILAT I – Emisión-1, convocada del 06 de Julio de 2020, en la cual se tomaron las siguientes determinaciones: La Asamblea definió por unanimidad declarar un cuarto intermedio para tratar todos los temas del orden del día, el día martes 21 de julio de 2020 a la misma hora, quedando convocados y notificados todos los asistentes para la fecha y hora indicada, sin necesidad de nueva convocatoria.
7 de julio 2020	Determinaciones Asamblea General de Tenedores de Bonos PILAT - I Emisión - 3, del 06/07/2020	La Sociedad Parque Industrial Latinoamericano, con sus siglas PILAT S.R.L., comunica que en fecha 06 de julio de 2020, previa convocatoria, se llevó a cabo la Asamblea General de Tenedores de Bonos PILAT I – Emisión-3, en la cual se tomaron las siguientes determinaciones: La Asamblea definió por unanimidad declarar un cuarto intermedio para tratar todos los temas del orden del día hasta el día lunes 20 de julio de 2020 a la misma hora, quedando convocados y notificados todos los asistentes para la fecha y hora indicada, sin necesidad de nueva convocatoria.
7 de julio 2020	Determinaciones Asamblea General de Tenedores de Bonos PILAT - I Emisión - 2, del 06/07/2020	La Sociedad Parque Industrial Latinoamericano, con sus siglas PILAT S.R.L., comunica que en fecha 06 de julio de 2020, previa convocatoria, se llevó a cabo la Asamblea General de Tenedores de Bonos PILAT I – Emisión-2, en la cual se tomaron las siguientes determinaciones: La Asamblea definió por unanimidad declarar un cuarto intermedio para tratar todos los temas del orden del día hasta el día lunes 20 de julio de 2020 a la misma hora, quedando convocados y notificados todos los asistentes para la fecha y hora indicada, sin necesidad de nueva convocatoria.
7 de julio 2020	Determinaciones Asamblea General de Tenedores de Bonos PILAT - I Emisión - 1, del 06/07/2020	La Sociedad Parque Industrial Latinoamericano, con sus siglas PILAT S.R.L., comunica que en fecha 06 de julio de 2020, previa convocatoria, se llevó a cabo la Asamblea General de Tenedores de Bonos PILAT I – Emisión-1, en la cual se tomaron las siguientes determinaciones: La Asamblea definió por unanimidad declarar un cuarto intermedio para tratar todos los temas del orden del día hasta el día lunes 20 de julio de 2020 a la misma hora, quedando convocados y notificados todos los asistentes para la fecha y hora indicada, sin necesidad de nueva convocatoria.
25 de junio 2020	Convocatoria Asamblea General de Tenedores de Bonos Pilat I - Emisión 1, Emisión 2 y Emisión 3	El Parque Industrial Latinoamericano S.R.L., con sus siglas PILAT S.R.L., el día jueves 25 de junio de 2020, mediante publicación en un medio de prensa de circulación nacional, ha convocado a la Asamblea General de Tenedores de Bonos PILAT I – Emisión 1, Emisión 2 y Emisión 3, que se realizará en fecha 06 de julio de 2020 a hrs.15:30, hrs.16:30 y hrs.17:30, las mismas que se llevarán a cabo desde la ciudad de Santa Cruz de la Sierra, con el siguiente orden del día: 1. Lectura de la convocatoria. 2. Consideración de la modificación del Compromiso Financiero "Relación Cobertura de Servicio de Deuda (RCD)" " del Programa de Emisiones de Bonos denominado “PILAT I” y sus respectivas Emisiones. 3. Consideración de la modificación de la Periodicidad de Amortización de Capital y Pago de Intereses y del Cronograma de Cupones de los Bonos PILAT I Emisiones 1, 2 y 3. 4. Designación de representantes para la suscripción del Acta de la Asamblea. 5. Lectura, consideración y aprobación del Acta. En mérito a la situación excepcional de Emergencia Sanitaria Nacional y cuarentena total en la que nos encontramos en la ciudad de Santa Cruz de la Sierra, establecidas mediante Decreto Supremo N°4196 de 17 de marzo de 2020 y otros Decretos Supremos Complementarios, incluyendo el Decreto Supremo N°4245 de 28 de mayo de 2020 y disposiciones departamentales y municipales de Santa Cruz, la participación en la presente Asamblea se realizará por vía telemática o virtual. Solamente se aceptará la participación presencial en las

oficinas del Grupo Empresarial Lafuente ubicadas en la Calle Warnes esquina Chuquisaca Nº110 de la ciudad de Santa Cruz de la Sierra, en caso de haberse levantado la cuarentena total en la ciudad de Santa Cruz de la Sierra.

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

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

17 de abril 2020

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

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

Cupón	Fecha	N° Días	% Amortización Capital	Amortización Capital por Bono (Bs)	Pago de Intereses por Bono (Bs)	Total Cupón (Bs)
1	10.03.17	360	0,00%	0,00	660,00	660,00
2	05.11.17	240	2.00%	200,00	440,00	640,00
3	04.05.18	180	4,02%	402,00	323,40	725,40
4	31.10.18	180	4,02%	402,00	310,13	712,13
5	29.04.19	180	6,03%	603,00	296,87	899,87
6	26.10.19	180	6,03%	603,00	276,97	879,97
7	20.10.20	360	5,03%	503,00	514,14	1.017,14
8	18.04.21	180	7,04%	704,00	240,47	944,47
9	21.07.21	94	5,03%	503,00	113,45	616,45
10	15.10.21	86	7,04%	704,00	95,86	799,86
11	13.04.22	180	6,53%	653,00	177,41	830,41
12	10.10.22	180	6,53%	653,00	155,86	808,86
13	08.04.23	180	7,24%	724,00	134,31	858,31
14	05.10.23	180	7,24%	724,00	110,42	834,42
15	02.04.24	180	6,03%	603,00	86,53	689,53
16	29.09.24	180	6,03%	603,00	66,63	669,63
17	28.03.25	180	14,16%	1.416,00	46,73	1.462,73
		3.300	**100,0000%**	**10.000,00**	**4.049,18**	**14.049,18**

17 de febrero 2020

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

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

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

31 de enero 2020	Compromisos Financieros	El Parque Industrial Latinoamericano S.R.L. informa que existe un error en la Relación de Endeudamiento (RDP) lo declarado dice 0,57 y lo correcto es 0,54.

Indicadores Financieros	Compromiso	Dic-19
Relación de Endeudamiento (RPD)	RPD ≤ 1,20	0,54

29 de enero 2020	Compromisos Financieros	El Parque Industrial Latinoamericano S.R.L. informa que sus Compromisos Financieros al 31 de Diciembre de 2019, asumidos en el Prospecto Marco de emisiones de "Bonos PILAT I", son los que se detallan a continuación:

Indicadores Financieros	Compromiso	Dic-19
Relación de Endeudamiento (RPD)	RPD ≤ 1,20	0,57
Relación de Cobertura de Deuda (RCD)	RCD ≥ 1,50	1,78

27 de enero 2020	Convocatoria Asamblea General de Tenedores de Bonos Pilat I - Emisión 1, Emisión 2 y Emisión 3	El Parque Industrial Latinoamericano S.R.L., con sus siglas PILAT S.R.L., el día lunes 27 de enero de 2020, mediante publicación en diario de circulación nacional, ha convocado a la Asamblea General de Tenedores de Bonos PILAT I – Emisión 1, Emisión 2 y Emisión 3, que se realizará en fecha 14 de febrero de 2020 a hrs. 09:00, hrs. 10:00 y hrs. 11:00am, en las oficinas del Grupo Empresarial Lafuente ubicadas en la Calle Warnes esq. Chuquisaca Nº 110 de la ciudad de Santa Cruz de la Sierra, con el siguiente orden del día: 1. Lectura de la convocatoria 2. Consideración del plazo para la provisión de fondos para el pago de cupones. 3. Consideración de la tasa de interés aplicable en caso de demora en el pago de cupones. 4. Designación de representantes para la suscripción del Acta de la Asamblea. 5. Lectura, consideración y aprobación del Acta.
29 de noviembre 2019	Determinaciones de la Asamblea General de Tenedores de Bonos PILAT - I - Emisión 3	En fecha 28 de noviembre de 2019, se llevó a cabo la Asamblea General de Tenedores de Bonos PILAT I – Emisión 3, en la cual se tomaron las siguientes determinaciones, de acuerdo al orden del día establecido: 1. Lectura de la convocatoria Se dio lectura a la convocatoria publicada en un medio de prensa de circulación nacional. 2. Tratamiento y consideración de la demora en el pago de Cupón Nº6. El Gerente General, dio una explicación sobre la demora en el pago del Cupón Nº6 de los Bonos PILAT – I - Emisión-3, señalando que el mismo ya fue pagado en su totalidad de acuerdo a normas, retraso enmarcado en caso fortuito, fuerza mayor o imposibilidad sobrevenida producto de la situación política-social del país. La Asamblea en general tomó conocimiento de la explicación realizada. 3. Designación de Representantes para la suscripción del Acta de la Asamblea. El acta fue suscrita por todos los presentes. 4. Lectura, consideración y aprobación del Acta Habiendo sido tratados los puntos del orden del día, se aprobó el acta sin observación alguna.
18 de noviembre 2019	Convocatoria a Asamblea General de Tenedores de Bonos PILAT I - Emisión 3	El Parque Industrial Latinoamericano S.R.L., con sus siglas PILAT S.R.L., decidió el día viernes 15-11-2019 convocar y publicar para el día sábado 16 de noviembre de 2019 mediante publicación en diario de circulación nacional, a la Asamblea General de Tenedores de Bonos PILAT I – Emisión 3, que se realizará en fecha 28 de noviembre de 2019 a hrs.11:00 de la mañana, en las oficinas del Grupo Empresarial Lafuente ubicadas en la Calle Warnes esq. Chuquisaca Nº110 de la ciudad de Santa Cruz de la Sierra, con el siguiente orden del día:

		1. Lectura de la convocatoria. 2. Tratamiento y consideración de la demora en el Pago de Cupón Nº6. 3. Designación de representantes para la suscripción del Acta de la Asamblea. 4. Lectura, consideración y aprobación del Acta.
14 de noviembre 2019	Depósito para Pago de Cupón 6 de los BONOS PILAT I - EMISIÓN 3	El Parque Industrial Latinoamericano S.R.L comunica que, complementando el primer depósito parcial realizado el día 31 de octubre de 2019 por Bs7.482.000.- (Siete millones cuatrocientos ochenta y dos mil, 00/100 Bolivianos), el segundo depósito parcial realizado el día 08 de noviembre de 2019 por Bs5.220.000.- (Cinco millones doscientos veinte mil, 00/100 Bolivianos), el día de hoy 14 de noviembre de 2019 se realizó el tercer depósito por Bs2.510.921,37.- (Dos millones quinientos diez mil novecientos veinte y uno, 37/100 Bolivianos) a la cuenta del Agente Pagador, Panamerican Securities Agencia de Bolsa S.A., quedando completo el pago del cupón Nº6 de los BONOS PILAT I – EMISIÓN 3 correspondiente a la serie Única con Clave de Pizarra: PAR-1-N3U-16.
8 de noviembre 2019	Depósito para Pago de Cupón 6 de los BONOS PILAT I - EMISIÓN 3	El Parque Industrial Latinoamericano S.R.L comunica que, complementando el primer depósito parcial realizado el día 31 de octubre de 2019 por Bs7.482.000.- (Siete millones cuatrocientos ochenta y dos mil, 00/100 Bolivianos), el día de hoy 08 de noviembre de 2019 se realizó un segundo depósito parcial por Bs5.220.000.- (Cinco millones doscientos veinte mil, 00/100 Bolivianos) a la cuenta del Agente Pagador, Panamerican Securities Agencia de Bolsa S.A., destinado al pago del cupón Nº6 de los BONOS PILAT I – EMISIÓN 3 correspondiente a la serie Única con Clave de Pizarra: PAR-1-N3U-16. El saldo pendiente para completar el pago del cupón correspondiente al 26 de octubre, así como los intereses por el retraso será abonado a la brevedad posible una vez se regularicen las actividades en la ciudad de Santa Cruz, base de las actividades de la empresa.
31 de octubre 2019	Depósito para Pago de Cupón 6 de los BONOS PILAT I - EMISIÓN 3	El Parque Industrial Latinoamericano S.R.L comunica que, el día 31 de octubre de 2019 realizó un depósito parcial por Bs7.482.000.- (Siete millones cuatrocientos ochenta y dos mil, 00/100 Bolivianos) a la cuenta del Agente Pagador, Panamerican Securities Agencia de Bolsa S.A., destinado al pago del cupón Nº6 de los BONOS PILAT I – EMISIÓN 3 correspondiente a la serie Única con Clave de Pizarra: PAR-1-N3U-16. El saldo pendiente para completar el pago del cupón correspondiente al 26 de octubre, así como los intereses por el retraso será abonado a la brevedad posible una vez se regularicen las actividades en la ciudad de Santa Cruz, base de las actividades de la empresa.
30 de octubre 2019	Compromisos Financieros	El Parque Industrial Latinoamericano S.R.L. informa que sus Compromisos Financieros al 30 de Septiembre de 2019, asumidos en el Prospecto Marco de emisiones de “Bonos PILAT I”, son los que se detallan a continuación: **Indicadores Financieros** | **Compromiso** | **Sep-19** Relación de Endeudamiento (RPD) | RPD ≤ 1,20 | 0,57 Relación de Cobertura de Deuda (RCD) | RCD ≥ 1,50 | 1,61
28 de octubre 2019	Pago de Cupón N°6	El Parque Industrial Latinoamericano S.R.L. comunica que por motivos de fuerza mayor, debido a los sucesos de conocimiento público, que vienen acaeciendo en nuestro país, sobre todo en la ciudad de Santa Cruz de la Sierra, base de nuestras actividades; las operaciones cotidianas se vieron perjudicadas, razón que nos impide realizar el depósito de los recursos para el pago del cupón número 6, de la Emisión 3, comprendida dentro del programa Bonos PILAT I, con vencimiento el 26/10/2019. De la misma manera, nos comprometemos a realizar el depósito de los recursos inmediatamente vuelvan a la normalidad las actividades en esta ciudad. Hacemos notar que estos inconvenientes operativos no ponen en riesgo la solvencia de nuestra sociedad, manteniéndose la capacidad económica y financiera para honrar nuestras obligaciones, tal como ha venido sucediendo desde el origen de las emisiones del programa.

3 de septiembre 2019	Determinaciones de la Asamblea Ordinaria de Socios	El Parque Industrial Latinoamericano S.R.L. (PILAT S.R.L.), en Asamblea General Ordinaria de Socios celebrada en fecha 02 de septiembre de 2019, con la participación del 100% de sus socios y sin necesidad de convocatoria, determinó efectuar un aumento de capital social por la suma de Bs32.640.000.- (Treinta y dos millones seiscientos cuarenta mil, 00/100 Bolivianos), mediante el aporte de un lote de terreno de propiedad del socio Julio Novillo Lafuente, ubicado en el Parque Industrial Latinoamericano, en la U.I. 09, Manzana N°01, Lote N°01, con una superficie de 153,245.11 m^2. Este terreno será destinado a la construcción del Centro Empresarial PILAT. Los socios, por unanimidad, aprobaron la propuesta de aumento del capital social por la suma de Bs32.640.000.- (Treinta y dos millones seiscientos cuarenta mil, 00/100 Bolivianos), según las características descritas. En la misma Asamblea los socios, por unanimidad, aprobaron y ratificaron la contratación de la empresa ECCI S.R.L., como empresa encargada de realizar las obras de pavimentación e infraestructura en el Centro Empresarial PILAT.
29 de julio 2019	Compromisos Financieros	El Parque Industrial Latinoamericano S.R.L. informa que sus Compromisos Financieros al 30 de Junio de 2019, asumidos en el Prospecto Marco de emisiones de "Bonos PILAT I", son los que se detallan a continuación: **Indicadores Financieros** / **Compromiso** / **Jun-19** Relación de Endeudamiento (RPD) / RPD ≤ 1,20 / 0,61 Relación de Cobertura de Deuda (RCD) / RCD ≥ 1,50 / 1,79
6 de mayo 2019	Determinaciones Asamblea General de Tenedores de Bonos - PILAT I - E-1, E-2 y E-3 del 03/05/2019	La Sociedad Parque Industrial Latinoamericano con sus siglas PILAT S.R.L., en fecha 03 de mayo de 2019, reinstaló la Asamblea General de Tenedores de Bonos PILAT I – Emisión 1, Emisión 2 y Emisión 3, a hrs.15:00, hrs.16:00 y hrs.17:00, respectivamente, para tratar el único punto del orden del día que quedó pendiente en el cuarto intermedio declarado en la Asamblea de fecha 12 de abril de 2019: "Tratamiento del Fondo de Liquidez", punto en el cual el Gerente General del PILAT S.R.L., presentó como información adicional, los supuestos para la proyección financiera, flujo de caja proyectado, proyección del índice de cobertura (RCD), de la Sociedad Emisora. Luego de un intercambio de opiniones entre todos los asistentes, la Asamblea en pleno por unanimidad procedió a dar su consentimiento al uso de los recursos del Fondo de Liquidez para atender las operaciones e inversiones de la sociedad.
29 de abril 2019	Compromisos Financieros	El Parque Industrial Latinoamericano S.R.L. informa que sus Compromisos Financieros al 31 de Marzo de 2019, asumidos en el Prospecto Marco de emisiones de "Bonos PILAT I", son los que se detallan a continuación: **Indicadores Financieros** / **Compromiso** / **Mar-19** Relación de Endeudamiento (RPD) / RPD ≤ 1,20 / 0,57 Relación de Cobertura de Deuda (RCD) / RCD ≥ 1,50 / 1,93
25 de abril 2019	Determinaciones de la Asamblea Extraordinaria de Socios	El Parque Industrial Latinoamericano S.R.L., con sus siglas PILAT S.R.L., en Asamblea General Extraordinaria de Socios de fecha 24 de abril de 2019, celebrada con el 100% de participación de sus socios, sin necesidad de convocatoria, determinó lo siguiente: 1. Contratación de la Empresa ECCI S.R.L., como empresa contratista para la ejecución de trabajos en el PILAT S.R.L. y en el proyecto urbanístico San José Obrero. El Gerente General del PILAT S.R.L., informó a los socios que, de conformidad al plan de inversiones aprobado en Asamblea Ordinaria de Socios de fecha 22/03/2019, se procedió de acuerdo a normas internas invitando a distintas empresas para la presentación de sus propuestas. Del resumen de las propuestas se recomienda la contratación de la Empresa ECCI S.R.L., para realizar todos los trabajos en el PILAT S.R.L. y en el desarrollo del proyecto San José Obrero, por una suma total de Bs72.459.113,38.

		Los socios por unanimidad aprobaron la contratación mencionada, y solicitaron se proceda de acuerdo a normas.
1 de abril 2019	Convocatoria Asamblea General de Tenedores de Bonos PILAT I – Emisión 3	El Parque Industrial Latinoamericano S.R.L., con sus siglas PILAT S.R.L., el día sábado 30 de marzo de 2019 convocó a la Asamblea General de Tenedores de Bonos PILAT I - Emisión 3, para el día viernes 12 de abril de 2019 a hrs.17:00, en las oficinas del Grupo Lafuente, ubicadas en la Calle Warnes Nº110 esq. Chuquisaca de la ciudad de Santa Cruz, con el siguiente orden del día: 1. Lectura de la convocatoria. 2. Informe de la Sociedad Emisora. 3. Tratamiento del Fondo de Liquidez. 4. Consideración de la modalidad de ventas por intercambio. 5. Informe del Representante Común de Tenedores de Bonos. 6. Designación de Representantes para la suscripción del Acta de la Asamblea. 7. Lectura, consideración y aprobación del Acta.
1 de abril 2019	Convocatoria Asamblea General de Tenedores de Bonos PILAT I – Emisión 2	El Parque Industrial Latinoamericano S.R.L., con sus siglas PILAT S.R.L., convocó el día sábado 30 de marzo de 2019 mediante publicación en diario de circulación nacional, a la Asamblea General de Tenedores de Bonos PILAT I - Emisión 2, a realizarse el día viernes 12 de abril de 2019 a hrs.16:00, en las oficinas del Grupo Empresarial Lafuente, ubicadas en la Calle Warnes Nº110 esq. Chuquisaca de la ciudad de Santa Cruz, con el siguiente orden del día: 1. Lectura de la convocatoria. 2. Informe de la Sociedad Emisora. 3. Tratamiento del Fondo de Liquidez. 4. Consideración de la modalidad de ventas por intercambio. 5. Informe del Representante Común de Tenedores de Bonos. 6. Designación de Representantes para la suscripción del Acta de la Asamblea. 7. Lectura, consideración y aprobación del Acta.
1 de abril 2019	Convocatoria Asamblea General de Tenedores de Bonos PILAT I – Emisión 1	El Parque Industrial Latinoamericano S.R.L., con sus siglas PILAT S.R.L., mediante publicación en prensa en diario de circulación nacional en fecha 30 de marzo de 2019, ha publicado la Convocatoria a Asamblea General de Tenedores de Bonos de la Emisión “Bonos PILAT I - Emisión 1”, la misma que se llevará a cabo el día viernes 12 de abril de 2019 a hrs.15:00, en las oficinas del Grupo Empresarial Lafuente, ubicadas en la Calle Warnes Nº110 esq. Chuquisaca de la ciudad de Santa Cruz, con el siguiente orden del día: 1. Lectura de la convocatoria. 2. Informe de la Sociedad Emisora. 3. Tratamiento del Fondo de Liquidez. 4. Consideración de la modalidad de ventas por intercambio. 5. Informe del Representante Común de Tenedores de Bonos. 6. Designación de Representantes para la suscripción del Acta de la Asamblea. 7. Lectura, consideración y aprobación del Acta.
25 de marzo 2019	Determinaciones de la Asamblea Ordinaria de Socios	El día 22 de marzo de 2019 se llevó a efecto la Asamblea Ordinaria de Socios con el 100% del capital social, por lo cual no fue necesaria la convocatoria, donde se consideraron los siguientes temas: 1. Tratamiento de los Estados Financieros Auditados al 31/12/2018.

		La asamblea en pleno, por unanimidad, sin observación alguna, aprobó los estados financieros al 31/12/2018, auditados por KPMG S.R.L. 2. Tratamiento de los Resultados de gestión. La sociedad tuvo una pérdida neta de la gestión de Bs4.284.679.-. Los socios tomaron conocimiento y aprobaron la exposición de este resultado dentro de la cuenta Resultados Acumulados que se expone en el capítulo del Patrimonio de la Sociedad. 3. Presentación y consideración del Plan de Inversión. El Plan de Inversión para el 2019 abarca tres rubros: - Obras de infraestructura del Parque, destinadas para la conclusión total de esta primera etapa del proyecto, por un total de US$5.2 millones. - Ejecución del proyecto urbanístico San José Obrero, cumpliendo el mandato de la Asamblea de Socios de fecha 29/09/2018 por un total de US$8.1 millones. - Obras especiales que comprenden la implementación de un ramal (vía férrea) dentro del Parque, por un total de US$3 millones. Los socios tomaron conocimiento y aprobaron en su integridad el Plan de Inversiones, por un monto total de US$16.3 millones. 4. Tratamiento del fondo de liquidez de los Bonos PILAT I. Considerando que la Sociedad ha mantenido durante 3 gestiones el ratio de cobertura del servicio de deuda establecido como compromiso financiero en el Prospecto Marco del Programa de Emisión de Bonos, los socios recomendaron aplicar la opción II del Prospecto, para utilizar estos recursos y financiar operaciones de la Sociedad, debiendo plantear esta posición a la Asamblea de Tenedores de Bonos para obtener su consentimiento. 5. Presentación y consideración del plan de ventas por intercambio. Se decidió poner en consideración de la Asamblea de Tenedores de Bonos la metodología de ventas por intercambio para su consideración. 6. Lectura, aprobación y firma del Acta No habiendo más asuntos que tratar la Asamblea cerró el mismo día a las 11:00a.m.
30 de enero 2019	Compromisos Financieros	El Parque Industrial Latinoamericano S.R.L. informa que sus Compromisos Financieros al 31 de Diciembre de 2018, asumidos en el Prospecto Marco de emisiones de “Bonos PILAT I”, son los que se detallan a continuación:

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

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

7.1 Una breve perspectiva mundial

La pandemia de COVID-19 está infligiendo enormes y crecientes costos humanos en todo el mundo. Para proteger vidas y permitir que los sistemas sanitarios puedan hacer frente a la situación ha sido necesario recurrir a aislamientos, confinamientos y cierres generalizados con el fin de frenar la propagación del virus. La crisis sanitaria, por ende, está repercutiendo gravemente en la actividad económica. Como resultado de la pandemia, se proyecta que la economía mundial sufra una brusca contracción de -3.0% en 2020, mucho peor que la registrada durante la crisis financiera de 2008-09. En el escenario base, en el que se supone que la pandemia se disipa en el segundo semestre de 2020 y que las medidas de contención pueden ser replegadas gradualmente, se proyecta que la economía mundial crezca 5.8% en 2021, conforme la actividad económica se normalice gracias al apoyo brindado por diferentes políticas.

El pronóstico de crecimiento mundial está sujeto a una extrema incertidumbre. Las secuelas económicas dependen de factores cuyas interacciones son difíciles de predecir, como por ejemplo la trayectoria de la pandemia, la intensidad y eficacia de los esfuerzos de contención, el grado de las perturbaciones en la oferta, las repercusiones del endurecimiento drástico de las condiciones en los mercados financieros mundiales, variaciones de los patrones de gasto, cambios de comportamiento (como una renuncia de las personas a visitar centros comerciales y utilizar transporte público), efectos en la confianza y volatilidad de los precios de las materias primas. Muchos países se enfrentan a crisis con múltiples aristas, que comprenden un shock sanitario, perturbaciones económicas internas, derrumbe de la demanda externa, cambios de sentido de los flujos de capital y colapso de los precios de las materias primas. Predominan los riesgos de que los resultados sean peores.

Para evitar tal desenlace resulta crucial adoptar políticas eficaces. Las medidas necesarias para reducir el contagio y proteger vidas harán mella a corto plazo en la actividad económica, pero también deben ser consideradas como una inversión importante para la salud humana y económica a largo plazo. La prioridad inmediata es contener las secuelas del brote de COVID-19, sobre todo incrementando el gasto sanitario a fin de reforzar la capacidad y los recursos del sector de la salud mientras se adoptan medidas para reducir el contagio. Además, las políticas económicas tendrán que amortiguar el impacto que la disminución de la actividad tendrá en las personas, las empresas y el sistema financiero; reducir los efectos persistentes y más permanentes derivados de la inevitable y fuerte desaceleración; y garantizar que la recuperación económica pueda empezar rápidamente una vez que se disipe la pandemia.

Dado que las secuelas económicas obedecen a shocks particularmente agudos en determinados sectores, las autoridades tendrán que implementar importantes medidas focalizadas en los ámbitos fiscal, monetario y financiero para respaldar a los hogares y las empresas afectadas. Estas medidas ayudarán a preservar las relaciones económicas durante la paralización y son esenciales para permitir que la actividad se normalice gradualmente una vez que se disipe la pandemia y que se levanten las medidas de contención. La respuesta fiscal en los países afectados ha sido rápida y considerable en muchas economías avanzadas (como Alemania, Australia, España, Estados Unidos, Francia, Italia, Japón y el Reino Unido). Muchas economías de mercados emergentes y en desarrollo (como China, Indonesia, Sudáfrica) también han empezado a proporcionar, o han anunciado, importantes medidas de apoyo fiscal a favor de los sectores y trabajadores duramente afectados. Será necesario reforzar las medidas fiscales si persisten las paralizaciones de la actividad económica, o si el repunte de la actividad cuando se levanten las restricciones es demasiado flojo. Es posible que las economías que estén enfrentando restricciones financieras para combatir la pandemia y sus efectos necesiten apoyo externo. Un estímulo fiscal de base amplia puede prevenir una merma más pronunciada de la confianza, impulsar la demanda agregada y evitar una desaceleración aún más profunda. Pero sería más probable que el estímulo surta más efecto una vez que la pandemia se haya disipado y que las personas puedan desplazarse con libertad.

Las importantes medidas adoptadas por los principales bancos centrales en las últimas semanas comprenden estímulo monetario y servicios de liquidez para reducir la tensión sistémica. Estas medidas han apuntalado la confianza y han contribuido a mitigar la amplificación del shock, asegurando así que la economía esté en mejores condiciones para recuperarse. Si se sincronizan, las medidas pueden tener un efecto potenciado en las economías individuales, y además ayudarán a generar el espacio que les permitirá a las economías de mercados emergentes y en desarrollo recurrir a la política monetaria para responder a las condiciones internas cíclicas. Los supervisores también deben alentar a los bancos a renegociar los préstamos concedidos a hogares y empresas que atraviesan dificultades, sin dejar de llevar a cabo evaluaciones transparentes del riesgo de crédito.

Una estrecha cooperación multilateral es esencial para superar los efectos de la pandemia, e incluye ayudar a los países con restricciones financieras que enfrenten un shock doble, sanitario y de financiamiento; y también es esencial para canalizar ayuda a países con sistemas sanitarios deficientes.

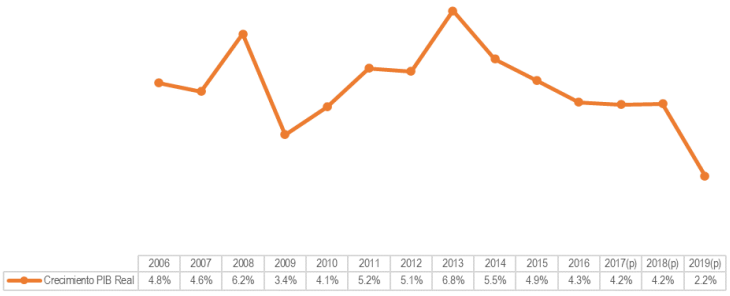
7.2 Entorno de la economía nacional

Según datos del FMI, BM y otros institutos de medición internacionales, durante el período 2006 al 2019, la economía de Bolivia se cuadruplicó, alcanzando los US$42 mil millones de dólares, crecimiento que se registró debido, en gran parte, a la política de nacionalización de los recursos naturales, la estabilidad del tipo de cambio, incentivo del mercado interno, inversión pública en infraestructura e industrialización de los recursos naturales como el gas y el litio.

Para el año 2018, Bolivia lideró el crecimiento económico entre los países de América del Sur, con una expansión de 4.2%, expansión menor a la gestión previa debido a las tensiones comerciales entre Estados Unidos y China durante el segundo semestre de ese año y al alza de las tasas de interés de la Reserva Federal estadounidense que endureció las condiciones financieras. Mientras que Chile y Perú mostraron crecimientos de 4.0% y, en tercer lugar, Paraguay 3.6% de crecimiento. Por su parte, se observaron indicadores económicos menguados en Brasil, Argentina y Venezuela, (1.1%, -2.5% y -15.0% respectivamente) complicando así el panorama general. Finalmente, en la gestión analizada, América del Sur registró crecimiento de 0.6%.

Por su parte, el crecimiento proyectado para el año 2019, según información del Instituto Nacional de Estadística es de 2.2%.

Gráfico 12. Tasa de crecimiento del PIB

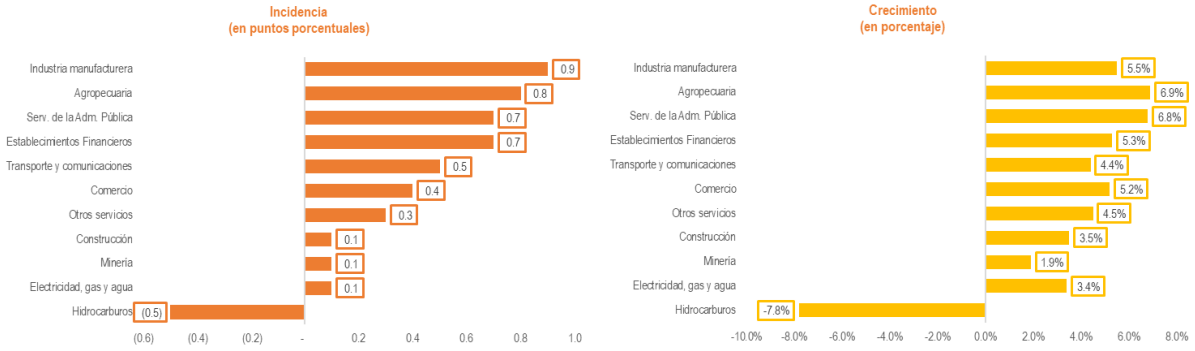


	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017(p)	2018(p)	2019(p)
Crecimiento PIB Real	4.8%	4.6%	6.2%	3.4%	4.1%	5.2%	5.1%	6.8%	5.5%	4.9%	4.3%	4.2%	4.2%	2.2%

Fuente: Instituto Nacional de Estadística (INE)

Por el lado de la actividad económica, la dinámica de los sectores vinculados a la demanda interna fue importante en el sostenimiento del crecimiento de la economía boliviana. Así, como resultado de la política de industrialización y de medidas gubernamentales de fomento sectorial, se registró un destacable desempeño de la industria manufacturera, la cual creció en 5.5% en 2018. Asimismo, resaltó la expansión de 6.9% del sector agropecuario, atribuido a condiciones climáticas favorables y políticas que impulsaron el rubro. Ambos sectores incidieron en alrededor del 43% del crecimiento registrado para la economía boliviana en este período. También mostraron un comportamiento positivo, los sectores de servicios de la administración pública, establecimientos financieros, transporte y comunicaciones, comercio, otros servicios, construcción y, finalmente, electricidad, gas y agua.

Gráfico 13. Incidencia y crecimiento del PIB real por actividad económica, 2018 (p)



Fuente: Memoria de la Economía Boliviana 2018. Ministerio de Economía y Finanzas Públicas

Es importante destacar que durante la gestión 2018 los sectores intensivos en mano de obra fueron los que mejor desempeño registraron; en tanto que aquellos mayoritariamente intensivos en capital, presentaron menores tasas de crecimiento.

Concluido el boom de materias primas, durante el cual el país creció y redujo la pobreza, Bolivia recurrió a un elevado gasto público y un creciente crédito interno manteniendo un alto crecimiento económico a pesar de la caída de los precios y volúmenes de exportación de gas

a partir de 2014. Estas medidas resultaron en un aumento de la deuda pública y una reducción gradual de los buffers macroeconómicos acumulados en la bonanza. Por otro lado, el deterioro del contexto internacional disminuyó el ritmo de reducción de la pobreza y desigualdad a partir de 2014.

Actualmente, Bolivia enfrenta la crisis global del coronavirus. Las autoridades han desplegado diferentes iniciativas para proteger a la población más vulnerable, como el diferimiento de pagos de algunos impuestos, el pago parcial de las facturas de agua y electricidad y transferencias complementarias a hogares con niños en escuelas públicas, ancianos, mujeres embarazadas y personas con discapacidades. Sin embargo, la contracción económica mundial, agravada por el desplome de los precios del petróleo y las medidas de distanciamiento social, incluyendo una cuarentena nacional, podrían resultar en una contracción económica y un repunte de la pobreza. Esto debido, en parte, a que los limitados amortiguadores macroeconómicos limitan el espacio de política.

Dada la emergencia de salud, es menester usar todos los mecanismos posibles para reducir el costo humano de la crisis y sentar las bases para una recuperación económica. En el mediano plazo, sin embargo, Bolivia requiere consolidar la estabilidad macroeconómica reduciendo sus déficits fiscales y externos, promover el desarrollo de la inversión privada para diversificar la economía, generar empleos de calidad y establecer mecanismos tanto para proteger a los vulnerables como para hacer más resilientes a las familias ante los shocks de diversa índole.

El actual gobierno ha iniciado un programa de Ayuda Transparente para hacer frente a la emergencia sanitaria por el COVID-19.

La Política Económica de apoyo a la población boliviana en la lucha contra el COVID-19 está basada en los siguientes principios:

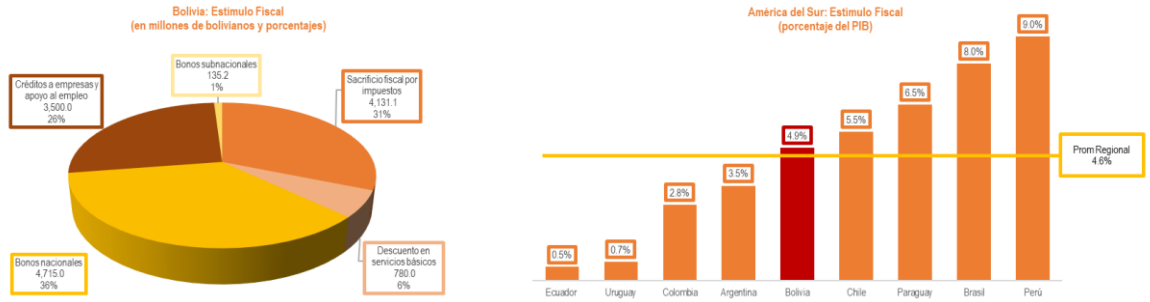
- **Universalidad:** el beneficio es para toda la población.
- **Transparencia:** el pago de los bonos a la población boliviana se realiza a través del sistema financiero para llegar a todo el territorio nacional.
- **Celeridad:** respuesta en plazo breve ante la crisis e impacto masivo.
- **Gradualidad e integralidad:** en las acciones dirigidas a favorecer a los sectores más vulnerables.

Dentro de las ayudas económicas efectuadas por el gobierno para aliviar los efectos del coronavirus en las familias más vulnerables se pueden mencionar:

- Alivio financiero (pago de salarios y préstamos).
- Alivio tributario (prórroga de obligaciones impositivas).
- Apoyo al empleo y a la estabilidad laboral.
- Subvención al pago de servicios básicos (agua, luz, gas).
- Pago de bonos.

Los gráficos que se presentan a continuación muestran la cuantificación de los estímulos fiscales que ha ejecutado el gobierno boliviano para combatir el COVID-19, asimismo, se presenta una relación de los estímulos fiscales ejecutados por los distintos gobiernos en América del Sur, calculados como porcentaje del PIB, donde se puede observar que los estímulos fiscales ejecutados en Bolivia están por encima del promedio de la región.

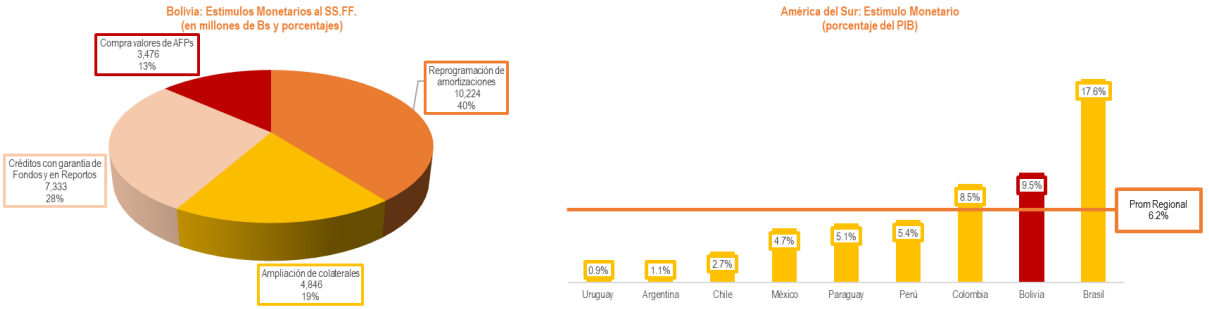
Gráfico 14. Estímulo Fiscal para combatir el COVID - 19



Fuente: Ministerio de Economía y Finanzas Públicas – Rendición de Cuentas Inicia, 10 de junio de 2020

Adicionalmente a los estímulos fiscales, los gobiernos de la región han ejecutado estímulos monetarios al sistema financiero, mismos que se resumen en el gráfico que se presenta a continuación y donde, al igual que en los estímulos fiscales, los estímulos monetarios ejecutados en Bolivia están por encima del promedio de la región.

Gráfico 15. Estímulo Monetario para combatir el COVID - 19

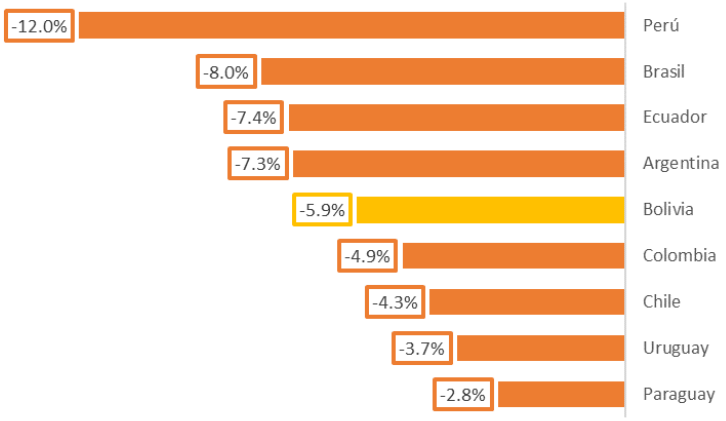


Fuente: Ministerio de Economía y Finanzas Públicas – Rendición de Cuentas Inicia, 10 de junio de 2020

Sobre las perspectivas respecto al comportamiento de la economía boliviana, el Banco Mundial ha pronosticado una severa contracción de 5.9% del PIB, en una visión más pesimista que la de abril de este año, cuando su proyección establecía una contracción de 3.4% de la actividad económica en el país.

Según el documento publicado por este organismo, a nivel regional, Bolivia se ubicaría en el 5° lugar en cuanto a la retracción de su economía.

Gráfico 16. Proyección de Retracción Económica América del Sur: 2020



Fuente: Banco Mundial – Perspectivas Económicas Mundiales. Junio 2020

Elaboración: Sudaval Agencia de Bolsa S.A.

La economía boliviana ha ido desacelerando desde la pasada gestión, ya para el primer trimestre de este año, solamente se logró alcanzar una expansión de 0.55%, uno de los crecimientos más bajos de los últimos 19 años si se lo compara con el primer trimestre de cada gestión. Se estima que el pasado abril, cuando la economía boliviana estaba prácticamente paralizada debido a la emergencia sanitaria y a la cuarentena decretada por el Gobierno para hacer frente al COVID-19, Bolivia haya ingresado a una contracción de su PIB.

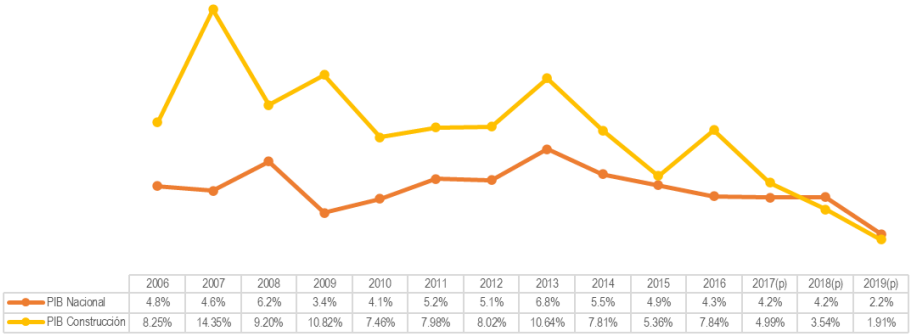
Por su parte, la agencia calificadora de riesgo Moody's anunció que la crisis por la pandemia del coronavirus repercutirá en la ya desacelerada economía boliviana, impulsando la primera recesión del país desde la década de 1980, además que el déficit fiscal se duplicará de 6% en 2019 a casi 13% con relación al PIB de este año. En su informe, publicado en mayo pasado, Moody's estima que la debilitada actividad económica, junto con un entorno externo desfavorable, provocará una contracción del PIB real de aproximadamente 3.5% este año, una caída respecto al crecimiento de 2.2% en 2019 y al crecimiento promedio de 4.6% durante el período 2014-2018.

7.3 Evolución del sector de la construcción en Bolivia

Los importantes niveles de inversión pública, principalmente en infraestructura, y el dinamismo de la construcción privada continuaron impulsando el sector de la construcción, el mismo que, para el 2018, creció en 3.5%. para la gestión 2019, el sector de la construcción registró un crecimiento de 1.91%, mientras que el PIB general creció 2.2%. Así, la construcción sigue desempeñando un rol relevante como generador de empleo y dinamizador de la economía nacional.

El gráfico que se presenta a continuación muestra la evolución del PIB nacional respecto a la evolución del PIB y del sector de la construcción.

Gráfico 17. Evolución PIB Nacional – PIB Construcción



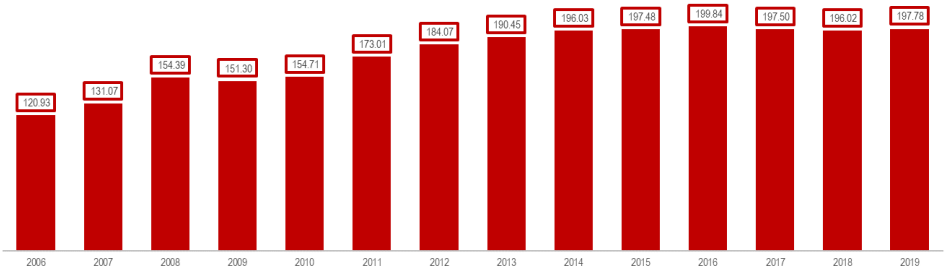
	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017(p)	2018(p)	2019(p)
PIB Nacional	4.8%	4.6%	6.2%	3.4%	4.1%	5.2%	5.1%	6.8%	5.5%	4.9%	4.3%	4.2%	4.2%	2.2%
PIB Construcción	8.25%	14.35%	9.20%	10.82%	7.46%	7.98%	8.02%	10.64%	7.81%	5.36%	7.84%	4.99%	3.54%	1.91%

Fuente: CABOCO

Un indicador importante del comportamiento del sector de la construcción es el Índice del Costo de la Construcción, este mide la variación, entre un período y otro, de los precios de materiales, mano de obra y otros insumos que intervienen en las actividades económicas de la construcción. Este índice está compuesto por el índice de costo de la construcción de tres tipos de construcción: (i) Edificios Residenciales Urbanos; (ii) Edificios No Residenciales y; (iii) Otras construcciones o de infraestructura y se calcula ponderando los índices de los tres tipos de construcción señalados.

El siguiente gráfico presenta el ICC general y su evolución en el período 2006 y 2019.

Gráfico 18. Evolución ICC General



Junio 2002 = 100
Fuente: Instituto Nacional de Estadística (INE)
Elaboración: Sudaval Agencia de Bolsa S.A.

Otros indicadores que denotan la desaceleración en el sector de la construcción, entre los cuales podemos citar el número de permisos de construcción aprobados a nivel nacional, cuyo comportamiento registra una disminución constante desde el año 2016, año en el que se alcanzó el mayor número de permisos aprobados en la última década (7.147) hasta el año 2019 que registra un total de 5.819 permisos de construcción aprobados. Por su parte, si se analizan los datos relacionados a la superficie aprobada para construcción, igualmente se registra una disminución entre el 2016 y el 2019, donde se observan datos de 3.350m^2 y 2.762m^2 respectivamente.

En relación con la construcción del sector público, la formación bruta de capital fijo en la actividad se expandió en 3.6% e incidió en tres cuartos al crecimiento del rubro constructor. En el 2018 destacaron principalmente las obras de infraestructura como la construcción del tren metropolitano en Cochabamba, la vía férrea Montero-Bulo Bulo, las carreteras Diagonal Jaime Mendoza, Espino-Charagua-Boyuy, entre otras, además de dobles vías y puentes. También resaltó el nivel de inversión en la fase de construcción de algunos proyectos de generación de energía.

Por su parte, la construcción privada continuó creciendo en la gestión, a una tasa de 4.2%. Este comportamiento siguió vinculado a la construcción residencial y comercial, entre otros, principalmente en los departamentos de Santa Cruz y la Paz. También contribuyeron al impulso de la construcción residencial los créditos de Vivienda de Interés Social -en el marco de la Ley de Servicios Financieros-, los mismos que llegaron a US$3.180 millones y beneficiaron a 68.447 familias bolivianas desde su implementación en julio de 2014.

Otro indicador que reflejó el crecimiento del sector constructor fue el del ascenso de la producción de cemento y otros productos de la actividad, agrupados en el subsector de productos de minerales no metálicos de la industria manufacturera mencionado previamente. Igualmente, las ventas de cemento se elevaron en el año, Santa Cruz fue el departamento donde éstas se mostraron dinámicas, con un incremento de 31.8%.

Asimismo, en el marco de un acuerdo entre el gobierno y el empresariado nacional en general y el sector constructor en particular, suscrito en febrero de 2018, el 2 de mayo siguiente se promulgó el D.S. N°3548 con el objetivo de mejorar las condiciones de participación de empresas constructoras nacionales en licitaciones de obras públicas. Igualmente, el 21 de noviembre fue emitido el D.S. N°3722, mediante el cual se determinó que las planillas de avance de obras de empresas constructoras pueden ser aceptadas como garantía no convencional para conseguir financiamiento del sistema financiero. Estas medidas de favorecimiento a las empresas constructoras pretenden incentivar y dinamizar la actividad de construcción en el país.

Este año se proyecta una caída de 7.8% en la actividad de la construcción debido a la crisis económica provocada por la pandemia del coronavirus, según las estimaciones de Cadecocruz. El sector tiene una relación directa con el desempeño general de la economía, medido en términos de producto interno bruto (PIB) y de la inversión pública ejecutada. Por su parte, los datos del Índice General de Actividad Económica (IGAE) acumulados hasta el mes de abril muestran ya los efectos de las medidas de aislamiento y se observó una caída del índice global de toda la economía de 5.6% en comparación con el mismo período del año 2019. Según este indicador publicado por el Instituto Nacional de Estadística (INE), en el caso de la actividad de la construcción se evidenció una caída de 19.16%. El sector terminó el año 2019 con una marcada desaceleración, ya que se tuvo una tasa de crecimiento de 1.91%, indicador inferior al 2.22% del PIB nacional y con una tendencia dirigida al estancamiento o la recesión. La llegada del a pandemia del COVID-19 a Bolivia en marzo de este año agravó la situación, provocó la paralización total de actividades por más de dos meses y una muy lenta y complicada reanudación de trabajos desde mediados de mayo.

Actualmente, las empresas constructoras están con serios problemas de liquidez, pues a la falta de ingresos hay que sumar la deuda que tienen las diferentes administraciones públicas del nivel nacional y subnacional por planillas de avance de obra impagas. La reactivación es lenta y enmarcada en una diversidad de cambios de la forma de trabajo con la aplicación de estrictas medidas de bioseguridad. A esto se suma un horizonte poco claro o incierto de demanda de trabajo.

7.4 Entorno económico del Departamento de Santa Cruz

7.4.1 Actividad Económica 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.

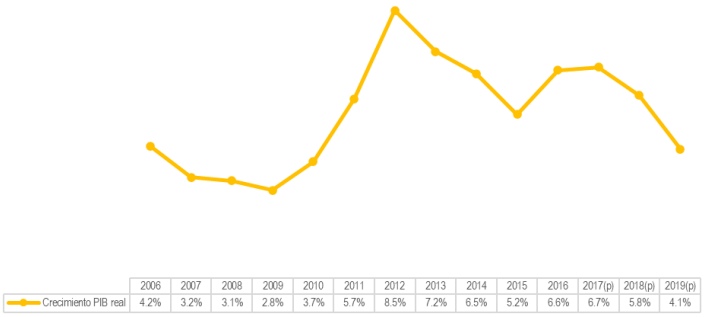
Durante el período 2006-2018, el PIB del departamento de Santa Cruz creció 5.3% en promedio, registrando su mayor crecimiento el año 2012, con un 8.5%. Según información preliminar del INE, el PIB de este departamento creció 4.1% en 2019, crecimiento menor al registrado en la gestión 2018 de 5.8%.

Para la gestión 2018, según datos preliminares del INE, Santa Cruz aporta al PIB del país con el 28.7%., para ese entonces, ya se destaca que, a pesar del enfriamiento de la economía, Santa Cruz es el departamento más diversificado y de mayor pujanza de Bolivia.

Según reporte del Instituto Boliviano de Comercio Exterior (IBCE), cerca del 50% del PIB de Santa Cruz se refiere al sector terciario de la economía. La actividad agropecuaria y agroindustrial engloban en conjunto la principal actividad económica del departamento.

No obstante que la economía cruceña se distingue de otras economías regionales por un relativo mayor grado de diversificación productiva, todavía mantiene un nivel considerable elevado de dependencia de la actividad petrolera. La fuerte incidencia de los hidrocarburos en esta economía se explica por los incrementos en la producción tanto de gas natural como de líquidos. De hecho, Santa Cruz es el único departamento que ha conseguido incrementar su producción hidrocarburífera, de este modo, este departamento se consolida como el segundo productor de hidrocarburos en el país, después de Tarija.

Gráfico 19. Santa Cruz: Tasa de crecimiento del PIB



	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017(p)	2018(p)	2019(p)
Crecimiento PIB real	4.2%	3.2%	3.1%	2.8%	3.7%	5.7%	8.5%	7.2%	6.5%	5.2%	6.6%	6.7%	5.8%	4.1%

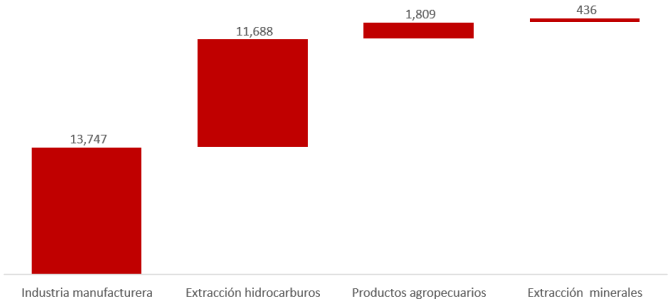
Fuente: Ministerio de Economía y Finanzas Públicas: EcoBolivia Departamento de Santa Cruz – Año 5 N°8 2019

Instituto Nacional de Estadística: Dato proyectado 2019

7.4.2 Exportaciones del Departamento de Santa Cruz

Santa Cruz ha incrementado sus exportaciones considerablemente durante el período 2006-2018, alcanzando un total acumulado en esos 13 años de US$27.680 millones, siendo la industria manufacturera su principal rubro de exportación. La composición de las exportaciones de este departamento se concentra en cuatro grandes rubros, según se observa en el siguiente gráfico.

Gráfico 20. Santa Cruz: Exportaciones acumuladas según actividad económica (2006-2018)



Fuente: Ministerio de Economía y Finanzas Públicas: EcoBolivia Departamento de Santa Cruz – Año 5 N°8 2019

Elaboración: Sudaval Agencia de Bolsa S.A.

Según datos preliminares del INE, la gestión 2018, el departamento de Santa Cruz exportó un volumen total de 8.840 millones de kilos brutos de diferentes productos, de los cuales, el 93.83% se concentra en 10 productos. El 66.15% de las exportaciones corresponden a Gas natural en estado gaseoso y Torta de soya (43.26% y 22.89% respectivamente), también ha exportado, en menores cuantías, aceite crudo de soya, formas de oro en bruto, alcohol etílico sin desnaturalizar con grado alcohólico superior al 80% vol., fueloils, aceite refinado de soya, semillas de chía, aceite crudo de girasol y azúcar blanca refinada. El 78.52% de las exportaciones de este departamento fueron destinadas a cuatro países, Argentina (24.23%), Brasil (20.71%), Colombia (19.29%) y Perú (14.29%). En total, el departamento de Santa Cruz destinó sus exportaciones a 78 países.

7.4.3 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 y Parinacota. Ocupa más del 33% del territorio de Bolivia.

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 hidrocarburíferos, su articulación a los mercados de Brasil y Argentina y la fuerte migración desde los andes hacia la vasta amazonía boliviana.

El reporte de Fundempresa, informa que el 2018 se inscribieron 20.039 empresas a nivel nacional, de las cuales 6.924 se encuentran en el departamento de Santa Cruz. Para el cierre de la gestión se cuenta con una base empresarial de 315.868 empresas a nivel nacional.

En términos porcentuales a nivel nacional, a diciembre de la gestión 2018, EL 31% de las empresas estaban registradas en el departamento de La Paz, el 29% en Santa Cruz y el 17% en Cochabamba.

7.4.4 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 de 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.

7.4.5 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 (PDDES) 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.

7.4.6 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 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.

7.5 Principales competidores de PILAT

La participación de PILAT en el mercado nacional es prácticamente monopólica, no porque no existan otros parques industriales, sino porque no hay otro parque industrial que tenga una oferta con las características que ofrece PILAT, por tal motivo y sumado a las bondades de la ubicación del parque, los servicios que ofrece, la infraestructura complementaria y la amplia experiencia del Grupo Empresarial Lafuente, consolidan a PILAT como la mejor opción para instalar una empresa, industria o centro logístico.

Se podría decir que la competencia más próxima que tiene PILAT es la siguiente:

- A nivel Nacional: En Santa Cruz sería el Parque Industrial “Ramón Darío Gutiérrez”, en Cochabamba el Parque Industrial “Santivañez” y en La Paz el Parque Industrial Los Andes (El Alto).
- A nivel Internacional: Existen parques industriales similares, aunque de menor dimensión y mayor precio por metro cuadrado, en varios países limítrofes.

En el país operan actualmente seis parques industriales, tres están situados en el departamento de Santa Cruz, uno en Cochabamba, uno en Chuquisaca y el último en La Paz. Respecto a los que se hallan en proceso de implementación, uno se encuentra en La Paz y dos en Santa Cruz.

Cuadro 15. Bolivia: Parques Industriales

Parque Industrial	Ubicación	Estado
Parque Industrial Ramón Darío Gutiérrez	Santa Cruz – Capital	En funcionamiento
Complejo Agroindustrial de Norte	Santa Cruz – Montero	En funcionamiento
Parque Industrial Latinoamericano	Santa Cruz – Warnes	En funcionamiento
Parque Industrial Santivañez	Cochabamba	En funcionamiento
Parque Industrial Lajastambo	Sucre – Chuquisaca	En funcionamiento
Parque Industrial Los Andes	La Paz – El Alto	En funcionamiento
Parque Industrial Maccaferri	Santa Cruz – Cotoca	Proceso de Implementación
Parque Industrial Kallutaca	La Paz – Lajas	Proceso de Implementación
Aprograni Nemesio Medina	Santa Cruz – Agustín Saavedra	Proceso de Implementación

Fuente: PILAT
Contacto Económico: 27 – 04 – 2020
Correo del Sur: 02 – 07 – 2019

- **Parques Industriales en Funcionamiento**
  - **Parque Industrial Ramón Darío Gutiérrez**

Se trata del parque industrial más antiguo del país. Creado en 1969, como iniciativa pública y está administrado por la Gobernación de Santa Cruz. Se constituye 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 la cuales se encuentran funcionando actualmente 411, mientras que otras 62 están en proceso de implementación, genera 25.000 empleos directos y cerca de 100´000 empleos indirectos. Todos los terrenos han sido adquiridos.

Respecto a los servicios básicos, cuenta con una cobertura total de agua y energía eléctrica, también tiene una red de gas natural, que llega al 46% del total del parque. La cobertura del alcantarillado llega al 52%. En el lugar se tratan las aguas residuales, a cargo de Saguapac. Dentro de otros servicios básicos, se cuenta con que cuenta son: red de drenaje pluvial y sanitario, pavimento, ferrocarril, lagunas de oxidación.

Hace algunos años el lugar donde se encuentra ubicado se consideraba una zona alejada, actualmente con el crecimiento urbano es un área densamente poblada, lo cual ha traído como consecuencia un conflicto, pues 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 Ramón Darío Gutiérrez, ha quedado encerrado por el crecimiento urbano, como consecuencia las empresas que actualmente radican en este 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.

La ventaja que ofrece este Parque está relacionada a la liberación del pago de impuestos y timbres de transferencia (D.S. 14057 de 25 de octubre de 1976).

- **Parque Industrial Agroindustrial del Norte**

Es un parque industrial público. Va camino a cumplir 30 años. Fue creado en el año 1992, está ubicado en Montero y es administrado por la Alcaldía.

El parque tiene una extensión de 183 hectáreas, donde se reparten 174 lotes. Actualmente solo hay dos disponibles. En el lugar operan 71 industrias y hay otras 60 en proceso de implementación.

En lo que se refiere a servicios básicos, la cobertura de agua es total el 70% de la red está a cargo de una cooperativa y el resto se abastece de agua de pozos. Tiene 100% de cobertura de energía eléctrica y la red de gas alcanza al 80%. En cuanto al alcantarillado, las empresas cuentan con cámaras sépticas.

La ventaja que ofrece la operación en este parque está relacionada a la exención total del pago del impuesto a la propiedad de bienes inmuebles por el lapso de 10 años (Ley Municipal N°44/2015 de 15 de septiembre de 2015).

- **Parque Industrial Santivañez**

El proyecto fue concebido en los 70', pero reción vio la luz en julio de 2005 gracias a la promulgación de la Ley 3097. Su objetivo es fomentar el desarrollo económico de Cochabamba. Es un parque de propiedad mixta.

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 414 hectáreas restantes 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, de los cuales el agua, energía eléctrica gas natural y alcantarillado tienen una cobertura total y se están ampliando las conexiones telefónicas e implementando la Planta de Residuos Industriales. También contará con conexión a internet.

La ventaja que ofrece la operación en este parque está relacionada a la liberación del impuesto a la propiedad de bienes inmuebles por el lapso de siete años (Ley N°3097 del 15 de julio de 2005).

- **Parque Industrial Lajastambo**

Fue creado en el año 1999, en Sucre, sobre una superficie de 20 hectáreas destinadas a Campo Ferial y Parque Industrial. Es un parque industrial privado que es administrado por la Fundación Fexpo Sucre. Está situado en Sucre, en la zona Lajastambo.

La cobertura de la red de agua es el 25%, en tanto que la de energía eléctrica alcanza al 100%, al igual que la de gas natural.

Actualmente y pese a las trabas sorteadas, según la Federación de Empresarios Privados de Chuquisaca (FEPCH), se espera una consolidación del parque industrial en el corto plazo. Los trámites para la instalación de las redes de gas y alcantarillado concluyeron y las obras ya se encuentran en marcha, por lo que los servicios básicos no se consideran un problema.

Actualmente hay solo tres empresas en operación en el lugar, pero se espera que pronto comiencen a operar más empresas. Los terrenos que se tenían disponibles ya se han vendido, salvo uno o dos sobre los cuales ya hay solicitudes de compra.

La ventaja que ofrece la operación en este parque es la liberación del pago de impuestos nacionales, departamentales y municipales (Ley 2762 de 18 de junio de 2004, pero sin reglamentación).

- **Parque Industrial Los Andes**

Es una extensión de terreno destinada al asentamiento de industrias que pueden o no estar relacionadas entre sí, cuenta con terrenos urbanizados, infraestructura y servicios. Cuenta con servicios comunes, reglamento interno y una entidad administradora.

El Parque Industrial Los Andes, es un emprendimiento 100% privado de impulso importante al tránsito exportador boliviano con dirección a Puerto Ilo, Perú. El espacio de 420 ha., ubicado en Viacha departamento de La Paz, sobre la carretera que une Viacha con el puerto de Ilo en Perú, vía proyectada para impulsar las exportaciones, a 45 minutos de la ciudad de El Alto y a 10 minutos del centro de Viacha, es un proyecto de Bolivian Investors Center S.R.L., desarrolladora inmobiliaria, en coordinación con la Alcaldía del lugar, la Gobernación de La Paz, y el Ministerio de Desarrollo Productivo, constituyéndose en un eslabón de conexión del occidente boliviano, con los países vecinos en el ámbito del comercio exterior, se establece como pilar fundamental para el desarrollo del occidente del país.

Los espacios dentro del parque se dividen en tamaños estándares de 1.750 m^2 destinados para actividades industriales y con una dinámica amigable al medio ambiente, tomando estándares internacionales de tecnología y desarrollo ecológico.

La idea de crear un espacio con estas características nace de la necesidad del empresariado paceño de tener un parque industrial que brinde las condiciones necesarias para que este sector pueda desarrollar sus habilidades. Así nació la idea de tener un centro empresarial, que cuente con oficinas, salón de convenciones, zona de confort para los emprendedores, niveles adaptados para hotelería, accesibilidad de carreteras para llegar por El Alto y una conexión directa que une La Paz con Oruro y principalmente con Puerto de Ilo en Perú.

Uno de los aspectos medioambientales importantes dentro del Parque, es la implementación de sistemas para manejar residuos químicos procedentes de Asia, que servirán para las aguas servidas de los contaminantes y su respectiva reutilización.

Alrededor del 20% del espacio está destinado a galpones para almacenaje de mercadería dirigido a las empresas que importan productos y se encuentran en el lugar para que puedan tener a disposición su carga sin gastos de transporte. De la misma forma, se están realizando negociaciones con Ferroviaria Andina y algunos ministerios de la cartera de Estado, para implementar un puerto seco para el embalado de mercadería por contenedores y su posterior traslado hasta Puerto de Ilo.

El parque goza de servicio de agua potable, energía eléctrica industrial trifásica, alcantarillado pluvial, sanitario e industrial, red de gas industrial, red de telecomunicaciones, centro empresarial de negocios, estacionamientos, patio de comidas, centro de salud, estación de bomberos, módulo policial, estación de servicios, calles y avenidas pavimentadas, 3 vías importantes de acceso, ubicación de fácil acceso, sobre el corredor bioceánico ferroviario y un puerto seco.

- **Parques Industriales en Proceso de Implementación**

  - **Parque Industrial Maccaferri**

Está situado en Cotoca y es privado. Tiene cobertura total de agua potable y energía eléctrica. No cuenta con red de gas ni alcantarillado. Su extensión es de diez hectáreas y, en el lugar, hay 13 lotes, de los cuales 12 están disponibles. Actualmente hay una empresa en operación.

  - **Parque Industrial Kallutaca**

Está situado en el municipio de Laja y es público. La cobertura de agua, energía eléctrica, gas natural y alcantarillado es total. Su extensión es de 60 hectáreas y tiene 222 lotes. Actualmente hay 219 disponibles. Dos empresas se encuentran operando y una se halla en proceso de implementación.

  - **Parque Industrial Aprograni Nemesio Medina**

Se halla en el municipio de Agustín Saavedra y es privado. No hay datos sobre la cobertura de servicios básicos. Su superficie es de 148 hectáreas. No hay datos sobre el número de lotes. Hay una empresa en operación.

7.6 Análisis FODA 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 este sentido se han podido identificar las siguientes oportunidades y fortalezas para el Emisor:

FORTALEZAS

- Respaldo de un grupo inmobiliario sólido y líder en el mercado nacional (GEL).
- Como emisor de bonos, supervisión de ASFI y tenedores de bonos sobre la gestión financiera y administrativa
- Ser parte fundamental de la Ciudad Productiva Integrada.
- Ubicación en una zona geográfica que posibilita futuras expansiones de acuerdo con la demanda.
- Potencial productivo para 200.000 fuentes laborales.
- Vinculación a través de vías de comunicación idóneas para el sector industrial y de exportación.
- Precio por m^2 muy competitivo en relación con otras ofertas, nacionales e internacionales.
- Capacidad de dar cabida a más de 1.500 empresas e industrias de diversos tipos (pequeña, mediana y gran industria).
- Infraestructura complementaria (centro empresarial, centro médico, estación de bomberos, estación de policía, parqueos, etc.)
- Integración con un Parque Logístico de Carga y Transporte.

OPORTUNIDADES	• Posición de liderazgo en proyectos inmobiliarios industriales a nivel nacional. • Clientes potenciales en industrias y empresas relacionadas con el tejido productivo ya existente en PILAT (enfoque de clústeres). • Construcción de vías de comunicación nacionales e internacionales (hub de carga de Viru-Viru, autopista Santa Cruz-Warnes, tren bioceánico). • Características geográficas, demográficas y climatológicas de la región, adecuadas para la industria. • Disponibilidad de mano de obra en los proyectos inmobiliarios populares que circundan al PILAT. • Amplio potencial de mercado empresarial e industrial en el interior y exterior del país. • Ciudadanos extranjeros pueden adquirir lotes de terreno en igualdad de condiciones que los ciudadanos bolivianos. • Grado de visibilidad e impacto de los proyectos de GEL.
DEBILIDADES	• Sistema CRM moderno (en fase de implementación CRM de la marca SAP) • Acciones comerciales en mercados internacionales (limitaciones de viajes al exterior a causa de la pandemia)
AMENAZAS	• Insuficientes políticas públicas e incentivos nacionales, regionales y locales, dirigidos a la inversión en parques industriales. • Percepción de falta de seguridad jurídica para inversiones privadas extranjeras. • Establecimiento de nuevos parques industriales de menor dimensión y carentes de toda la infraestructura suficiente para que las industrias trabajen con las condiciones adecuadas.

7.7 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 Parque Industrial Ramón Darío Gutiérrez, 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 PILAT, 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 con las vías de comunicación y centros urbanos principales.
- Es la comunidad empresarial más grande y completa del país.
- Precios competitivos en relación con la competencia del sector privado.
- Bajo costo de la tierra con todos los servicios necesarios para operar de manera eficiente.
- Infraestructura especializada y servicios básicos industriales.
- Cruce de cadenas productivas de diferentes industrias Alianzas estratégicas con el sector financiero para facilitar el acceso al crédito y facilidades de pago.

- Alianzas estratégicas con los prestadores de servicios básicos que garantizan la cobertura de estos en el Parque Industrial.
- Capacidad para generar desarrollo económico y empleo.
- Alta plusvalía a mediano plazo.
- Generación de Clusters.

Las condiciones que ofrece PILAT permiten y permitirán a las empresas desarrollar sus actividades en una zona estratégica, que, al margen de las ventajas logísticas, como proyectos de expansión, percibirán el apoyo municipal con beneficios impositivos, que impulsarán y facilitarán el asentamiento y crecimiento de las industrias en la zona.

A la fecha, más de 1.000 empresas ya han adquirido su terreno y más de 100 industrias ya se encuentran operando o en etapa de instalación. A plena capacidad, se estima que las inversiones de las industrias que se asienten en PILAT superen los US$3.000 millones, generando más de 200.000 empleos directos e indirectos. Con esta perspectiva, PILAT mira hoy al futuro, planificando y desarrollando nuevos servicios y alternativas para los miembros de su Comunidad, con el objetivo de ser el principal impulsor del desarrollo productivo, generando oportunidades para empresas del departamento, el país y la región.

Más allá de la ubicación estratégica y la infraestructura disponible, PILAT brinda una solución integral para empresas que buscan incrementar su competitividad. Así, pasará de ser un parque industrial, a ser un Centro de Desarrollo Empresarial, convirtiéndose en el socio estratégico de las empresas asentadas, promoviendo un ecosistema basado en servicios, tecnología, ciencia e innovación.

Los nuevos desafíos están ahí, en un entorno de alto impacto económico y social: atrayendo inversiones, creando empleos, promoviendo la diversificación de industrias, dinamizando e integrando proyectos múltiples, modernizando y dando sustentabilidad a los negocios existentes y generando negocios colaterales, ofreciendo un espacio ideal para la innovación y aplicación de nuevas tecnologías, brindando oportunidades para empresarios, emprendedores, profesionales y población en general.

En este afán, PILAT se reinventa y traza objetivos claros, asignando recursos y sumando alianzas y talentos, que permiten desarrollar actividades y tareas de manera ordenada y eficiente.

Testigos y Protagonistas del nacimiento de una nueva comunidad: una Comunidad Industrial y Productiva, que mira el presente y el futuro con optimismo, con grandes anhelos y con la perspectiva firme de construir su propio destino. Cada empresa, cada empresario y toda persona que forme parte de esta nueva comunidad, está consciente de que su esfuerzo tendrá frutos y será de gran impacto para el país y la región.

7.8 Factores de Éxito de PILAT

El éxito de la empresa se asienta en diferentes factores, de índole interna y externa.

INTERNOS

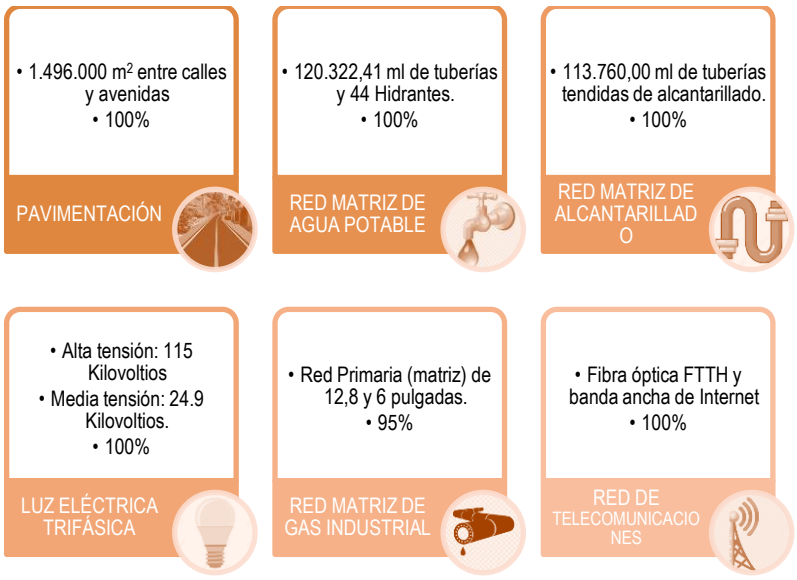
- Calificación de Riesgo de A2 para la emisión de bonos, hecho que denota que es una empresa con excelente capacidad de pago, contando con una gestión comercial y financiera veraz y transparente, con procesos administrativos y operativos eficientes, además de estar fiscalizados por la Autoridad de Supervisión del Sistema Financiero (ASFI).
- Empresa respaldada por el Grupo Empresarial Lafuente, el holding de bienes raíces más importante de Bolivia.
- Capacidad para dar cabida a más de 1.500 empresas de la pequeña, mediana y gran industria.
- Dispone de infraestructura complementaria de espacios y servicios: Centro Empresarial, Centro Médico, Estación de Bomberos, Estación de Policía, parqueos, etc.
- Alberga a empresas nacionales e internacionales que forman parte de diversas cadenas productivas, lo que permite la conformación y consolidación de clústeres competitivos dentro del Parque.

EXTERNOS

- Ubicados en una región enfocada al desarrollo industrial, agropecuario y de servicios.
- Parte fundamental de la Ciudad Productiva Integrada, aspecto que se constituye en una considerable ventaja comparativa y competitiva respecto a otros proyectos en Latinoamérica.
- Localizado en una zona geográfica estratégica que posibilita futuras expansiones de acuerdo a demanda.
- Vinculados a través de cuatro modos de transporte: carretero, ferroviario, aéreo y marítimo (acceso a puertos mediante vía férrea, carretera y fluvial).

Adicionalmente, se puede establecer que la infraestructura con que el Parque Industrial cuenta, es un factor de éxito muy importante. A continuación, se detallan los servicios industriales y complementarios con que cuenta PILAT y su grado de cobertura.

- **Servicios Industriales**



- **Infraestructura Complementaria**

8 ANÁLISIS FINANCIERO

El análisis presentado a continuación fue realizado sobre los Estados Financieros de PILAT S.R.L. para las gestiones concluidas al mes de diciembre 2018, 2019 y 2020 auditados por la firma KPMG S.R.L. Asimismo se presentan los Estados Financieros con informe especial de auditoría interna al 31 de agosto de 2021.

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

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

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

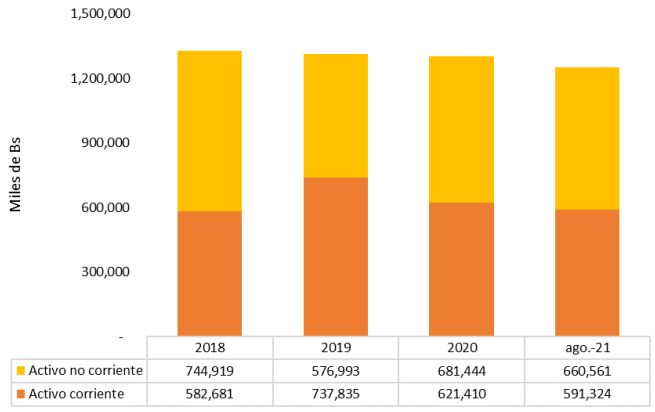
Los saldos de los estados financieros al 31 de diciembre de 2020 y 31 de agosto de 2021 han sido actualizados considerando el valor de la UFV al 10 de diciembre de 2020, según lo establecido en la Resolución CTNAC N°03/2020. Dicho valor es el que se encuentra detallado en el cuadro de valores de la UFV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

8.1 Activo

El Activo de PILAT se ha mantenido estable durante las gestiones analizadas, aunque con una tendencia a la baja, Bs1,328 millones a diciembre 2018, Bs1.315 millones a diciembre de 2019, Bs1.303 millones a diciembre de 2020 y Bs1.252 millones a agosto de 2021.

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

Gráfico 21. Composición del Activo



Fuente: Estados Financieros de PILAT

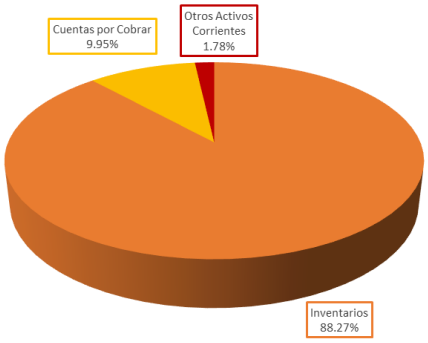
8.1.1 Activo Corriente

El Activo Corriente de PILAT representó 43,89%, 56,12%, 47,70% y 47,23% para las gestiones, 2018, 2019, 2020 y agosto de 2021 respectivamente.

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

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

Gráfico 22. Activo Corriente



Fuente: Elaboración propia con datos de PILAT

La principal cuenta al cierre de las gestiones analizadas es la de Inventarios, compuesta por lotes de terreno para la venta, mismos que se encuentran registrados en los rubros de inventarios disponibles e inventarios comprometidos bajo la modalidad de venta con reserva de propiedad. Esta cuenta representa el 81,16%, 90,32%, 85,14% y 88,27% del Activo Corriente para los periodos 2018, 2019, 2020 y agosto de 2021 respectivamente, registrando al cierre de agosto de 2021 un importe de Bs 522 millones.

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

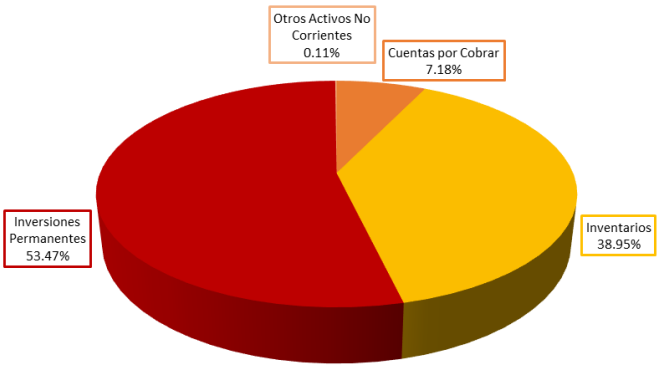
La suma de estos dos rubros representa el, 5,13%, 8,41%, 9,24% y 9,95% del Activo Corriente para las gestiones, 2018, 2019, 2020 y agosto de 2021 respectivamente, registrando para el último período, un importe de Bs59 millones. El incremento de las cuentas por cobrar en las gestiones presentadas se debe a ventas a plazo de terrenos industriales y anticipos de nuevas obras para proyectos dentro del Parque Industrial y el proyecto San José Obrero.

Finalmente, por la participación del resto de las cuentas del Activo Corriente, se ha considerado un tercer rubro global en el análisis, que agrupa las cuentas de Disponibilidades, Inversiones Temporarias y Cargos Diferidos. Estas tres cuentas representan el, 13,71%, 1,28%, 5,62% y 1,78% para el período comprendido entre el 2018 y agosto de 2021. Al cierre de la gestión 2019, la disminución se debe al uso del fondo de liquidez de Bs75 millones y a agosto 2021 por el pago de cupones de las emisiones dentro del Programa de Emisiones “Bonos PILAT I”.

8.1.2 Activo No corriente

El Activo No Corriente, para efectos del presente análisis, está compuesto por los siguientes rubros contables: Cuentas por Cobrar, que agrupa dos rubros, el de Cuentas por Cobrar propias de la actividad de la empresa y el de Cuentas por Cobrar a Empresas Relacionadas, Inventarios, Inversiones Permanentes y Otros Activos No Corrientes, este último que agrupa a las cuentas de Activos Fijos Netos y Otros Activos. La participación del Activo No Corriente en el Activo Total de la empresa, en el período analizado, oscila entre el 43% y el 56%, en dicho período registra participaciones de 56,11%, 43,88%, 52,30% y 52,77% para las gestiones comprendidas entre el 2018, 2019, 2020 y agosto de 2021 respectivamente. En la gestión 2019, la disminución está relacionada a la baja de propiedades rústicas, que fueron destinadas al proyecto San José Obrero y están como inventario libre en el activo corriente. El incremento para las gestiones 2020 y agosto de 2021 se debe al registro de nuevas ventas a plazo. Al cierre de agosto de 2021, la empresa registra un volumen de Bs660 millones en este tipo de Activos.

Gráfico 23. Activo No Corriente



Fuente: Elaboración propia con datos de PILAT

El gráfico anterior muestra la composición del Activo No Corriente al cierre de agosto de 2021. Se puede observar que la cuenta de Inversiones Permanentes es la más importante, con una participación del 53,47%, dicha cuenta corresponde a inversiones realizadas en parcelas de terrenos para urbanización, al proyecto de electrificación y construcción de redes eléctricas para el Parque Industrial. El volumen de esta cuenta presenta disminuciones significativas a lo largo del período analizado, pasando de un saldo de Bs679 millones en 2018 a Bs352 millones en 2019. Como se menciona en el párrafo anterior, la disminución de la cuenta inversiones permanentes se debe a la reclasificación de propiedades rústicas a inventarios a corto plazo para el desarrollo del proyecto San José Obrero. En los siguientes años el saldo de esta cuenta se mantuvo constante llegando a un importe de Bs353 millones a agosto de 2021.

En segundo lugar, por orden de importancia, está la cuenta de Inventarios, con una participación de 38,95% del Activo No Corriente. Este rubro presenta incrementos significativos en los ejercicios analizados, pasando de un importe de Bs 28 millones en 2018 a Bs257 millones en agosto de 2021. Las variaciones de estos incrementos, en las gestiones analizadas surgen a raíz de un cambio en la política de ventas a plazo de los terrenos industriales, el inventario se divide entre corto y largo plazo, lo que da lugar al incremento por el registro de la porción en la cuenta de inventarios en el largo plazo. Adicionalmente, este crecimiento está relacionado al lanzamiento del proyecto San José Obrero, bajo la modalidad de venta a plazo, que también se divide en corto y largo plazo y se va incrementando de manera natural por el volumen de las operaciones.

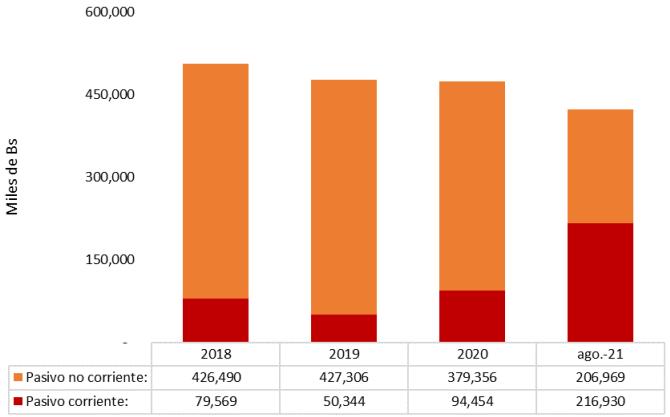
El grupo de Otros Activos No Corrientes y las Cuentas por Cobrar representan tan solo el 7,29% del Activo No Corriente de la empresa.

8.2 Pasivo

El Pasivo de PILAT se ha mantenido estable durante las gestiones analizadas, mostrando una tendencia a la baja, alcanzando niveles de Bs506 millones a diciembre 2018, Bs478 millones a diciembre de 2019, Bs 474 millones a diciembre de 2020 y Bs 424 millones a agosto de 2021. Disminución que se debe a la amortización de capital de las emisiones dentro del Programa “Bonos PILAT I”.

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

Gráfico 24. Composición del Pasivo



	2018	2019	2020	ago.-21
Pasivo no corriente:	426,490	427,306	379,356	206,969
Pasivo corriente:	79,569	50,344	94,454	216,930

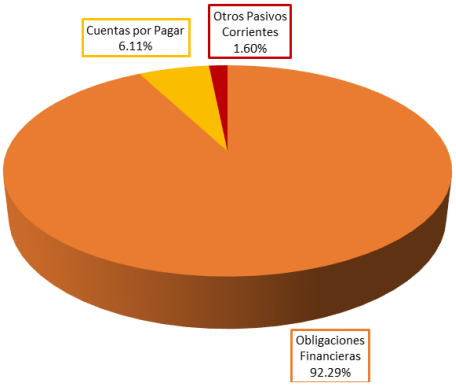
Fuente: Elaboración propia con datos de PILAT

8.2.1 Pasivo Corriente

El Pasivo Corriente de PILAT representó el 15,72%, 10,54%, 19,93% y 51,17% del pasivo total para las gestiones comprendidas entre el 2018 y agosto de 2021.

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

Gráfico 25. Pasivo Corriente



Fuente: Elaboración propia con datos de PILAT

La principal cuenta al cierre de las gestiones analizadas es la de Obligaciones Financieras, compuesta por la porción a corto plazo de las obligaciones contratadas con el Mercado de Valores y Bancos. Esta cuenta representa el 76,69%, 63,42%, 78,57% y 92,29% del Pasivo Corriente para las gestiones del 2018, 2019, 2020 y agosto de 2021 respectivamente, registrando en este último período un importe de Bs200 millones. En las gestiones 2019 y 2020, el incremento se debe a la reprogramación del cronograma de pago de cupones de capital del Programa de Emisiones de "Bonos PILAT I" sumados los intereses devengados. El incremento a agosto 2021 se debe al monto de capital a pagar de las emisiones vigentes hasta agosto 2022.

La segunda cuenta de este grupo, en orden de importancia, es la de Cuentas por Pagar, que para efectos de este análisis agrupa dos rubros contables; el primero que corresponde a las Cuentas por Pagar propias de la actividad del emisor y el segundo a las Cuentas por Pagar a Empresas Relacionadas. La suma de estos dos rubros representa el 20,17%, 30,31%, 17,30% y 6,11% del Pasivo Corriente para las gestiones 2018, 2019, 2020 y agosto de 2021 respectivamente, que alcanzan a Bs16 millones, Bs15 millones, Bs16 millones y Bs13 millones para cada gestión. El cambio más importante del cierre de gestión 2020 a agosto de 2021 se debe al pago de proveedores de servicios mediante la modalidad de intercambio, según términos contractuales, de servicios por terrenos.

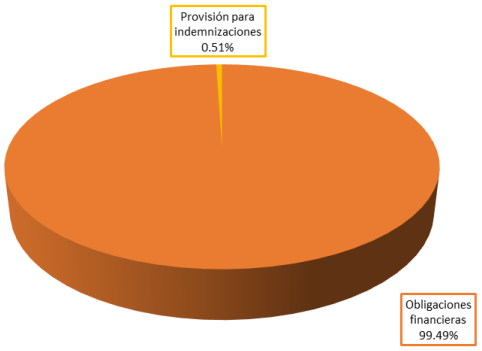
Finalmente, por la participación del resto de las cuentas del Pasivo Corriente, se ha considerado un tercer rubro global en el análisis, que agrupa las cuentas de Obligaciones Fiscales y Laborales y Cuentas Transitorias. Estas dos cuentas representan el 3,14%, 6,27%, 4,13% y 1,60% para las gestiones 2018, 2019, 2020 y agosto de 2021 respectivamente. Al cierre de agosto de 2021, la sumatoria de estas cuentas asciende a un importe de Bs3 millones.

8.2.2 Pasivo No corriente

El Pasivo No Corriente representó el 84,28%, 89,46%, 80,07% y 48,83% del Pasivo total a diciembre de las gestiones entre el 2018, 2019, 2020 y agosto de 2021, respectivamente.

A continuación, se presenta gráficamente la composición del Pasivo No Corriente al 31 de agosto de 2021:

Gráfico 26. Pasivo No Corriente



Fuente: Elaboración propia con datos de PILAT

La cuenta representativa del Pasivo No Corriente es la de Obligaciones Financieras, compuesta por las emisiones del Programa de "Bonos PILAT I" y préstamos con el sistema financiero en el largo plazo. Los importes ascienden a Bs425 millones, Bs426 millones, Bs378 millones y Bs205 millones en las gestiones 2018, 2019, 2020 y agosto de 2021 respectivamente. A agosto de la presente gestión, esta cuenta representa el 99,49% del Pasivo No Corriente, mientras que el 0,51% restante se refiere a las Provisiones para Indemnizaciones de la empresa. La variación desde Bs425 millones en diciembre de 2018 a Bs205 millones al cierre de agosto de 2021, se debe a la reclasificación de la deuda a corto plazo conforme el cronograma de pagos del Programa de emisiones "Bonos PILAT I" y el sistema financiero.

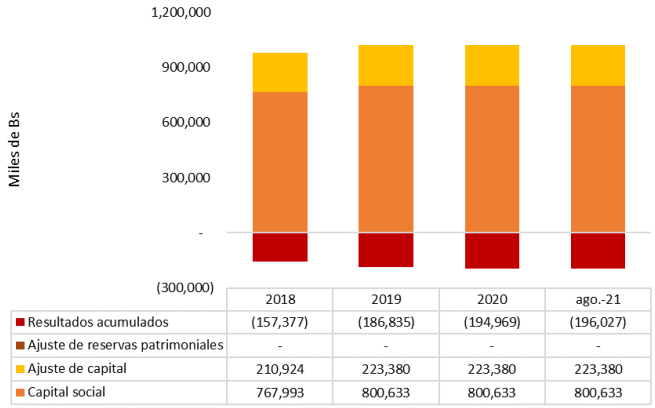
El detalle de obligaciones financieras del emisor se encuentra expuesto en el numeral 6.18 del presente Prospecto Marco.

8.3 Patrimonio

El Patrimonio de PILAT no ha tenido cambios significativos en las tres últimas gestiones, pasando de un Patrimonio Neto de Bs821 millones en 2018 a Bs828 millones en agosto de 2021.

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

Gráfico 27. Estructura y Evolución del Patrimonio



	2018	2019	2020	ago.-21
Resultados acumulados	(157,377)	(186,835)	(194,969)	(196,027)
Ajuste de reservas patrimoniales	-	-	-	-
Ajuste de capital	210,924	223,380	223,380	223,380
Capital social	767,993	800,633	800,633	800,633

Fuente: Elaboración propia con datos de PILAT

Como se puede observar en el gráfico anterior, durante las gestiones analizadas la principal cuenta del Patrimonio es el Capital Social de la empresa, el cual representa el 93,48%, 95,63%, 96,57% y 96,70% del Patrimonio, en las gestiones 2018, 2019, 2020 y agosto de 2021 respectivamente.

Al 31 de agosto de 2021 la cuenta de Capital Social alcanza la suma de Bs801 millones.

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

Cuadro 16. Balance General PILAT – Estructura y Evolución

	2018	2019	2020	Ago – 21
Activo	**1.327.599**	**1.314.829**	**1.302.854**	**1.251.885**
Activo corriente	*582.681*	*737.835*	*621.410*	*591.324*
Disponibilidades	1.156	7.216	32.906	10.023
Inversiones temporarias	78.739	1.885	1.723	392
Cuentas por cobrar	15.202	16.721	19.588	21.957
Cuentas por cobrar empresas relacionadas	14.661	45.304	37.846	36.896
Inventarios	472.922	666.403	529.059	521.938
Cuenta transitoria	-	-	-	3
Cargos diferidos	-	306	288	116
Activo no corriente	*744.919*	*576.993*	*681.444*	*660.561*
Cuentas por Cobrar	-	19.696	40.453	34.098
Inventarios	28.066	190.433	271.520	257.291
Cuentas por cobrar empresas relacionadas	26.191	9.555	13.645	13.346
Activos fijos, netos	9.465	3.553	657	581
Activos intangibles, netos	-	-	2.188	1.892
Inversiones permanentes	679.165	351.571	352.980	353.232
Otros activos	2.031	2.185	-	121
Pasivo	**506.059**	**477.651**	**473.810**	**423.899**
Pasivo corriente:	*79.569*	*50.344*	*94.454*	*216.930*
Cuentas por pagar	11.590	10.969	16.340	13.261
Cuentas por pagar empresas relacionadas	4.456	4.291	-	-
Obligaciones fiscales y laborales	2.490	3.136	2.287	3.283
Obligaciones financieras.	61.024	31.926	74.212	200.204
Cuenta transitoria	8	23	1.615	182
Pasivo no corriente:	*426.490*	*427.306*	*379.356*	*206.969*
Obligaciones financieras	425.385	425.984	377.897	205.910
Provisión para indemnizaciones	1.105	1.322	1.459	1.059
Patrimonio neto	**821.540**	**837.178**	**829.044**	**827.986**
Capital social	767.993	800.633	800.633	800.633
Ajuste de capital	210.924	223.380	223.380	223.380
Resultados acumulados	(157.377)	(186.835)	(194.969)	(196.027)
Pasivo y Patrimonio neto	**1.327.599**	**1.314.829**	**1.302.854**	**1.251.885**

	Estructura				Evolución		
	2018	2019	2020	ago.-21	2018-2019	2019-2020	2020-ago.21
Activo	**100,00%**	**100,00%**	**100,00%**	**100,00%**	**-0,96%**	**-0,91%**	**-3,91%**
Activo corriente	*43,89%*	*56,12%*	*47,70%*	*47,23%*	*26,63%*	*-15,78%*	*-4,84%*
Disponibilidades	0,20%	0,98%	5,30%	1,70%	524,32%	356,00%	-69,54%
Inversiones temporarias	13,51%	0,26%	0,28%	0,07%	-97,61%	-8,57%	-77,28%
Cuentas por cobrar	2,61%	2,27%	3,15%	3,71%	9,99%	17,15%	12,09%
Cuentas por cobrar empresas relacionadas	2,52%	6,14%	6,09%	6,24%	209,00%	-16,46%	-2,51%
Inventarios	81,16%	90,32%	85,14%	88,27%	40,91%	-20,61%	-1,35%
Cargos diferidos	0,00%	0,04%	0,05%	0,02%	100,00%	-5,99%	-59,62%
Activo no corriente	*56,11%*	*43,88%*	*52,30%*	*52,77%*	*-22,54%*	*18,10%*	*-3,06%*

Cuentas por Cobrar	0,00%	3,41%	5,94%	5,16%		105,39%	-15,71%
Inventarios	3,77%	33,00%	39,84%	38,95%	578,52%	42,58%	-5,24%
Cuentas por cobrar empresas relacionadas	3,52%	1,66%	2,00%	2,02%	-63,52%	42,80%	-2,19%
Activos fijos, netos	1,27%	0,62%	0,10%	0,09%	-62,46%	-81,51%	-11,56%
Activos intangibles, netos	0,00%	0,00%	0,32%	0,29%			-13,56%
Inversiones permanentes	91,17%	60,93%	51,80%	53,47%	-48,23%	0,40%	0,07%
Otros activos	0,27%	0,38%	0,00%	0,02%	7,58%	-100,00%	100,00%
Pasivo	**38,12%**	**36,33%**	**36,37%**	**33,86%**	**-5,61%**	**-0,80%**	**-10,53%**
Pasivo corriente:	*15,72%*	*10,54%*	*19,93%*	*51,17%*	*-36,73%*	*87,62%*	*129,67%*
Cuentas por pagar	14,57%	21,79%	17,30%	6,11%	-5,35%	48,96%	-18,84%
Cuentas por pagar empresas relacionadas	5,60%	8,52%	0,00%	0,00%	-3,72%	-100,00%	
Obligaciones fiscales y laborales	3,13%	6,23%	2,42%	1,51%	25,92%	-27,06%	43,54%
Obligaciones financieras	76,69%	63,42%	78,57%	92,29%	-47,68%	132,45%	169,77%
Cuenta transitoria	0,01%	0,05%	1,71%	0,08%	167,00%	7028,26%	-88,73%
Pasivo no corriente:	*84,28%*	*89,46%*	*80,07%*	*48,83%*	*0,19%*	*-11,22%*	*-45,44%*
Obligaciones financieras	99,74%	99,69%	99,62%	99,49%	0,14%	-11,29%	-45,51%
Provisión para indemnizaciones	0,26%	0,31%	0,38%	0,51%	19,62%	10,36%	-27,42%
Patrimonio neto:	**61,88%**	**63,67%**	**63,63%**	**66,14%**	**1,90%**	**-0,97%**	**-0,13%**
Capital social	93,48%	95,63%	96,57%	96,70%	4,25%	0,00%	0,00%
Ajuste de capital	25,67%	26,68%	26,94%	26,98%	5,91%	0,00%	0,00%
Resultados acumulados	-19,16%	-22,32%	-23,52%	-23,68%	18,72%	4,35%	0,54%
Pasivo y Patrimonio neto	**100,00%**	**100,00%**	**100,00%**	**100,00%**	**-0,96%**	**-0,91%**	**-3,91%**

Fuente: Estados Financieros PILAT

8.4 Resultados

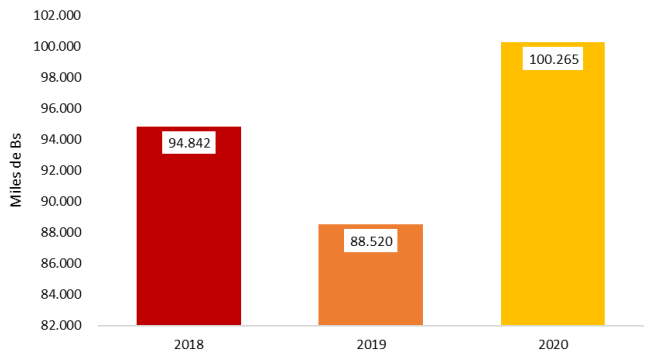
8.4.1 Ventas Netas

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

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

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

Gráfico 28. Evolución Ingresos por Ventas



Fuente: Elaboración Propia en base a EEFF de PILAT

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

Como dato adicional, se observa que a agosto de 2021 la empresa ha registrado un ingreso por ventas acumulado de Bs55 millones.

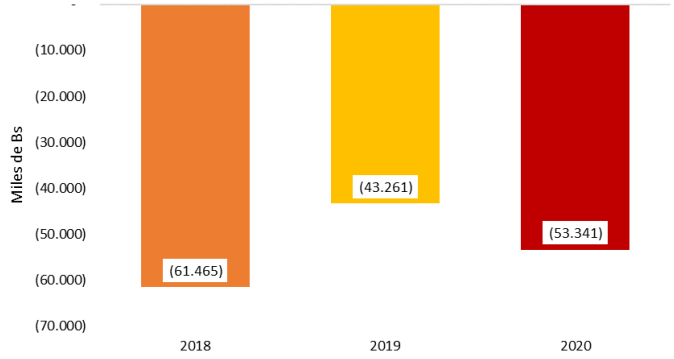
8.4.2 Costos de Ventas

Los costos asociados a las ventas registran su nivel más alto al cierre de diciembre de 2018, con un importe de Bs61,5 millones a partir de entonces, se registran disminuciones importantes en este rubro, sin embargo, en la gestión 2020 el costo de las ventas vuelve a incrementarse, cerrando el ejercicio con un costo de ventas de Bs53 millones, importe mayor al registrado a diciembre de 2019. Para agosto de la presente gestión la empresa ya tiene registrado un costo de ventas de Bs24 millones.

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

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

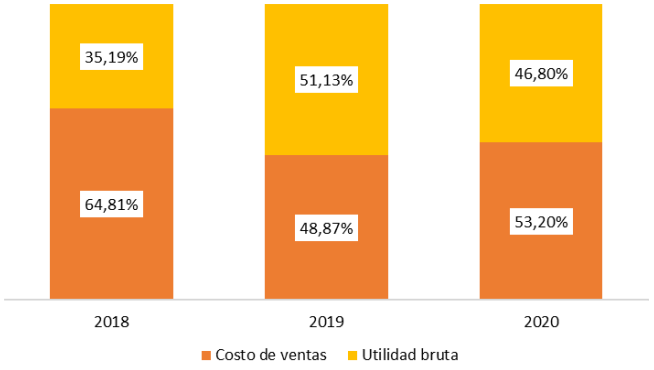
Gráfico 29. Evolución Costo de Ventas



Fuente: Elaboración Propia en base a EEFF de PILAT

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

Gráfico 30. Evolución del Margen o Utilidad Bruta



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

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

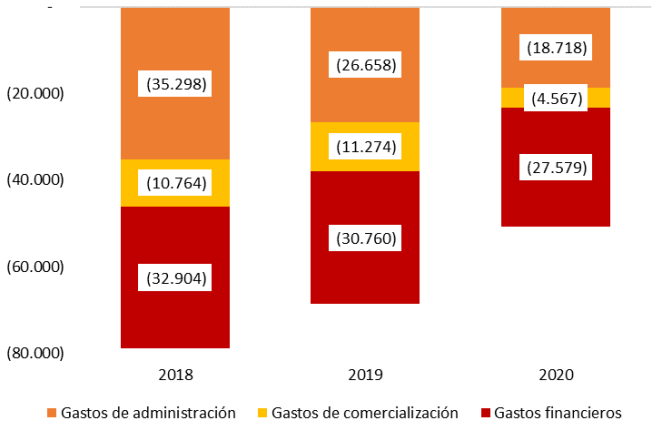
Para la gestión 2021, se vislumbran nuevamente mejoras en el margen bruto, toda vez que la empresa, a agosto de esta gestión vuelve a disminuir su costo de ventas como porcentaje del ingreso hasta un nivel de 43% y un margen bruto de 57%.

8.4.3 Gastos de Operación

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

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

Gráfico 31. Evolución de Gastos Operativos

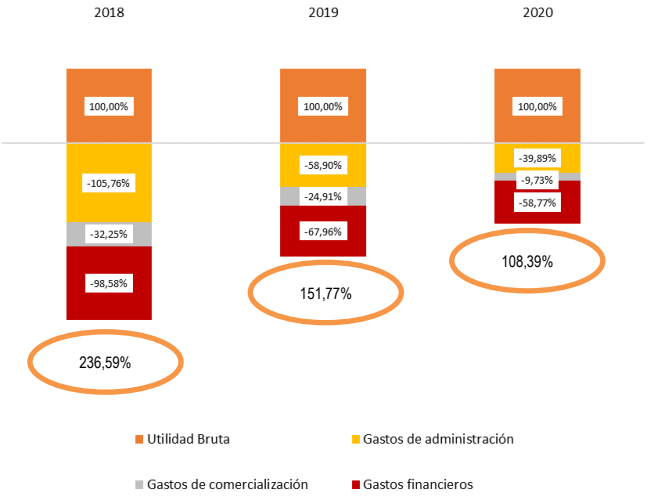


Fuente: Elaboración propia en base a EEFF de PILAT

Actualmente, la estructura de gasto operativo de la empresa sobrepasa la utilidad bruta que se genera con la actividad principal del emisor derivando, en las gestiones analizadas, en pérdidas operativas.

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

Gráfico 32. Estructura de Gastos Operativos respecto a la Utilidad Bruta



Fuente: Elaboración propia en base a EEFF de PILAT

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

En la gestión 2020, se tuvo una disminución debido al confinamiento por pandemia, que afectó significativamente a todas las cuentas de gastos de administración, por otro lado, también se tiene la disminución por la depreciación de los activos fijos que culminaron su vida útil.

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

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

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

La composición de estos gastos, a agosto del 2021 registra participaciones de 38% para los gastos de administración, 7% los gastos de comercialización y 58% los gastos financieros, subiendo ligeramente a registrar un 104% de la utilidad bruta acumulada a agosto de 2021.

8.4.4 Utilidad / Pérdida Operativa

El resultado operativo de PILAT alcanzó las siguientes cifras negativas: Bs46 millones, Bs23 millones y Bs4 millones para los ejercicios cerrados a diciembre de 2018, 2019 y 2020 respectivamente. A agosto de 2021, la empresa registra una pérdida operativa acumulada de Bs1 millón. El resultado de la pérdida operativa se debe a que la Sociedad todavía no alcanza el nivel de ventas adecuado.

Por otro lado, otro factor a tomar en consideración es que PILAT, tomando en cuenta la magnitud del proyecto, aún se encuentra en período de inversión y desarrollo.

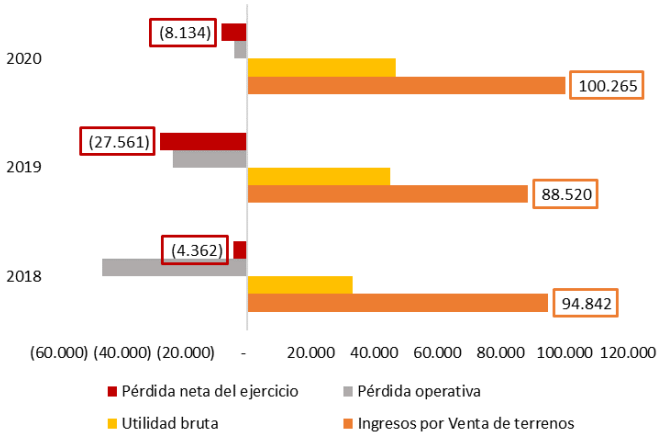
8.4.5 Resultado del Ejercicio

PILAT, en el período analizado, ha presentado los siguientes resultados: para las gestiones 2018, 2019 y 2020 se tienen resultados negativos de Bs4 millones, Bs27millones y Bs8 millones, absorbiendo la totalidad del ingreso por ventas más un 4,60%, 31,14% y 8,11% adicionales respectivamente.

En lo que va de la gestión 2021, la empresa ha registrado un resultado negativo que alcanza a los Bs1 millón, resultado que implica que la estructura de gastos ha absorbido un 1.92% adicional al ingreso generado por las ventas. El resultado de la gestión se debe a que la Sociedad no alcanzó el nivel de ventas adecuado.

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

Gráfico 33. Estado de Resultados



Fuente: Elaboración propia con datos de PILAT

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

Cuadro 17. Estado de Resultados PILAT – Estructura y Evolución

	Saldos			
	2018	2019	2020	ago.-21
Ingresos operativos:				
Ingresos por Venta de terrenos	94.842	88.520	100.265	55.141
Costo de ventas	(61.465)	(43.261)	(53.341)	(23.560)
Utilidad bruta	**33.377**	**45.259**	**46.924**	**31.581**
Gastos operativos:				
Gastos de administración	(35.298)	(26.658)	(18.718)	(11.947)
Gastos de comercialización	(10.764)	(11.274)	(4.567)	(2.347)
Gastos financieros	(32.904)	(30.760)	(27.579)	(18.423)
Pérdida operativa	**(45.589)**	**(23.433)**	**(3.941)**	**(1.135)**
Otros ingresos (gastos):				
Ingresos varios	37.532	3.764	1.304	2.814
Gastos no operativos	(580)	-	(2.924)	(2.902)
Diferencias de cambio	(22)	(36)	(17)	165
Ajuste por inflación y tenencia de bienes	4.297	(7.856)	(2.556)	-
Pérdida neta del ejercicio	**(4.362)**	**(27.561)**	**(8.134)**	**(1.058)**

	Estructura				Evolución	
	2018	2019	2020	Ago-21	2018-2019	2019-2020
Ingresos operativos:						
Ingresos por Venta de terrenos	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	-6,67%	13,27%
Costo de ventas	-64,81%	-48,87%	-53,20%	-42,73%	-29,62%	23,30%
Utilidad bruta	**35,19%**	**51,13%**	**46,80%**	**57,27%**	**35,60%**	**3,68%**
Gastos operativos:						
Gastos de administración	-37,22%	-30,12%	-18,67%	-21,67%	-24,48%	-29,78%
Gastos de comercialización	-11,35%	-12,74%	-4,56%	-4,26%	4,74%	-59,49%
Gastos financieros	-34,69%	-34,75%	-27,51%	-33,41%	-6,52%	-10,34%
Pérdida operativa	**-48,07%**	**-26,47%**	**-3,93%**	**-2,06%**	**-48,60%**	**-83,18%**
Otros ingresos (gastos):						
Ingresos varios	39,57%	4,25%	1,30%	5,10%	-89,97%	-65,34%
Gastos no operativos	-0,61%	0,00%	-2,92%	-5,26%	-100,00%	100,00%
Diferencias de cambio	-0,02%	-0,04%	-0,02%	-0,30%	64,83%	-52,58%
Ajuste por inflación y tenencia de bienes	4,53%	-8,87%	-2,55%	0,00%	-282,81%	-67,46%
Pérdida neta del ejercicio	**-4,60%**	**-31,14%**	**-8,11%**	**-1,92%**	**531,91%**	**-70,49%**

Fuente: Elaboración propia en base a EEFF de PILAT

8.5 Indicadores Financieros

Cuadro 18. Indicadores Financieros

Indicador	Fórmula	2018	2019	2020	Ago – 21
Liquidez					
Razón Corriente	(Activo Corriente / Pasivo corriente)	7,32	14,66	6,58	2,73
Prueba Ácida	(Activo Corriente - Inventarios) / Pasivo Corriente	1,38	1,42	0,98	0,32
Apalancamiento					
Razón de Endeudamiento	(Pasivo / Activo)	0,38	0,36	0,36	0,34
Razón Deuda Capital	(Pasivo / Capital Social)	0,66	0,60	0,59	0,53
Activo / Patrimonio		1,62	1,57	1,57	1,51
Pasivo / Patrimonio		0,62	0,57	0,57	0,51
Deuda Financiera / Patrimonio		0,59	0,55	0,55	0,49
Proporción Deuda a Corto Plazo	(Pasivo Corriente / Pasivo)	0,16	0,11	0,20	0,51
Proporción Deuda a Largo Plazo	(Pasivo No Corriente / Pasivo)	0,84	0,89	0,80	0,49
Actividad					
Eficiencia Operativa	(Costo de Venta + Gastos Administrativos y Comercialización) / Activo	0,08	0,06	0,06	
Eficiencia Administrativa	(Gastos Administrativos / Activo)	0,03	0,02	0,01	
Rotación de Cuentas por Cobrar	(Venta de Productos / Exigibles)	0,87	1,39	1,69	
Rentabilidad					
ROE	(Resultado Neto de la Gestión / Patrimonio Promedio)	-0,01	-0,03	-0,01	
ROA	(Resultado Neto de la Gestión / Activo Promedio)	0,00	-0,02	-0,01	
Solvencia					
Solidez	(Patrimonio / Activos)	0,62	0,64	0,64	0,66

Fuente: Elaboración propia en base a EEFF de PILAT

8.5.1 Liquidez

- **Razón Corriente**

Muestra la capacidad que tiene la empresa de poder cubrir sus deudas de corto plazo con sus activos de corto plazo. Durante las gestiones analizadas este indicador registra niveles de 7,32, 14,66, 6,58 y 2,73 veces, para diciembre 2018, 2019, 2020 y agosto de 2021

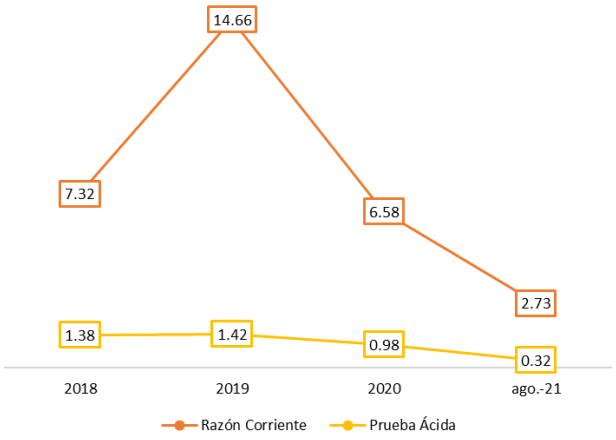
respectivamente. En las gestiones 2018 y 2019 se debe al lanzamiento del proyecto San José Obrero y a los anticipos por ejecución de obras. A partir de la gestión 2020 a agosto de 2021 se debe a la reclasificación del inventario por el aumento de las ventas y al incremento de las obligaciones a corto plazo de los bonos comprendidos dentro del Programa de emisiones “Bonos PILAT I”.

- **Prueba Ácida**

Muestra la capacidad de la empresa de poder cubrir sus deudas de corto plazo con sus activos de corto plazo, excluyendo aquellos activos de no muy fácil liquidación, como son los inventarios. En términos simples, es la capacidad de una empresa de poder cubrir sus obligaciones a corto plazo con disponibilidades y activos más líquidos. Durante las gestiones analizadas este indicador registra niveles de 1,38, 1,42, 0,98 y 0,32 veces, para diciembre de 2018, 2019, 2020 y agosto de 2021 respectivamente. La diminución en la gestión 2020 y agosto de 2021 se debe a las ventas a plazo cuya porción mayor a un año se registra en el activo a largo plazo y al incremento de las obligaciones a corto plazo de los bonos comprendidos dentro del Programa de emisiones “Bonos PILAT I” debido a la modificación del cronograma de pagos.

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

Gráfico 34. Indicadores de Liquidez (en veces)



Fuente: Elaboración propia en base a EEFF de PILAT

8.5.2 Apalancamiento

- **Razón de Endeudamiento**

Muestra el porcentaje que representa el total de pasivos con relación a los activos totales de la empresa. Durante las gestiones analizadas, este indicador registra niveles de 0,38, 0,36, 0,36 y 0,34 veces para diciembre de 2018, 2019, 2020 y agosto de 2021 respectivamente. Se mantiene relativamente estable porque no se contrajo más deuda.

- **Razón Pasivo Patrimonio**

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

- **Razón Activo Patrimonio**

Muestra el porcentaje que representa el activo respecto al patrimonio de la empresa. Durante las gestiones analizadas este indicador registra niveles de 1,62, 1,57, 1,57 y 1,51 veces para diciembre 2018, 2019, 2020 y agosto de 2021 respectivamente. La disminución se debe a las ventas y a los pequeños incrementos del patrimonio.

- **Razón Deuda Financiera Patrimonio**

Muestra la relación de todas las obligaciones financieras de la Sociedad con relación al total de su patrimonio neto. Es decir, el indicador refleja si las obligaciones financieras son mayores o menores que las obligaciones con los accionistas de la Sociedad. Este indicador registra niveles de 0,59, 0,55, 0,55 y 0,49 veces para diciembre de 2018, 2019, 2020 y agosto de 2021 respectivamente. Las variaciones se deben a pequeños incrementos del patrimonio y a la amortización de capital de cada gestión.

- **Proporción Deuda a Corto Plazo**

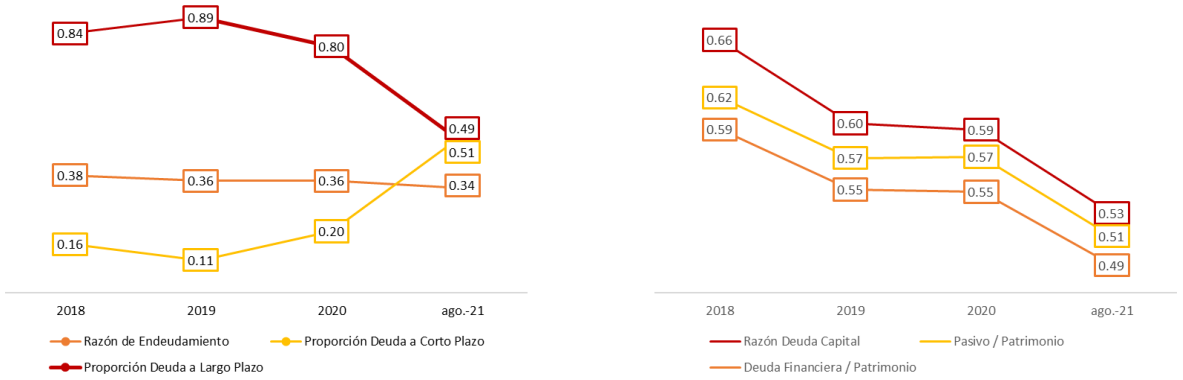
Muestra el porcentaje que representan los pasivos de corto plazo con relación al pasivo total de la empresa. Este indicador registra niveles de 0,16, 0,11, 0,20 y 0,51 veces, para diciembre 2018, 2019, 2020 y agosto de 2021 respectivamente. El incremento se debe a la modificación de los cronogramas de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

- **Proporción Deuda a Largo Plazo**

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

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

Gráfico 35. Indicadores de Apalancamiento (en veces)



Fuente: Elaboración propia en base a EEFF de PILAT

8.5.3 Actividad

- **Eficiencia Operativa**

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

- **Eficiencia Administrativa**

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

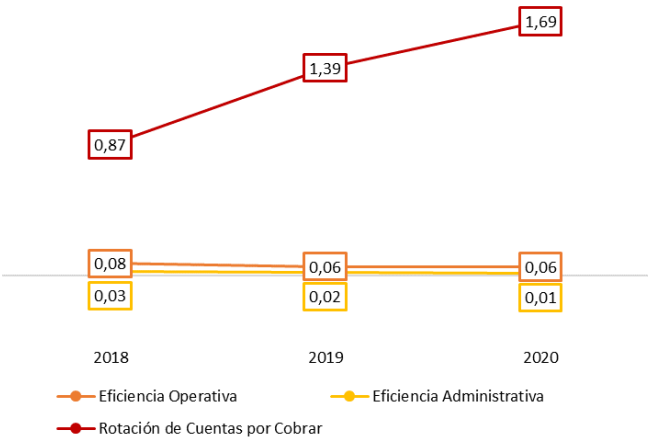
La disminución de este indicador se debe principalmente a la reducción que existe en las gestiones 2019 y 2020 de los gastos administrativos en relación con la gestión 2018.

- **Rotación de Cuentas por Cobrar**

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

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

Gráfico 36. Indicadores de Actividad



Fuente: Elaboración propia en base a EEFF de PILAT

8.5.4 Rentabilidad

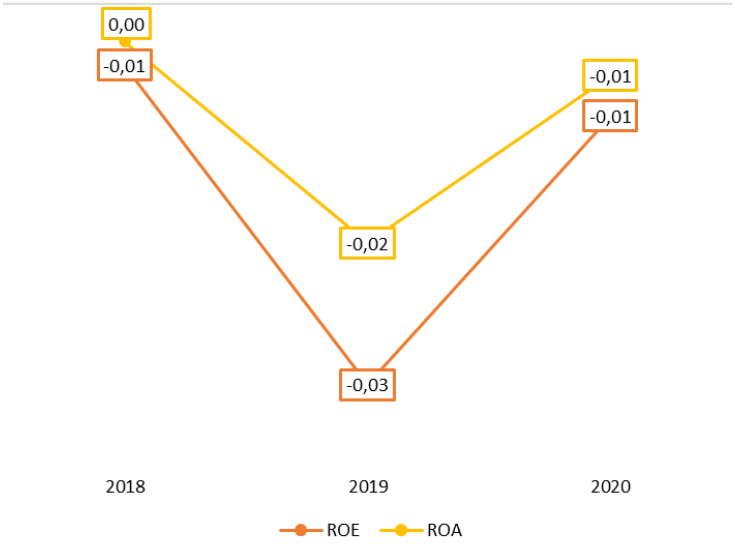
- **ROE - Retorno sobre Patrimonio**

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

- **ROA - Retorno sobre Activos**

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

Gráfico 37. Indicadores de Rentabilidad



Fuente: Elaboración propia con datos de PILAT

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

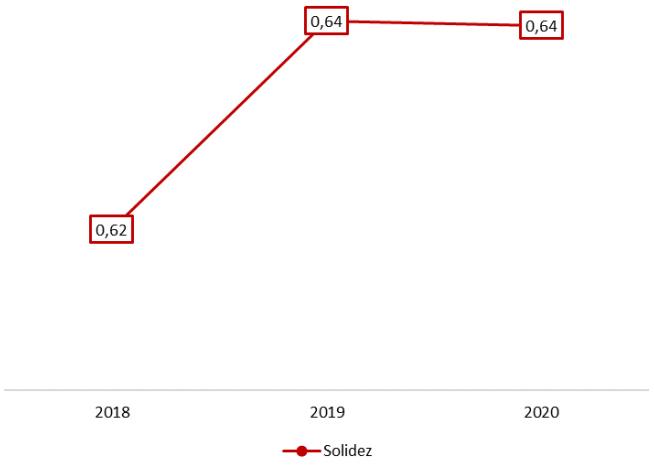
Es importante tomar en cuenta que el resultado mostrado en las gestiones analizadas se debe a que las inversiones en infraestructura y continúan siendo contabilizadas en el gasto de comercialización.

8.5.5 Solvencia

El indicador de solidez refleja la capacidad de la empresa para endeudarse, dado su respaldo patrimonial. En el período analizado se registran los siguientes niveles: 0,62, 0,64, 0,64 y 0,66 veces para diciembre de 2018, 2019, 2020 y agosto de 2021 respectivamente.

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

Gráfico 38. Indicadores de Solvencia



Fuente: Elaboración propia con datos de PILAT

9 CÁLCULO DE COMPROMISOS FINANCIEROS

9.1 Compromisos Financieros relacionados al Programa de Emisiones "Bonos PILAT I"

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

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

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

Fuente: Elaboración propia en base a EEFF de PILAT

9.2 Compromisos Financieros del Programa

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

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

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

Desde la fecha de emisión hasta Diciembre de 2021:

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

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

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

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

Donde:

EBITDA	=	Utilidad neta antes de impuestos del Periodo, más Intereses, más depreciación y amortización, más otros cargos que no representan una salida de efectivo.
CV	=	Costo de los terrenos vendidos.
Disponibilidades al inicio de gestión	=	el monto correspondiente a la suma de los recursos mantenidos en caja y bancos al inicio del período de los doce (12) meses anteriores. (Para el cálculo se considera el Fondo de Liquidez del Programa de Emisiones "Bonos PILAT I" a la misma fecha de las disponibilidades mencionadas).
Amortizaciones de Capital	=	Amortizaciones del capital de toda la deuda a pagarse durante el período.
Intereses	=	Intereses a pagarse durante el período.

9.2.2 Relación de Endeudamiento o Relación Deuda / Patrimonio ("RDP")

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

$$\boldsymbol{RPD = \frac{Pasivo\ Financiero}{Patrimonio\ Neto} \leq 0,75}$$

Donde:

Pasivo Financiero	=	Suma de todas las deudas bancarias y financieras que generan intereses, tanto de corto como de largo plazo de la Sociedad expuestas en sus Estados Financieros, incluyendo sin que sea limitativo: • Cualquier monto pagadero de capital bajo el presente Programa de Emisiones de Bonos y bajo cualquier otro contrato de endeudamiento que genera intereses. • Cualquier monto pagadero bajo contratos de arrendamiento financiero o convenios similares (como quiera que se denominen) que generan intereses durante el plazo de su vigencia.
Patrimonio Neto	=	Diferencia entre activo y pasivo registrado en los estados financieros de la Empresa.

9.2.3 Relación de terrenos disponibles (RTD)

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

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

Donde:

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

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

PILAT remitirá al Representante Común de Tenedores de Bonos, a ASFI y a la BBV, dentro de un período de treinta (30) días calendario siguientes a la finalización de cada trimestre, el cálculo de los ratios señalados en los numerales 9.2.1, 9.2.2 y 9.2.3 anteriores.

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

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

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

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

10 RESPONSABLES DE LA INFORMACIÓN FINANCIERA

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

- Faisal Sadud Eid – Gerente General de PILAT S.R.L.
- Yovana Manzoni – Gerente Administrativo de PILAT S.R.L.
- Lidia Toledo – Contador General del Grupo Lafuente[3]

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

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

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

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

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

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

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

ANEXO A

DICTAMEN DE AUDITORIA INTERNA
Estados Financieros Parque Industrial Latinoamericano SRL
Al 31 de agosto 2021 y diciembre 2020

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

1. En nuestra calidad de Auditor Interno hemos revisado los estados financieros de la Sociedad Parque Industrial Latinoamericano S.R.L., que comprenden el balance general al 31 de agosto 2021 y diciembre 2020 y los correspondientes el estados de resultados, el estado de cambios en el patrimonio neto y el estado de flujos de efectivo, así como las notas explicativas a los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

2. La administración es responsable por la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos de conformidad con las Normas de Contabilidad Generalmente Aceptadas en Bolivia, y del control interno que la dirección considere necesario para permitir la elaboración de estados financieros libres de incorrección material, debido a fraude o error.

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

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

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

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

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera de la Sociedad al 31 de agosto 2021 y diciembre 2020, así como sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al periodo terminado en dicha fecha, de conformidad con las Normas de Contabilidad Generalmente Aceptadas en Bolivia (NCGA).

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

Santa Cruz de la Sierra 28 de septiembre de 2021

Parque Industrial Latinoamericano SRL.
NIT: 192662029

Estados Financieros al 31 de agosto 2021 y diciembre 2020

CONTENIDO

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

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

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

	Nota	Ago.2021	Dic.2020
Activo		Bs	Bs
Activo corriente:			
Disponibilidades	3	10.023.307	32.906.002
Cuentas por cobrar	5	21.956.592	19.587.893
Cuentas por cobrar a empresas relacionadas	6	36.895.801	37.846.270
Inventarios	2.d y 7	521.938.057	529.058.749
Inversiones termporarias	4	391.601	1.723.494
Cuenta transitoria		2.545	-
Cargos diferidos	2.e	116.293	288.002
Total activo corriente		591.324.196	621.410.410
Activo no corriente:			
Cuentas por cobrar	5	34.098.416	40.452.649
Inventarios	2.d y 7	257.290.618	271.520.494
Cuentas por cobrar a empresas relacionadas	6	13.346.162	13.645.040
Inversiones permanentes	2.f y 9	353.231.750	352.980.223
Activos fijos, netos	2.g y 8	581.123	657.085
Activos intangibles, netos		1.891.531	2.188.242
Otros activos		121.362	-
Total del activo no corriente		660.560.962	681.443.733
Total del activo		1.251.885.158	1.302.854.143
Cuentas de orden deudoras	2.j	655.288.050	630.145.972
Pasivo y patrimonio neto			
Pasivo corriente:			
Cuentas por pagar	10	13.260.572	16.339.534
Obligaciones fiscales y laborales	11	3.283.240	2.287.314
Obligaciones financieras, corto plazo	12	200.203.764	74.211.876
Cuenta transitoria.		182.099	1.615.263
Total pasivo corriente		216.929.675	94.453.987
Pasivo no corriente:			
Obligaciones financieras, largo plazo	12	205.910.266	377.896.965
Provisión para indemnizaciones	2.h	1.058.941	1.458.924
Total pasivo no corriente		206.969.207	379.355.889
Total del pasivo		423.898.882	473.809.876
Patrimonio neto			
Capital social	13.a	800.633.000	800.633.000
Ajuste de capital	2.i	223.380.093	223.380.093
Resultados acumulados	2.i	(196.026.817)	(194.968.826)
Total patrimonio neto		827.986.276	829.044.267
Total pasivo y patrimonio neto		1.251.885.158	1.302.854.143
Cuentas de orden acreedoras	2.j	655.288.050	630.145.972

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

Lidia Toledo P.
Contador General

Faisal Sadud Eid
Gerente General

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

	Nota	Ago.2021	Dic.20
		Bs	Bs
Ingresos operativos:			
Ingresos por venta de terrenos	2.k y 15	55.141.101	100.264.575
Costo de ventas	2.k y 15	(23.559.847)	(53.340.504)
Utilidad bruta		31.581.254	46.924.071
Gastos operativos:			
Gastos de administración	2.k y 16	(11.946.621)	(18.718.219)
Gastos de comercialización	2.k y 17	(2.346.718)	(4.567.346)
Gastos financieros	2.k y 18	(18.423.171)	(27.579.440)
Utilidad operativa		(1.135.256)	(3.940.934)
Otros ingresos (gastos):			
Otros ingresos	19	2.814.292	1.304.405
Gastos no operativos		(2.901.716)	(2.923.964)
Diferencias de cambio	2.c.3	164.689	(17.148)
Ajuste por inflación y tenencia de bienes	2.a y 20	-	(2.556.014)
Utilidad antes de impuestos		(1.057.991)	(8.133.655)
Impuesto sobre las utilidades de las empresas	14	-	-
Utilidad (pérdida) neta del ejercicio		(1.057.991)	(8.133.655)

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

Lidia Toledo P.
Contador General

Faisal Sadud Eid
Gerente General

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

	Nota	Capital social	Ajuste de capital	Resultados acumulados	Total
		Bs	Bs	Bs	Bs
Saldos al 31 de diciembre de 2019 (Reexpresado)	13.a	800.633.000	223.380.093	(186.835.171)	837.177.922
Pérdida neta del ejercicio		-	-	(8.133.655)	(8.133.655)
Saldos al 31 de diciembre de 2020		800.633.000	223.380.093	(194.968.826)	829.044.267
Perdida neta del ejercicio		-	-	(1.057.991)	(1.057.991)
Saldo al 31 de agosto de 2021	13.a	800.633.000	223.380.093	(196.026.817)	827.986.276

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

Lidia Toledo P.
Contador General

Faisal Sadud Eid
Gerente General

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

	Nota	Ago.2021	Dic.2020
		Bs	Bs
Actividades de operación:			
Utilidad (pérdida) neta del ejercicio		(1.057.991)	(8.133.655)
Partidas que concilian la utilidad (pérdida) neta y el efectivo neto provisto por actividades de operación:			
Depreciación del ejercicio	8	394.898	3.055.957
Provisión de intereses financieros		18.418.615	26.115.759
Provisión para indemnizaciones		295.525	239.657
Ajuste de activo fijo		-	122.606
Ajuste por reexpresión		-	(5.736.525)
		18.051.047	15.663.799
Cambios en activos y pasivos operativos netos:			
Disminucion (aumento) en cuentas por cobrar y cargos diferidos		4.157.243	(23.605.883)
Disminución en cuentas por cobrar a empresas relacionadas		1.249.347	3.367.959
Disminución en inventarios		21.350.568	56.256.796
(Aumento) en otros activos		(121.362)	(2.928)
Aumento en cuenta transitoria activa		(2.544)	-
(Disminución) aumento en cuentas por pagar y cuentas transitorias pasiva		(4.512.126)	6.962.810
Disminucion en cuentas por pagar a empresas relacionadas		-	(4.290.677)
Aumento (disminución) en obligaciones fiscales y laborales		995.926	(848.445)
Pagos por indemnización		(695.508)	(102.665)
Flujos de efectivo por actividades de operación		40.472.591	53.400.766
Actividades de inversión:			
Aumento en inversiones permanentes		(251.527)	(1.409.483)
Disminución en inversiones temporarias		1.331.893	161.453
Compras de activos fijos		(22.226)	-
Flujos de efectivo por actividades de inversión		1.058.140	(1.248.030)
Actividades de financiamiento:			
Aumento en obligaciones financieras			729.968
Amortización de obligaciones financieras		(22.462.704)	(17.880.438)
Amortización de intereses		(41.950.722)	(9.312.556)
Flujos de efectivo por actividades de financiamiento		(64.413.426)	(26.463.026)
(Disminución) aumento neta en disponibilidades		(22.882.695)	25.689.710
Disponibilidades al inicio del ejercicio		32.906.002	7.216.292
Disponibilidades al final del ejercicio	3	10.023.307	32.906.002

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

Lidia Toledo P.
Contador General

Faisal Sadud Eid
Gerente General

Parque Industrial Latinoamericano S.R.L.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de agosto 2021 y 31 de diciembre 2020

1. Constitución, antecedentes y objeto

Parque Industrial Latinoamericano S.R.L. ("la Sociedad") fue constituida mediante Testimonio No. 1240/2012 de 20 de marzo de 2012, con una duración de 99 años. Se constituye con un capital social de Bs2.800.000 con cuotas de capital de Bs1.000 cada una.

Mediante Escritura Pública No. 4489/2012 de fecha 14 de septiembre de 2012, se realizó la modificación de la Denominación social a "PARQUE INDUSTRIAL LATINOAMERICANO" S.R.L. y su sigla "PILAT" S.R.L.

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

Mediante Escrituras Públicas No. 1463/2012 y No. 4699/2014, de fechas 2 de abril de 2012 y 9 de septiembre de 2014; respectivamente, se realizó la modificación del objeto de la Sociedad comercial y consiguiente modificación de la escritura de constitución, el cual le permite dedicarse por cuenta propia o asociada, en todo tipo de actos y operaciones de comercio en actividad de implementación de Parques industriales y/o proyectos urbanísticos inmobiliarios, pudiendo para el efecto realizar la compra venta, comercialización de bienes inmuebles, agrarios y/o rústicos, urbanos y/o suburbanos, así como el parcelamiento en lotes de terreno con la finalidad de realizar la administración o urbanización de parques industriales para su posterior venta, alquiler o leasing inmobiliario. Puede realizar gestiones y otras actividades concernientes y/o relacionadas con la compra y venta de bienes inmuebles.

2. Principales políticas y prácticas contables

Los estados financieros presentados en este informe han sido preparados bajo normas de contabilidad emitidas por el Colegio de Auditores o Contadores Públicos de Bolivia, las cuales son de aceptación general.

2.a. Consideraciones de los efectos por inflación

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

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

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

2.b. Ejercicio

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

2.c. Transacciones en moneda extranjera

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

2.c.2 Las transacciones realizadas en moneda extranjera (M/E), dólares estadounidenses, durante el período comprendido entre el 1 de enero y el 31 de agosto 2021, así como los saldos de activos y pasivos en dicha moneda fueron convertidos a bolivianos (M/N) al tipo de cambio vigente en esas fechas. El tipo de cambio oficial al 31 de agosto 2021 y 31 de diciembre de 2020 fue de Bs 6,96 por USD 1.

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

2.d. Inventarios

Los inventarios comprenden los lotes de terrenos para la venta en la Urbanización PILAT y San José Obrero, los cuales son registrados en la cuenta de inventarios disponibles al momento en que se decide su comercialización. Una vez suscrito el documento de venta bajo la modalidad de venta con reserva de derecho propietario, para control, se reclasifica el valor de los lotes vendidos a la cuenta de inventario comprometido. Las existencias de los bienes registrados en este rubro están valuadas de la siguiente forma:

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

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

2.e. Cargos diferidos

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

2.f. Inversiones temporarias, fondos de inversión y liquidez e inversiones permanentes

Inversiones temporarias

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

Fondos de inversión y de liquidez

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

Inversiones permanentes

Este rubro incluye las inversiones inmobiliarias para proyectos de urbanización, las cuales, al momento de ser incorporadas al activo, se registran al costo de adquisición. Al cierre de cada ejercicio, la Sociedad aplica el método de actualización por valores corrientes, tal como permitido por la Norma de Contabilidad No. 3 (revisada y modificada). La contrapartida del ajuste de acuerdo con la aplicación de este método se imputa a los resultados del ejercicio en la cuenta denominada "Ajuste por inflación y tenencia de bienes" del estado de pérdidas y ganancias.

2.g. Activos fijos, netos e intangibles

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

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

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

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

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

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

2.h. Provisión para indemnizaciones

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

2.i. Patrimonio neto

La Sociedad reexpresó el patrimonio neto en función a la variación de la UFV. El efecto de la reexpresión de la cuenta del "Capital social" se registra en la cuenta "Ajuste de capital"; el efecto de la reexpresión de las otras cuentas de reservas patrimoniales se registra en la cuenta "Ajuste de reservas patrimoniales", y el efecto de la reexpresión de la cuenta "Resultados acumulados" se registra en la misma cuenta, de conformidad con la Norma de Contabilidad No. 3 Revisada y Modificada.

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

2.j. Cuentas de orden

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

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

Ingresos:

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

Ventas al contado:

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

Ventas a plazo:

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

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

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

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

Las cuentas por cobrar se registran a su valor nominal.

El costo de ventas:

Ventas al contado:

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

Ventas a plazo:

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

Gastos:

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

2.I. Uso de estimaciones

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

3. Disponibilidades

La composición del rubro es la siguiente:

	ago.2021 Bs	dic.2020 Bs
Caja general moneda nacional	14.702	26.061
Bancos moneda nacional	7.530.626	24.346.837
Bancos moneda extranjera	2.470.762	8.525.888
Cajas de ahorro moneda extranjera	7.217	7.216
	10.023.307	32.906.002

4. Inversiones temporarias

La composición del rubro es la siguiente:

		ago.2021 Bs	dic.2020 Bs
Fondo de inversión		-	3
Fondo de liquidez	(1)	391.601	391.601
Depósitos a plazo fijo		- (2)	1.331.890
		391.601	1.723.494

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

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

5. Cuentas por cobrar

La composición del rubro es la siguiente:

		ago.2021 Bs	dic.2020 Bs
Corto plazo			
Cuentas por cobrar clientes M/N	(1)	9.137.805	9.310.647
Cuentas por cobrar clientes M/E	(2)	10.415.145	8.138.226
Otras cuentas por cobrar M/N		515.583	54.146
Anticipos M/N		1.888.059	1.790.825
Anticipos M/E		-	294.049
		21.956.592	19.587.893
Largo plazo			
Cuentas por cobrar clientes M/E	(2)	34.098.416	40.452.649
		34.098.416	40.452.649

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

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

6. Cuentas por cobrar y pagar a empresas relacionadas

La composición del rubro es la siguiente:

		ago.2021	dic.2020
		Bs	Bs
Cuentas por cobrar corto plazo			
Empresa Constructora de Ciudades Inteligentes S.R.L	(3)	36.895.801	36.895.801
Techo S.A.		-	49.527
Julio Novillo Lafuente	(2)	-	900.942
		36.895.801	37.846.270
Cuentas por cobrar largo plazo			
Novi Ltda		2.235.631	2.235.631
Julio Novillo Lafuente	(2)	1.503.007	1.801.885
Emdeecruz S.A	(1)	9.607.524	9.607.524
		13.346.162	13.645.040

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

(2) Corresponde a cuentas por cobrar al socio.

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

7. Inventarios

La composición del rubro es la siguiente:

		ago.2021		dic.2020	
		Corto plazo	Largo plazo	Corto plazo	Largo plazo
		Bs	Bs	Bs	Bs
Inventario disponibles	(1)	503.975.600	-	535.416.178	-
Inventario comprometido	(2)	46.530.060	344.343.881	13.317.081	346.116.282
		550.505.660	344.343.881	548.733.259	346.116.282
Cuenta regularizadora de inventario	(3)	(11.763.222)	(87.053.263)	(2.870.128)	(74.595.788)
Costos estimados de inventario	(4)	(16.804.381)	-	(16.804.381)	-
		(28.567.603)	(87.053.263)	(19.674.509)	(74.595.788)
Inventario neto		521.938.057	257.290.618	529.058.749	271.520.494

(1) Corresponde los siguientes terrenos libres:

	ago.2021		Dic.2020	
	Nro. de lotes	Superficie M2	Nro. de lotes	Superficie M2
Parque industrial latinoamericano	317	2.867.985	353	2.959.446
San Jose Obrero	3.402	1.140.671	3.856	1.293.312
	3.719	4.008.656	4.209	4.252.758

(2) Corresponde los siguientes terrenos comprometidos:

	ago.2021		Dic.2020	
	Nro. de lotes	Superficie M2	Nro. de lotes	Superficie M2
Parque industrial latinoamericano	295	884.722	288	873.787
San Jose Obrero	5253	1.760.833	4858	1.628.311
	5.548	2.645.556	5.146	2.502.098

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

(4) Al 31 de agosto de 2021, el saldo corresponde a los servicios comprometidos para la construcción de la laguna de oxidación PILAT y trabajos de pavimentación en el Proyecto San José Obrero.

8. Activos fijos, netos

La composición del rubro es la siguiente:

Activo fijo	Saldos al 31.12.2020	Compras	Saldos al 31.08.2021
	Bs	Bs	Bs
Edificios	386.537	-	386.537
Vehículos	28.504.600	-	28.504.600
Muebles y enseres	620.258	-	620.258
Equipos de computación	323.743	22.226	345.969
Equipos e instalaciones	657.567	-	657.567
Herramientas	9.286	-	9.286
Maquinaria y equipo	14.497.334	-	14.497.334
	44.999.325	22.226	45.021.551

Depreciación acumulada	Saldos al 31.12.2020	Depreciación	Saldos al 31.08.2021
	Bs	Bs	Bs
Edificios	(78.181)	(6.441)	(84.622)
Muebles y enseres	(427.731)	(41.222)	(468.953)
Maquinaria y equipo	(14.497.306)	-	(14.497.306)
Equipos e instalaciones	(521.776)	(39.486)	(561.262)
Vehículos	(28.503.634)	(891)	(28.504.525)

Depreciación acumulada	Saldos al 31.12.2020	Depreciación	Saldos al 31.08.2021
	Bs	Bs	Bs
Equipos de computación	(304.329)	(10.148)	(314.477)
Herramientas	(9.283)	-	(9.283)
	(44.342.240)	(98.188)	(44.440.428)
	657.085		581.123

9. Inversiones permanentes

La composición del rubro es la siguiente:

		ago.2021	dic.2020
		Bs	Bs
Terrenos para urbanizar	(1)	269.354.448	269.354.448
Proyectos en curso	(3)	58.597.478	58.558.676
Proyecto de gas	(4)	12.512.560	12.299.835
Red energía eléctrica	(2)	12.720.368	12.720.368
Acciones cotas		17.400	17.400
Obras y Construcciones		29.496	29.496
		353.231.750	352.980.223

(1) Corresponde a las siguientes propiedades:

Descripción	m2	Bs
Una parcela de terreno, provincia Warnes, superficie 107 Ha. y 600,18 m² "Los Olivos"	1.070.600,18	6.267.215
Una parcela de terreno, propiedad Rincón Sauce y Gamas, superficie 300 Ha. y 296,35 m².	3.000.296,35	18.139.430
Predio "Villa Cariño" ubicado en el cantón Chuchió con una superficie de 184.308,74 m²	206.500,61	7.460.653
Una parcela de terreno de 33,0187 Ha. en la Provincia Warnes.	335.436,34	39.187.227
Una parcela de terreno "A" denominada: Motacú Chuchió de 7,5216 Ha.	75.491,14	8.114.302
Una parcela de terreno denominada: Los Pinos de 112,1908 Ha.	1.102.274,58	92.061.973
Una parcela de terreno denominada: Don Pepe de 3,2150 Ha.	32.150,74	3.331.860
Una parcela de terreno denominada: Don Miguel de 6,1566 Ha.	63.059,32	6.455.409
Una parcela de terreno denominada: La Estrella de 126.143,52 m²	126.133,93	7.901.523
Fondo rústico denominado Villa Ruth de 8,6674 Ha.	85.315,00	10.284.446

Terreno denominado: La Hacela superficie 8 Ha. 5.566,04 m² Cantón Chuchió Warnes.	86.634,24	8.843.764
Terreno ubicado en la Urbanización PILAT UI:005 MZ:002 LT:076 superficie 114.052,49 m².	114.052,49	11.962.646
Parcela de terreno de 10 Ha. Cantón Chuchio	100.000,09	11.136.000
Terreno ubicado en la Urbanización PILAT UI:009 MZ:001 LT:001 superficie 153.245,11 m².	153.245,11	32.640.000
Terreno ubicado en la Urbanización PILAT UI:007 MZ:003 LT:014 superficie 13.776,71 m².	13.776,71	1.708.231
Terreno ubicado en la Urbanización PILAT UI:007 MZ:006 LT:001 superficie 13.776,70 m².	13.776,70	1.708.230
Terreno ubicado en la Urbanización PILAT UI:007 MZ:006 LT:012 superficie 13.776,70 m².	17.351,95	2.151.540
		269.354.448

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

(3) Corresponde a fracción de terrenos Villa Cariño, La Estrella y también 230 lotes de San José Obrero y áreas de restricción.

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

10. Cuentas por pagar

La composición del rubro es la siguiente:

		ago.2021 Bs	dic.2020 Bs
Documentos por pagar	(1)	2.715.778	2.863.507
Proveedores de servicios	(2)	4.980.422	7.465.017
Obligaciones con el personal		768.025	1.346.926
Otras cuentas por pagar	(3)	4.796.347	4.664.084
		13.260.572	16.339.534

(1) Documentos por pagar por contratos suscritos para la conexión a la red de agua y alcantarillado industrial.

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

(3) Corresponde a anticipos de clientes por concepto de reservas.

11. Obligaciones fiscales y laborales

La composición del rubro es la siguiente:

	ago.2021	dic.2020
	Bs	Bs
Impuestos municipales	2.592.381	2.075.252
Aportes laborales y patronales	149.251	206.814
Retenciones impositivas	4.030	5.248
Aguinaldo esfuerzo por Bolivia	295.525	-
Aguinaldo	242.053	-
	3.283.240	2.287.314

12. Obligaciones financieras

La composición del rubro es la siguiente:

		ago.2021	dic.2020
		Bs	Bs
Bonos M/N, corto plazo	(1)	196.426.775	47.874.621
Préstamos bancarios M/N, corto plazo		1.964.269	729.968
Intereses por pagar, bonos		1.259.398	24.781.222
Intereses por pagar, préstamos bancario		553.322	826.065
		200.203.764	74.211.876
Bonos M/N, largo plazo	(1)	182.087.935	352.619.187
Obligaciones bancarias, largo plazo		23.559.871	25.277.778
Intereses por pagar, préstamos bancarios.		262.460	-
		205.910.266	377.896.965

Al 31 de agosto 2021, la Sociedad presenta obligaciones financieras referidas a la emisión de 52.000 bonos a un valor nominal de Bs10.000 cada uno (Bonos obligacionales y redimibles a plazo fijo); el importe autorizado del programa denominado "Bonos Pilat I" es de Bs520.000.000.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Garantías otorgadas

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

Voluntaria a favor de todos los Tenedores de Bonos.

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

Las emisiones vigentes comprendidas dentro del Programa de Bonos PILAT I tuvieron modificaciones respecto al cronograma de amortizaciones y pago de intereses de acuerdo a lo determinado en la Asamblea General de Tenedores de Bonos PILAT I Emision 3 de fecha 15 de abril de 2020 y las Asambleas Generales de Tenedores de Bonos PILAT I Emisiones 1, 2 y 3 llevadas a cabo el fecha 6 de julio y reinstaladas posteriormente en fechas 20 y 21 de julio del 2020. Las determinaciones de las Asambleas mencionadas modifican principalmente las fechas de pagos comprometidos a partir de abril 2020 hasta diciembre 2020, llevando los cupones de ese periodo a diferentes fechas de la gestion 2021. En fecha 27 de julio la Asamblea Extraordinaria de Socios aprueba la modificación del Compromiso Financiero "Relación Cobertura de Servicio de Deuda (RCD) del Programa de Emisiones de Bonos denominado PILAT I y sus respectivas emisiones, de acuerdo con lo siguiente:

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

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

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

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

En fecha 23 de noviembre 2020 mediante acta de asamblea de Socios se aprueba el programas de Emision de Bonos y a las respectivas emisiones para colocacion de intercambio y negociación en el Mercado de Valores.

(1) Los saldos por préstamos bancarios corresponden a:

Banco Unión S.A. Préstamo Nro. 2778314, con una tasa de interés anual del 6% sobre saldos adeudados, cuyo vencimiento opera el 6.09.2030, se han otorgado garantías hipotecarias.

Banco Económico S.A.: Préstamo Nro. 1017439010, con una tasa de interés anual del 3,73% sobre saldos adeudados, cuyo vencimiento opera el 31.12.2021, se han otorgado garantías quirografarias.

13. Patrimonio neto

13.a. Capital social

Mediante Testimonio Nº 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 Nº 6072/2012 de 14 de diciembre de 2012 se capitalizan	Bs	93.550.000
Mediante Testimonio N° 1921/2013 de 9 de mayo de 2013 se capitalizan	Bs	526.450.000
Mediante Testimonio N° 2339/2015 de 14 de mayo de 2015 se capitalizan	Bs	131.076.000
Mediante Testimonio N° 3335/2015 de 23 de junio de 2015 se capitalizan	Bs	14.117.000

Mediante Testimonio Nº 4255/2015 de fecha 5 de septiembre de 2015, los socios Adalid Novillo Lafuente y Rolando Casto Novillo Lafuente, transfieren la totalidad de las cuotas de capital a favor de Yohany Novillo Gutiérrez y Mayerlin Novillo Gutiérrez.

En fecha 5 de septiembre de 2019, se inscribe el aumento de capital realizado por Julio Novillo, socio mayoritario, a través de aporte del lote de terreno UI:09 MZ:01 LT:01 con una superficie de 153.245,11 m2, por Bs32.640.000

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

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

13.b. Reserva legal

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

14. Impuesto sobre las utilidades de las empresas

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

15. Ingresos por venta de terrenos y costo de ventas

La composición del rubro es la siguiente:

	ago.2021 Bs	dic.2020 Bs
Ingresos por venta de terrenos	53.447.004	100.405.975
Ingresos devengados	4.522.922	4.695.058
Descuento sobre ventas	(2.828.825)	(4.836.458)
	55.141.101	100.264.575
Costo de ventas	(23.559.847)	(53.340.504)
Utilidad bruta	31.581.254	46.924.071

16. Gastos de administración

La composición del rubro es la siguiente:

		ago.2021 Bs	dic.2020 Bs
Servicios personales	(1)	(5.276.829)	(8.536.195)
Gastos tributarios	(2)	(872.048)	(3.440.800)
Depreciación y amortización		(394.899)	(3.055.957)
Mantenimiento y reparaciones		(1.237.517)	(751.893)
Combustibles y lubricantes		(567.654)	(596.184)
Gastos legales		(1.591.357)	(509.027)
Otros gastos administrativos	(3)	(2.006.317)	(1.828.163)
		(11.946.621)	(18.718.219)

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

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

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

17. Gastos de comercialización

La composición del rubro es la siguiente:

	ago.2021	dic.2020
	Bs	Bs
Mejoramiento de urbanizaciones y pavimentación	(6.498)	(616.434)
Publicidad y propaganda	(1.500.715)	(2.539.069)
Comisiones sobre ventas	(778.177)	(903.690)
Gastos de comercialización varios	(61.328)	(508.153)
	(2.346.718)	(4.567.346)

18. Gastos financieros

La composición del rubro es la siguiente:

	ago.2021	dic.2020
	Bs	Bs
Intereses bancarios	(18.418.615)	(27.571.493)
Comisiones bancarias	(4.556)	-
Intereses no bancarios.	-	(7.947)
	(18.423.171)	(27.579.440)

19. Cuentas de orden

La composición del rubro es la siguiente:

	ago.2021	dic.2020
	Bs	Bs
Clientes vigentes	478.101.728	533.434.793
Clientes con atraso menor a 90 días	155.953.968	54.443.278
Clientes con atraso mayor a 90 días	21.232.354	42.267.901
	655.288.050	630.145.972

20. Otros ingresos

La composición del rubro es la siguiente:

	ago.2021 Bs	dic.2020 Bs
Intereses bancarios	117.556	107
Ingresos gestiones anteriores	793.527	689.410
Otros ingresos varios	1.903.209	614.888
	2.814.292	1.304.405

21. Ajuste por inflación y tenencia de bienes

La composición del rubro es la siguiente:

		ago.2021 Bs	dic.2020 Bs
Reexpresión de activos fijos, netos		-	164.930
Reexpresión de inventarios		-	7.250.781
Reexpresión de patrimonio		-	(9.971.725)
	(1)	-	(2.556.014)

(1) De acuerdo con la Resolución CTNAC 003-2020 del 8 de diciembre de 2020, se resuelve suspender el ajuste integral por inflación de los estados financieros a partir del 11 de diciembre del 2020

22. Información sobre partes relacionadas

Los saldos por conceptos de cuentas por cobrar y pagar con empresas relacionadas se incluyen en la nota 6 a los estados financieros.

23. Posición neta en moneda extranjera

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

24. Contingencias

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

25. Aspectos relevantes – Covid-19

El Coronavirus COVID-19 ha sido calificado por parte de la Organización Mundial de la Salud (OMS) como una pandemia en fecha 11 de marzo de 2020.

Consecuentemente, el día 17 de marzo de 2020, a través del Decreto Supremo 4196, el Estado Plurinacional de Bolivia declaró el estado de emergencia sanitaria nacional y cuarentena para todo el territorio por causa del COVID-19 y ordenó el aislamiento preventivo de todas las personas habitantes en el territorio nacional, estableciendo una serie de medidas que, entre otros aspectos, afectó al derecho de libre tránsito y circulación de personas con ciertas excepciones establecidas en el Decreto, limitando la concentración de personas y suspensión de espectáculos públicos, y el establecimiento de suministros o servicios relacionados a la prevención, tratamiento, contención y respuesta al virus.

La Gerencia de la Sociedad estima que esta situación no tendrá un impacto adverso y significativo sobre las operaciones de la Sociedad, sin embargo, la evolución futura del COVID-19 es incierta y no puede predecirse en el corto plazo y dado lo reciente de este nuevo rebrote y de las medidas establecidas o por establecerse tanto por los gobiernos locales como por el Gobierno de Bolivia y por el resto de los países en situaciones similares, los impactos económicos y los efectos que las mismas que pudieran tener sobre la situación financiera, los resultados de sus operaciones y flujos de efectivos de la Sociedad a mediano plazo dependen en gran medida de la evolución de la pandemia en los próximos meses, así como de la capacidad de reacción y adaptación de todos los agentes económicos impactados.

26. Hechos posteriores

No se han producido otros hechos significativos o circunstancias posteriores al 31 de agosto de 2021 y que no hayan sido consideradas y/o reveladas en los estados financieros a dicha fecha.

Lidia Toledo P.
Contador General

Faisal Sadud Eid
Gerente General

ANEXO B

Parque Industrial Latinoamericano S.R.L.

Informe de los Auditores Independientes
sobre la Información Tributaria Complementaria
a los Estados Financieros Básicos
Por el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020

KPMG S.R.L.
30 de abril de 2021
Este informe contiene II Partes
Ref. 2021 Informes Auditoría Bolivia/PILAT S.R.L. 2020

Informe de auditoría independiente

Contenido

Informe sobre los estados financieros — Parte I

Información tributaria complementaria — Parte II

Parte I - Informe sobre los Estados Financieros

Contenido

Informe de los auditores independientes 1

Estados financieros de la Sociedad 5

Balance general 5
Estado de ganancias y pérdidas 6
Estado de evolución del patrimonio neto 7
Estado de flujos de efectivo 8
Notas a los estados financieros
1. Constitución, antecedentes y objetivo 9
2. Principales políticas y prácticas contables 9
3. Disponibilidades 14
4. Inversiones temporarias 14
5. Cuentas por cobrar 14
6. Cuentas por cobrar y pagar empresas relacionadas 15
7. Inventarios 16
8. Activos fijos, netos 16
9. Inversiones permanentes 17
10. Cuentas por pagar 18
11. Obligaciones fiscales y laborales 19
12. Obligaciones financieras 19
13. Patrimonio neto 22
14. Impuestos sobre las utilidades de las empresas 23
15. Ingresos por venta de terrenos y costos de ventas 23
16. Gastos de administración 23
17. Gastos de comercialización 24
18. Gastos financieros 24
19. Cuentas de orden 24
20. Otros ingresos 25
21. Ajuste por inflación y tenencia de bienes 25
22. Información sobre partes relacionadas 25
23. Posición neta en moneda extranjera 25
24. Contingencias 26
25. Aspectos relevantes – Covid-19 26
26. Hechos posteriores 27

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

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

Informe de los Auditores Independientes

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

Opinión

Hemos auditado los estados financieros de Parque Industrial Latinoamericano S.R.L. ("la Sociedad"), que comprenden el balance general al 31 de diciembre de 2020, los estados de ganancias y pérdidas, de evolución del patrimonio neto y de flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en esa fecha, así como las notas explicativas de los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera de la Sociedad al 31 de diciembre de 2020, así como sus resultados y sus flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en esa fecha, de conformidad con Normas de Contabilidad Generalmente Aceptadas en Bolivia.

Fundamento de la opinión

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

Cuestiones clave de auditoría

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

©2021 Derechos reservados, propiedad de una o más de las entidades de KPMG International. Las entidades de KPMG International no prestan servicios a los clientes. KPMG se refiere a la organización mundial o a una o más de las firmas miembro de KPMG International Limited ("KPMG International"), cada una de las cuales es una entidad legal independiente. KPMG International Limited es una compañía privada inglesa limitada. KPMG S.R.L es una sociedad boliviana de responsabilidad limitada de KPMG en Bolivia. Para mayor información sobre nuestra estructura por favor visite: https://home.kpmg/xx/en/home/about/who-we-are/governance.html

Obligaciones financieras y cumplimiento de compromisos financieros *Véase nota 12. a los estados financieros*	
Cuestión clave de la auditoría	**Cómo se trató la cuestión clave en nuestra auditoría**
La Sociedad mantiene saldos por obligaciones relacionadas con financiamientos obtenidos a través de la emisión de bonos. Al 31 de diciembre de 2020, la Sociedad presenta saldos por obligaciones financieras derivados de la emisión de bonos, clasificados en el corto y largo plazo, por aproximadamente Bs73 millones y Bs353 millones, respectivamente. Asimismo, la Sociedad ha asumido compromisos relacionados con la emisión de los bonos, por lo que trimestralmente debe enviar a la Bolsa Boliviana de Valores S.A. y a la Autoridad de Supervisión del Sistema Financiero (ASFI), sus estados financieros, ratios financieros y detalle de deuda. El riesgo principal está relacionado con el cumplimiento de los compromisos financieros por emisión de bonos, para lo cual la Sociedad ha otorgado una garantía quirografaria de todos los bienes presentes y futuros en forma indiferenciada por la emisión de los mismos.	Nuestros procedimientos de auditoría incluyeron, entre otros: Evaluamos el cumplimiento de los compromisos financieros asumidos por la Sociedad durante el ejercicio 2020, en relación con la emisión de bonos y su respectiva presentación trimestral a la Autoridad de Supervisión del Sistema Financiero (ASFI) y a la Bolsa Boliviana de Valores S.A., considerando los parámetros establecidos para la Sociedad, de acuerdo con el Programa de emisión. Inspeccionamos la documentación de soporte relacionada a los pagos efectuados, ya sea de capital e intereses, de las obligaciones financieras correspondientes a la emisión de bonos durante el año 2020. Dimos lectura a la correspondencia recibida y enviada con la Autoridad de Supervisión del Sistema Financiero (ASFI), Junta de Tenedores de Bonos y Bolsa Boliviana de Valores S.A. Verificamos la adecuada presentación y revelación de los saldos por obligaciones financieras incluidos en los estados financieros de la Sociedad al 31 de diciembre de 2020.

Ingresos por ventas de terrenos y Cuentas de orden *Véase notas 2.j, 2.k, 15 y 19 a los estados financieros*	
Cuestión clave de la auditoría	**Cómo se trató la cuestión clave en nuestra auditoría**
Los ingresos de la Sociedad provienen de la venta de terrenos bajo la modalidad de ventas "al contado" y "a plazo"; estas últimas con reserva de derecho de propiedad. El cumplimiento de las políticas contables a los efectos de la registración de los ingresos para cada tipo de modalidad de ventas, principalmente para aquellas ventas que se realizan "a plazo", resulta complejo en cuanto a la cantidad de transacciones y las distintas entidades financieras que intervienen; el correcto devengamiento de los ingresos está directamente relacionado con los saldos que la Sociedad incluye en las Cuentas de orden	Nuestros procedimientos de auditoría incluyeron, entre otros: Probamos los ingresos registrados durante el ejercicio 2020 con los abonos referidos a ingresos por ventas que se incluyen en los extractos bancarios de las instituciones financieras con los que opera la Sociedad para tal fin, y a través de la inspección por muestreo de contratos con clientes y demás documentación de respaldo para la modalidad de ventas al contado y a plazo. Probamos la correcta apropiación de los ingresos al cierre del ejercicio, realizando los procedimientos de corte de ingresos al 31 de diciembre de 2020.

al 31 de diciembre de 2020 (por el monto exigible correspondiente a las cuotas que faltan cancelar por sus clientes) y la determinación del costo de ventas del ejercicio para este tipo de transacciones.	Probamos los saldos incluidos en las Cuentas de orden al 31 de diciembre de 2020; para lo cual, hemos verificado la correspondencia de los saldos exigibles según los registros de la Sociedad con los contratos respectivos y otra documentación de respaldo.

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

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

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

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

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

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

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

- Identificamos y evaluamos los riesgos de incorrección material en los estados financieros, ya sea debido a fraude o error, diseñamos y realizamos procedimientos de auditoría para responder a esos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debido a un fraude es mayor que el resultante de un error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones intencionales, manifestaciones intencionalmente erróneas o elusión del control interno.

- Obtenemos un entendimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Sociedad.

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

- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por parte de la Administración, del principio contable de empresa en funcionamiento y, con base en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con eventos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones son inadecuadas, modificar nuestra opinión. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, eventos o condiciones futuras pueden ser causa para que la Sociedad deje de ser una empresa en funcionamiento.

- Evaluamos la presentación general, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y eventos subyacentes de un modo que se logre una presentación razonable.

Nos comunicamos con los responsables del gobierno de la Sociedad en relación con, entre otros asuntos, el alcance y la oportunidad de los procedimientos de auditoría planeados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa en el sistema de control interno que identificamos en el transcurso de nuestra auditoría.

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

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

KPMG S.R.L.

Lic. Aud. Víctor Peláez M. (Socio)
Reg. N° CAUB-0039

Santa Cruz de la Sierra, 30 de abril de 2021

Parque Industrial Latinoamericano S.R.L.

Balance General

Al 31 de diciembre 2020 y 2019

	Nota	2020	2019 (Reexpresado)
		Bs	Bs
Activo			
Activo corriente:			
Disponibilidades	3	32.906.002	7.216.292
Inversiones temporarias	2.f y 4	1.723.494	1.884.947
Cuentas por cobrar	5	19.587.893	16.720.794
Cuentas por cobrar a empresas relacionadas	6	37.846.270	45.304.183
Inventarios	2.d y 7	529.058.749	666.402.599
Cargos diferidos	2.e	288.002	306.338
Total activo corriente		621.410.410	737.835.153
Activo no corriente:			
Cuentas por cobrar	5	40.452.649	19.695.529
Inventarios	7	271.520.494	190.433.440
Cuentas por cobrar a empresas relacionadas	6	13.645.040	9.555.086
Activos fijos, netos	2.g y 8	657.085	3.553.347
Activos intangibles, netos	2.g.4	2.188.242	-
Inversiones permanentes	2.f y 9	352.980.223	351.570.740
Otros activos		-	2.185.314
Total del activo no corriente		681.443.733	576.993.456
Total del activo		1.302.854.143	1.314.828.609
Cuentas de orden deudoras	2.j y 19	630.145.972	552.419.964
Pasivo y patrimonio neto			
Pasivo corriente:			
Cuentas por pagar	10	16.339.534	10.969.326
Cuentas por pagar a empresas relacionadas	6	-	4.290.677
Obligaciones fiscales y laborales	11	2.287.314	3.135.759
Obligaciones financieras	12	74.211.876	31.925.906
Cuenta transitoria		1.615.262	22.660
Total pasivo corriente		94.453.986	50.344.328
Pasivo no corriente:			
Obligaciones financieras	12	377.896.965	425.984.426
Provisión para indemnizaciones	2.h	1.458.925	1.321.933
Total pasivo no corriente		379.355.890	427.306.359
Total del pasivo		473.809.876	477.650.687
Patrimonio neto:			
Capital social	2i y 13.a	800.633.000	800.633.000
Ajuste de capital	2.i	223.380.093	223.380.093
Resultados acumulados	2.i	(194.968.826)	(186.835.171)
Total patrimonio neto		829.044.267	837.177.922
Total pasivo y patrimonio neto		1.302.854.143	1.314.828.609
Cuentas de orden acreedoras	2.j y 19	630.145.972	552.419.964

Los estados financieros de la Sociedad deben ser leídos juntamente con las notas que se describen en las páginas 9 a 27, que forman parte integrante de los estados financieros.

Elizabeth Ledezma Espinoza
Contador General

Faisal Saoud Eid
Gerente General

Parque Industrial Latinoamericano S.R.L.

Estado de Ganancias y Pérdidas

Ejercicios terminados al 31 de diciembre 2020 y 2019

	Nota	2020	2019 (Reexpresado)
		Bs	Bs
Ingresos operativos:			
Ingresos por venta de terrenos	2.k y 15	100.264.575	88.519.825
Costo de ventas	2.k y 15	(53.340.504)	(43.260.790)
Utilidad bruta		46.924.071	45.259.035
Gastos operativos:			
Gastos de administración	2.k y 16	(18.718.219)	(26.658.403)
Gastos de comercialización	2.k y 17	(4.567.346)	(11.273.974)
Gastos financieros	2.k y 18	(27.579.440)	(30.759.593)
Pérdida operativa		(3.940.934)	(23.432.935)
Otros ingresos (gastos):			
Otros ingresos	20	1.304.405	3.763.614
Gastos no operativos		(2.923.964)	-
Diferencias de cambio	2.c.3	(17.148)	(36.159)
Ajuste por inflación y tenencia de bienes	2.a y 21	(2.556.014)	(7.855.689)
Pérdida neta del ejercicio		(8.133.655)	(27.561.169)

Los estados financieros de la Sociedad deben ser leídos juntamente con las notas que se describen en las páginas 9 a 27, que forman parte integrante de los estados financieros.

Elizabeth Ledezma Espinoza
Contador General

Faisal Sadud Eid
Gerente General

Parque Industrial Latinoamericano S.R.L.

Estado de Evolución del Patrimonio Neto

Ejercicios terminados al 31 de diciembre 2020 y 2019

	Nota	Capital social	Ajuste de capital	Resultados acumulados	Total
		Bs	Bs	Bs	Bs
Saldos al 31 de diciembre de 2018 (reexpresado)		767.993.000	223.380.093	(159.274.002)	832.099.091
Pérdida neta del ejercicio				(27.561.169)	(27.561.169)
Aumento de capital del 5 de septiembre de 2019	13.c	32.640.000	-	-	32.640.000
Saldos al 31 de diciembre de 2019 (reexpresado)		800.633.000	223.380.093	(186.835.171)	837.177.922
Pérdida neta del ejercicio				(8.133.655)	(8.133.655)
Saldos al 31 de diciembre de 2020		800.633.000	223.380.093	(194.968.826)	829.044.267

Los estados financieros de la Sociedad deben ser leídos juntamente con las notas que se describen en las páginas 9 a 27, que forman parte integrante de los estados financieros.

Elizabeth Ledezma Espinoza
Contador General

Faisal Sadud Eid
Gerente General

Parque Industrial Latinoamericano S.R.L.

Estado de Flujos de Efectivo

Ejercicios terminados al 31 de diciembre 2020 y 2019

	Nota	2020	2019 (Reexpresado)
		Bs	Bs
Actividades de operación:			
Pérdida neta del año		(8.133.655)	(27.561.169)
Partidas que concilian la (pérdida) neta del ejercicio y el efectivo neto provisto por actividades de operación:			
Depreciación y amortizacion del ejercicio	16	3.055.957	6.032.505
Baja de activo fijo		-	25.398
Provisión para indemnizaciones		239.657	662.905
Provisión de intereses		26.115.759	30.681.716
Ajustes de activos fijos		122.606	-
Ajuste por reexpresión		(5.736.525)	(8.396.875)
		15.663.799	1.444.480
Cambios en activos y pasivos operativos netos:			
Aumento en cuentas por cobrar y cargos diferidos		(23.605.883)	(64.210.276)
Aumento en otros activos		(2.928)	(129.579)
Disminución en cuentas por cobrar a empresas relacionadas		3.367.959	29.358.808
Disminución en inventarios		56.256.796	33.363.028
Aumento (disminución) en cuentas por pagar y cuenta transitoria		6.962.810	(746.082)
Disminución en cuentas por pagar a empresas relacionadas		(4.290.677)	(219.486)
(Disminución) aumento en obligaciones fiscales y laborales		(848.445)	615.505
Pagos por indemnizaciones		(102.665)	(459.360)
Flujos de efectivo por actividades de operación		53.400.766	(982.962)
Actividades de inversión:			
Compras de activos fijos	8	-	(51.426)
Disminución en inversiones temporarias		161.453	77.802.895
Compra de inversiones permanentes		(1.409.483)	(14.356.781)
Flujos de efectivo por actividades de inversión		(1.248.030)	63.394.688
Actividades de financiamiento:			
Aumento por obtención de financiamiento		729.968	35.421.915
Amortización de capital		(17.880.438)	(60.640.686)
Amortización de intereses		(9.312.556)	(31.146.467)
Flujos de efectivo por actividades de financiamiento		(26.463.026)	(56.365.238)
Aumento neto en disponibilidades		25.689.710	6.046.488
Disponibilidades al inicio del ejercicio		7.216.292	1.169.804
Disponibilidades al final del ejercicio	3	32.906.002	7.216.292

Los estados financieros de la Sociedad deben ser leídos juntamente con las notas que se describen en las páginas 9 a 27, que forman parte integrante de los estados financieros.

Elizabeth Ledezma Espinoza
Contador General

Faisal Sadud Eid
Gerente General

Parque Industrial Latinoamericano S.R.L.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre 2020 y 2019

1. Constitución, antecedentes y objeto

Parque Industrial Latinoamericano S.R.L. ("la Sociedad") fue constituida mediante Testimonio No. 1240/2012 de 20 de marzo de 2012, con una duración de 99 años. Se constituye con un capital social de Bs2.800.000 con cuotas de capital de Bs1.000 cada una.

Mediante Escritura Pública No. 4489/2012 de fecha 14 de septiembre de 2012, se realizó la modificación de la Denominación social a "PARQUE INDUSTRIAL LATINOAMERICANO" S.R.L. y su sigla "PILAT" S.R.L.

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

Mediante Escrituras Públicas No. 1463/2012 y No. 4699/2014, de fechas 2 de abril de 2012 y 9 de septiembre de 2014; respectivamente, se realizó la modificación del objeto de la Sociedad comercial y consiguiente modificación de la escritura de constitución, el cual le permite dedicarse por cuenta propia o asociada, en todo tipo de actos y operaciones de comercio en actividad de implementación de Parques industriales y/o proyectos urbanísticos inmobiliarios, pudiendo para el efecto realizar la compra venta, comercialización de bienes inmuebles, agrarios y/o rústicos, urbanos y/o suburbanos, así como el parcelamiento en lotes de terreno con la finalidad de realizar la administración o urbanización de parques industriales para su posterior venta, alquiler o leasing inmobiliario. Puede realizar gestiones y otras actividades concernientes y/o relacionadas con la compra y venta de bienes inmuebles.

2. Principales políticas y prácticas contables

Los estados financieros presentados en este informe han sido preparados bajo normas de contabilidad emitidas por el Colegio de Auditores o Contadores Públicos de Bolivia, las cuales son de aceptación general.

2.a. Consideraciones de los efectos por inflación

En cumplimiento a la normativa local vigente, los estados financieros por el ejercicio comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre 2020 están reexpresados en moneda constante, y para ello se han seguido los lineamientos establecidos por la Norma de Contabilidad No. 3 Revisada y modificada del Consejo Técnico Nacional de Auditoría y Contabilidad del Colegio de Auditores o Contadores Públicos de Bolivia, que contempla el ajuste de los estados financieros a moneda constante, utilizando como único indicador la variación de la Unidad de Fomento de Vivienda (UFV).

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

Solo para efectos de comparación, los saldos de los estados financieros al 31 de diciembre 2019 fueron reexpresados en función a la Unidad de Fomento de Vivienda (UFV). El indicador al 10 de diciembre 2020 (Resolución CTNAC No. 03/2020) y al 31 de diciembre de 2019, fue de 2,35998 y 2,33187 por UFV 1, respectivamente.

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

2.b. Ejercicio

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

2.c. Transacciones en moneda extranjera

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

2.c.2 Las transacciones realizadas en moneda extranjera (M/E), dólares estadounidenses, durante el período comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre 2020, así como los saldos de activos y pasivos en dicha moneda fueron convertidos a bolivianos (M/N) al tipo de cambio vigente en esas fechas. El tipo de cambio oficial al 31 de diciembre de 2020 y 2019 fue de Bs 6,96 por USD 1.

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

2.d. Inventarios

Los inventarios comprenden los lotes de terrenos para la venta en la Urbanización PILAT y San José Obrero, los cuales son registrados en la cuenta de inventarios disponibles al momento en que se decide su comercialización. Una vez suscrito el documento de venta bajo la modalidad de venta con reserva de derecho propietario, para control, se reclasifica el valor de los lotes vendidos a la cuenta de inventario comprometido. Las existencias de los bienes registrados en este rubro están valuadas de la siguiente forma:

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

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

2.e. Cargos diferidos

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

2.f. Inversiones temporarias, fondos de inversión y liquidez e inversiones permanentes

Inversiones temporarias

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

Fondos de inversión y de liquidez

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

Inversiones permanentes

Este rubro incluye las inversiones inmobiliarias para proyectos de urbanización, las cuales, al momento de ser incorporadas al activo, se registran al costo de adquisición. Al cierre de cada ejercicio, la Sociedad aplica el método de actualización por valores corrientes, tal como permitido por la Norma de Contabilidad No. 3 (revisada y modificada). La contrapartida del ajuste de acuerdo con la aplicación de este método se imputa a los resultados del ejercicio en la cuenta denominada "Ajuste por inflación y tenencia de bienes" del estado de pérdidas y ganancias.

2.g. Activos fijos, netos e intangibles

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

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

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

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

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

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

2.h. Provisión para indemnizaciones

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

2.i. Patrimonio neto

La Sociedad reexpresó el patrimonio neto en función a la variación de la UFV. El efecto de la reexpresión de la cuenta del "Capital social" se registra en la cuenta "Ajuste de capital"; el efecto de la reexpresión de las otras cuentas de reservas patrimoniales se registra en la cuenta "Ajuste de reservas patrimoniales", y el efecto de la reexpresión de la cuenta "Resultados acumulados" se registra en la misma cuenta, de conformidad con la Norma de Contabilidad No. 3 Revisada y Modificada.

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

2.j. Cuentas de orden

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

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

Ingresos:

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

Ventas al contado:

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

Ventas a plazo:

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

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

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

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

Las cuentas por cobrar se registran a su valor nominal.

El costo de ventas:

Ventas al contado:

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

Ventas a plazo:

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

Gastos:

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

2.I. Uso de estimaciones

La preparación de los estados financieros de acuerdo Normas de Contabilidad Generalmente Aceptadas en Bolivia, requiere que la Dirección y la Gerencia de la Sociedad realicen estimaciones para la determinación de saldos de activos, pasivos, ingresos, gastos y para la revelación de activos y pasivos contingentes a la fecha de los estados financieros. Si más adelante ocurrieran cambios en las estimaciones o supuestos debidos a variaciones de las

circunstancias en las que estuvieran basadas, el efecto del cambio será incluido en la determinación de la utilidad o pérdida neta del ejercicio en el que ocurra el cambio.

3. Disponibilidades

La composición del rubro es la siguiente:

	2020	2019 (Reexpresado)
	Bs	Bs
Caja general moneda nacional	26.060	12.153
Caja general moneda extranjera	-	703
Bancos moneda nacional	24.346.837	5.257.891
Bancos moneda extranjera	8.533.105	1.945.545
	32.906.002	7.216.292

4. Inversiones temporarias

La composición del rubro es la siguiente:

		2020	2019 (Reexpresado)
		Bs	Bs
Depósitos a plazo fijo	(1)	1.331.890	1.347.946
Fondos de inversión Panamerican Securities S.A.		3	3
Fondo de Liquidez – Bonos	(2)	391.601	536.998
		1.723.494	1.884.947

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

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

5. Cuentas por cobrar

La composición del rubro es la siguiente:

		2020	2019 (Reexpresado)
		Bs	Bs
Corto plazo			
Cuentas por cobrar clientes M/N	(1)	9.310.647	7.540.558
Cuentas por cobrar clientes M/E	(1)	8.138.226	5.238.117
Otras cuentas por cobrar		54.146	40.796
Anticipos M/N	(2)	1.790.825	1.230.743
Anticipos M/E	(2)	294.049	2.670.580
		19.587.893	16.720.794

		2020	2019 (Reexpresado)
		Bs	Bs
Largo plazo			
Cuentas por cobrar clientes M/E	(1)	40.452.649	19.695.529
		40.452.649	19.695.529

(1) Corresponde a transferencias de lotes de terrenos a Yusser Rolando Villaroel, Preforte Pretensados y Hormigones S.A., Frenzebol S.R.L., Carlos Caballero y al devengamiento de ingresos al cierre del ejercicio.

(2) Corresponde principalmente a anticipos por servicios a la empresa Farcruz S.R.L. para la construcción de 30.000 metros lineales de barda con paneles prefabricados de hormigón pretensado.

6. Cuentas por cobrar y pagar a empresas relacionadas

La composición del rubro es la siguiente:

		2020	2019 (Reexpresado)
		Bs	Bs
Cuentas por cobrar corto plazo			
Emdeecruz S.A.	(1)	-	2.430.835
Empresa Constructora de Ciudades Inteligentes S.R.L. (ECCI S.R.L.)	(3)	36.895.801	37.340.569
Techo S.A.		49.527	-
Julio Novillo Lafuente		900.942	5.532.779
		37.846.270	45.304.183
Cuentas por cobrar largo plazo			
Julio Novillo Lafuente		1.801.885	-
Novi Ltda.		2.235.631	2.262.581
Emdeecruz S.A.	(1)	9.607.524	7.292.505
		13.645.040	9.555.086
Cuentas por pagar largo plazo			
Novi Ltda.		-	-
Julio Novillo Lafuente	(2)	-	4.290.677
		-	4.290.677

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

(2) Las cuentas por pagar representan deudas al socio por compra de terrenos.

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

7. Inventarios

La composición del rubro es la siguiente:

		2020		2019	
		Corto plazo	Largo plazo	Corto plazo	Largo plazo
		Bs	Bs	Bs (Reexpresado)	Bs (Reexpresado)
Inventario disponible	(1)	535.416.178	-	620.627.470	-
Inventario comprometido	(2)	13.317.081	346.116.282	69.790.028	211.690.248
		548.733.259	346.116.282	690.417.498	211.690.248
Cuenta regularizadora de inventario	(3)	(2.870.128)	(74.595.788)	(7.007.945)	(21.256.808)
Costos estimados de inventario	(4)	(16.804.382)	-	(17.006.954)	-
		(19.674.510)	(74.595.788)	(24.014.899)	(21.256.808)
Inventario neto		529.058.749	271.520.494	666.402.599	190.433.440

(1) Al 31 de diciembre de 2020, el saldo corresponde a 4.209 lotes de terreno con una superficie de 4.252.758 m². Al 31 de diciembre de 2019 corresponde a 5.015 lotes de terreno con una superficie de 4.930.683 m².

(2) Al 31 de diciembre de 2020, el saldo corresponde a 5.146 lotes de terreno con una superficie de 2.502.098 m². Al 31 de diciembre de 2019 corresponde a 4.468 lotes de terreno con una superficie de 2.189.133 m².

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

(4) Al 31 de diciembre de 2020, el saldo corresponde a los servicios comprometidos para la construcción de la laguna de oxidación PILAT y trabajos de pavimentación en el Proyecto San José Obrero.

8. Activos fijos, netos

La composición del rubro es la siguiente:

Activo fijo	Saldo sal 31.12.2019 (Reexpresado)	Compras	Ajustes	Saldos al 31.12.2020
	Bs	Bs	Bs	Bs
Edificios	386.551	-	(14)	386.537
Vehículos	28.667.647	-	(163.047)	28.504.600
Muebles y enseres	620.280	-	(22)	620.258
Equipos de computación	326.116	-	(2.373)	323.743
Equipos e instalaciones	657.702	-	(135)	657.567
Herramientas	9.318	-	(32)	9.286
Maquinaria y equipo	14.541.790	-	(44.456)	14.497.334
	45.209.404	-	(210.079)	44.999.325

Depreciación cumulada	Saldos al 31.12.2019 (Reexpresado)	Depreciación	Ajustes	Saldos al 31.12.2020
	Bs	Bs	Bs	Bs
Edificios	68.452	9.917	(188)	78.181
Vehículos	26.887.911	1.859.030	(243.307)	28.503.634
Muebles y enseres	365.493	63.160	(922)	427.731
Equipos de computación	290.379	17.042	(3.092)	304.329
Equipos e instalaciones	444.879	78.119	(1.222)	521.776
Herramientas	8.105	1.229	(51)	9.283
Maquinaria y equipo	13.590.838	990.371	(83.903)	14.497.306
	41.656.057	3.018.868	(332.685)	44.342.240
	3.553.347			657.085

9. Inversiones permanentes

La composición del rubro es la siguiente:

		2020	2019 (Reexpresado)
		Bs	Bs
Terrenos para urbanización	(1)	269.354.448	266.966.315
Proyecto de electrificación	(2)	12.720.368	12.873.708
Proyecto de red de gas	(4)	12.261.034	12.379.403
Cotas Ltda.		17.400	17.610
Urbanizaciones en curso	(3)	58.597.478	59.303.852
Obras y construcciones (Vivienda)		29.495	29.852
		352.980.223	351.570.740

(1) Corresponde a las siguientes propiedades:

Descripción	m2	Bs
Una parcela de terreno, provincia Warnes, superficie 107 Ha. y 600,18 m² "Los Olivos"	1.070.600,18	6.267.215
Una parcela de terreno, propiedad Rincón Sauce y Gamas, superficie 300 Ha. y 296,35 m².	3.000.296,35	18.139.430
Predio "Villa Cariño" ubicado en el cantón Chuchió con una superficie de 184.308,74 m²	206.500,61	7.460.653
Una parcela de terreno de 33,0187 Ha. en la Provincia Warnes.	335.436,34	39.187.227
Una parcela de terreno "A" denominada: Motacú Chuchió de 7,5216 Ha.	75.491,14	8.114.302
Una parcela de terreno denominada: Los Pinos de 112,1908 Ha.	1.102.274,58	92.061.973
Una parcela de terreno denominada: Don Pepe de 3,2150 Ha.	32.150,74	3.331.860

Descripción	m2	Bs
Una parcela de terreno denominada: Don Miguel de 6,1566 Ha.	63.059,32	6.455.409
Una parcela de terreno denominada: La Estrella de 126.143,52 m²	126.133,93	7.901.523
Fondo rústico denominado Villa Ruth de 8,6674 Ha.	85.315,00	10.284.446
Terreno denominado: La Hacela superficie 8 Ha. 5.566,04 m² Cantón Chuchió Warnes.	86.634,24	8.843.764
Terreno ubicado en la Urbanización PILAT UI:005 MZ:002 LT:076 superficie 114.052,49 m².	114.052,49	11.962.646
Parcela de terreno de 10 Ha. Cantón Chuchio	100.000,09	11.136.000
Terreno ubicado en la Urbanización PILAT UI:009 MZ:001 LT:001 superficie 153.245,11 m².	153.245,11	32.640.000
Terreno ubicado en la Urbanización PILAT UI:007 MZ:003 LT:014 superficie 13.776,71 m².	13.776,71	1.708.231
Terreno ubicado en la Urbanización PILAT UI:007 MZ:006 LT:001 superficie 13.776,70 m².	13.776,70	1.708.230
Terreno ubicado en la Urbanización PILAT UI:007 MZ:006 LT:012 superficie 13.776,70 m².	17.351,95	2.151.540
		269.354.448

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

(3) Corresponde a fracción de terrenos Villa Cariño, La Estrella y también 230 lotes de San José Obrero y áreas de restricción.

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

10. Cuentas por pagar

La composición del rubro es la siguiente:

		2020	2019 (Reexpresado)
		Bs	Bs
Obligaciones con el personal		1.346.926	925.167
Documentos por pagar M/N	(1)	2.624.585	2.482.775
Documentos por pagar M/E		238.922	241.802
Proveedores de servicios	(2)	7.465.017	6.260.944
Otras cuentas por pagar	(3)	4.664.084	1.058.638
		16.339.534	10.969.326

(1) Documentos por pagar por contratos suscritos para la conexión a la red de agua y alcantarillado industrial.

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

(3) Corresponde a anticipos de clientes por concepto de reservas.

11. Obligaciones fiscales y laborales

La composición del rubro es la siguiente:

	2020	2019 (Reexpresado)
	Bs	Bs
Impuestos municipales	2.075.252	2.770.276
Retenciones impositivas	5.248	15.130
Aportes laborales y patronales	206.814	196.715
Aguinaldo	-	153.638
	2.287.314	3.135.759

12. Obligaciones financieras

La composición del rubro es la siguiente:

		2020	2019 (Reexpresado)
		Bs	Bs
Bonos M/N corto plazo		47.874.621	17.601.380
Préstamo Bancario M/N corto plazo	(1)	729.968	6.887.595
Intereses por pagar bonos		24.781.222	7.404.789
Intereses por pagar préstamo bancario	(1)	826.065	32.142
		74.211.876	31.925.906
Bonos M/N largo plazo		352.619.187	405.321.642
Préstamo Bancario M/N largo plazo	(1)	25.277.778	20.662.784
		377.896.965	425.984.426

Al 31 de diciembre 2020, la Sociedad presenta obligaciones financieras referidas a la emisión de 52.000 bonos a un valor nominal de Bs10.000 cada uno (Bonos obligacionales y redimibles a plazo fijo); el importe autorizado del programa denominado "Bonos Pilat I" es de Bs520.000.000.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Garantías otorgadas

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

Voluntaria a favor de todos los Tenedores de Bonos.

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

Las emisiones vigentes comprendidas dentro del Programa de Bonos PILAT I tuvieron modificaciones respecto al cronograma de amortizaciones y pago de intereses de acuerdo a lo determinado en la Asamblea General de Tenedores de Bonos PILAT I Emision 3 de fecha 15 de abril de 2020 y las Asambleas Generales de Tenedores de Bonos PILAT I Emisiones 1, 2 y 3 llevadas a cabo el fecha 6 de julio y reinstaladas posteriormente en fechas 20 y 21 de julio del 2020. Las determinaciones de las Asambleas mencionadas modifican principalmente las fechas de pagos comprometidos a partir de abril 2020 hasta diciembre 2020, llevando los cupones de ese periodo a diferentes fechas de la gestion 2021. En fecha 27 de julio la Asamblea Extraordinaria de Socios aprueba la modificación del Compromiso Financiero "Relación Cobertura de Servicio de Deuda (RCD) del Programa de Emisiones de Bonos denominado PILAT I y sus respectivas emisiones, de acuerdo con lo siguiente:

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

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

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

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

En fecha 23 de noviembre 2020 mediante acta de asamblea de Socios se aprueba el programas de Emision de Bonos ya las respectivas emisiones para colocacion de intercambio y negociación en el Mercado de Valores.

(1) Los saldos por préstamos bancarios corresponden a:

Banco Unión S.A. Préstamo Nro. 2778314, con una tasa de interés anual del 6% sobre saldos adeudados, cuyo vencimiento opera el 6.09.2021, se han otorgado garantías hipotecarias.

Banco Económico S.A.: Préstamo Nro. 1017439010, con una tasa de interés anual del 3,73% sobre saldos adeudados, cuyo vencimiento opera el 31.12.2021, se han otorgado garantías quirografarias.

13. Patrimonio neto

13.a. Capital social

Mediante Testimonio Nº 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 Nº 6072/2012 de 14 de diciembre de 2012 se capitalizan	Bs	93.550.000
Mediante Testimonio N° 1921/2013 de 9 de mayo de 2013 se capitalizan	Bs	526.450.000
Mediante Testimonio N° 2339/2015 de 14 de mayo de 2015 se capitalizan	Bs	131.076.000
Mediante Testimonio N° 3335/2015 de 23 de junio de 2015 se capitalizan	Bs	14.117.000

Mediante Testimonio Nº 4255/2015 de fecha 5 de septiembre de 2015, los socios Adalid Novillo Lafuente y Rolando Casto Novillo Lafuente, transfieren la totalidad de las cuotas de capital a favor de Yohany Novillo Gutiérrez y Mayerlin Novillo Gutiérrez.

En fecha 5 de septiembre de 2019, se inscribe el aumento de capital realizado por Julio Novillo, socio mayoritario, a través de aporte del lote de terreno UI:09 MZ:01 LT:01 con una superficie de 153.245,11 m2, por Bs32.640.000

El capital pagado de la Sociedad al 31 de diciembre 2020 se compone de la siguiente manera:

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

13.b. Reserva legal

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

13.c. Aumento de capital mediante aporte de bienes inmuebles

Según Acta de Asamblea General Ordinaria de Socios del 5 de septiembre de 2019, se aprobó el aumento de capital social a través del aporte de un lote de terreno por un valor de Bs 32.640.000. El aporte fue realizado por el socio mayoritario Julio Novillo Lafuente.

14. Impuesto sobre las utilidades de las empresas

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

15. Ingresos por venta de terrenos y costo de ventas

La composición del rubro es la siguiente:

	2020	2019 (Reexpresado)
	Bs	Bs
Venta de lotes	100.405.975	101.881.379
Ingresos devengados	4.695.058	1.662.024
Descuento sobre ventas	(4.836.458)	(15.023.578)
Costo de ventas	(53.340.504)	(43.260.790)
Utilidad bruta	46.924.071	45.259.035

16. Gastos de administración

La composición del rubro es la siguiente:

		2020	2019 (Reexpresado)
		Bs	Bs
Servicios personales	(1)	(8.536.195)	(9.177.262)
Gastos tributarios	(2)	(3.440.800)	(5.296.569)
Depreciación y amortización		(3.055.957)	(6.032.505)
Combustibles y lubricantes		(596.184)	(1.224.811)
Gastos legales		(509.027)	(400.567)
Mantenimiento y reparaciones		(751.893)	(2.015.875)
Otros gastos administrativos	(3)	(1.828.163)	(2.510.814)
		(18.718.219)	(26.658.403)

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

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

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

17. Gastos de comercialización

La composición del rubro es la siguiente:

	2020	2019 (Reexpresado)
	Bs	Bs
Publicidad y propaganda	(2.539.069)	(3.635.198)
Comisiones sobre ventas	(903.690)	(1.472.969)
Mejoramiento de urbanizaciones y pavimentación	(616.434)	(4.687.924)
Gastos de comercialización varios	(508.153)	(1.477.883)
	(4.567.346)	(11.273.974)

18. Gastos financieros

La composición del rubro es la siguiente:

	2020	2019 (Reexpresado)
	Bs	Bs
Intereses bancarios	(27.571.493)	(30.681.716)
Comisiones financieras	-	(77.877)
Intereses no bancarios	(7.947)	-
	(27.579.440)	(30.759.593)

19. Cuentas de orden

La composición del rubro es la siguiente:

	2020	2019 (Reexpresado)
	Bs	Bs
Clientes vigentes	533.434.793	467.710.116
Clientes con atraso menor a 90 días	54.443.278	51.594.471
Clientes con atraso mayor a 90 días	42.267.901	33.115.377
	630.145.972	552.419.964

20. Otros ingresos

La composición del rubro es la siguiente:

	2020	2019 (Reexpresado)
	Bs	Bs
Ingresos gestiones anteriores	689.410	415
Ingresos por intereses	107	1.029.690
Ingresos varios	614.888	2.733.509
	1.304.405	3.763.614

21. Ajuste por inflación y tenencia de bienes

La composición del rubro es la siguiente:

		2020	2019 (Reexpresado)
		Bs	Bs
Reexpresión de inventarios		7.250.781	9.850.766
Reexpresión de activos fijos, neto		164.930	149.181
Reexpresión de inversiones permanentes	(1)	-	(2.935.586)
Reexpresión del patrimonio neto		(9.971.725)	(14.920.050)
		(2.556.014)	(7.855.689)

(1) Durante el ejercicio 2020 la valuación realizada no presentó diferencias significativas con los valores registrados

22. Información sobre partes relacionadas

Los saldos por conceptos de cuentas por cobrar y pagar con empresas relacionadas se incluyen en la nota 6 a los estados financieros.

Durante el ejercicio 2020 la Sociedad realizó una compensación de saldos que mantenía por cobrar y por pagar con el socio mayoritario por Bs2.764.050; asimismo, también realizó pagos por Bs1.475.520 a dicho socio.

23. Posición neta en moneda extranjera

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

	USD	Bs
Activo:		
Disponibilidades	1.226.021	8.533.105
Cuentas por cobrar	7.023.696	48.884.924
Cuentas por cobrar a empresas relacionadas	388.337	2.702.827
	8.638.054	60.120.856
Pasivo:		
Cuentas por pagar	34.328	238.922
Cuentas por pagar a empresas relacionadas	-	-
	34.328	238.922
Posición neta activa al 31.12.2020	8.603.726	59.881.934
Posición neta activa al 31.12.2019 (Reexpresado)	7.026.077	48.901.494

24. Contingencias

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

25. Aspectos relevantes – Covid-19

El Coronavirus COVID-19 ha sido calificado por parte de la Organización Mundial de la Salud (OMS) como una pandemia en fecha 11 de marzo de 2020.

Consecuentemente, el día 17 de marzo de 2020, a través del Decreto Supremo 4196, el Estado Plurinacional de Bolivia declaró el estado de emergencia sanitaria nacional y cuarentena para todo el territorio por causa del COVID-19 y ordenó el aislamiento preventivo de todas las personas habitantes en el territorio nacional, estableciendo una serie de medidas que, entre otros aspectos, afectó al derecho de libre tránsito y circulación de personas con ciertas excepciones establecidas en el Decreto, limitando la concentración de personas y suspensión de espectáculos públicos, y el establecimiento de suministros o servicios relacionados a la prevención, tratamiento, contención y respuesta al virus.

Durante el mes de diciembre de 2020 y enero 2021 se ha presentado un rebrote del COVID-19 en nuestro país. El 13 de enero de 2021, el gobierno nacional ha emitido el DS 4451 con el objeto de establecer medidas y acciones orientadas a continuar la contención y reducción de contagios en la segunda ola de la COVID -19.

La Gerencia de la Sociedad estima que esta situación no tendrá un impacto adverso y significativo sobre las operaciones de la Sociedad, sin embargo, la evolución futura del COVID-19 es incierta y no puede predecirse en el corto plazo y dado lo reciente de este nuevo rebrote y de las medidas establecidas o por establecerse tanto por los gobiernos locales como por el Gobierno de Bolivia y por el resto de los países en situaciones similares, los impactos económicos y los efectos que las mismas que pudieran tener sobre la situación financiera, los resultados de sus operaciones y flujos de efectivos de la Sociedad a mediano plazo dependen

en gran medida de la evolución y extensión de este rebrote de la pandemia en los próximos meses, así como de la capacidad de reacción y adaptación de todos los agentes económicos impactados.

26. Hechos posteriores

No se han producido otros hechos significativos o circunstancias posteriores al 31 de diciembre de 2020 y que no hayan sido consideradas y/o reveladas en los estados financieros a dicha fecha.

Elizabeth Ledezma Espinoza
Contador General

Faisal Saud Eid
Gerente General

Parte II - Información tributaria complementaria

Contenido

Informe de los auditores independientes sobre la información tributaria complementaria a los Estados Financieros Básicos

Información tributaria complementaria de la Sociedad:

Anexo 1 Información sobre la determinación del Débito Fiscal IVA declarado.
Anexo 2 Información sobre la determinación del Crédito Fiscal IVA declarado. (NO APLICABLE)
Anexo 3 Información sobre la determinación del Crédito Fiscal IVA Proporcional. (NO APLICABLE)
Anexo 4 Información sobre la determinación del Impuesto a las Transacciones. (NO APLICABLE)
Anexo 5 Información sobre la compensación contable del IT. (SIN MOVIMIENTO)
Anexo 6 Información Relacionada con el RC-IVA de Dependientes.
Anexo 7 Información sobre Ingresos y Gastos computables para la determinación del IUE.
Anexo 8 Detalle de Ingresos No Imponibles del IUE y otras regularizaciones.
Anexo 9 Detalle de Gastos No Deducibles del IUE.
Anexo 10 Información de pagos a beneficiarios del exterior (excepto actividades parcialmente realizadas en el país) (SIN MOVIMIENTO)
Anexo 11 Información sobre los saldos de las cuentas de los estados financieros relacionados con Impuestos.
Anexo 12 Información sobre el movimiento de inventarios de productos gravados con tasas específicas y porcentuales. (NO APLICABLE)
Anexo 13 Información sobre las ventas de productos gravados con tasas específicas. (NO APLICABLE)
Anexo 14 Información sobre las ventas de productos gravados con tasas porcentuales. (NO APLICABLE)
Anexo 15 Información de pagos a beneficiarios del exterior por actividades parcialmente realizadas en el país – Remesas efectuadas por compañías bolivianas. (SIN MOVIMIENTO)

Informe sobre los procedimientos mínimos aplicados, alcance de muestras y resultados obtenidos de la información tributaria
(Índice por separado)

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

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

Dictamen Tributario del Auditor Independiente sobre la Información Tributaria Complementaria a los Estados Financieros Básicos

A los señores
Socios
Parque Industrial Latinoamericano S.R.L.

En nuestra opinión, la Información Tributaria Complementaria a los Estados Financieros Básicos (ITC) que se adjunta, compuesta por los Anexos 1 a 15 de Parque Industrial Latinoamericano S.R.L. ("la Sociedad"), por el ejercicio fiscal terminado el 31 de diciembre de 2020 y que hemos sellado solamente con propósitos de identificación, ha sido preparada razonablemente en relación con los Estados Financieros Básicos considerados en su conjunto, sobre los que emitimos un informe no modificado en fecha 30 de abril del 2021, y que se presenta en la primera parte de este juego de informes, siguiendo los lineamientos establecidos en el Reglamento para la preparación de la Información Tributaria Complementaria a los Estados Financieros Básicos, aprobado por el Servicio de Impuestos Nacionales (SIN) mediante Resolución Normativa de Directorio N° 101800000004 del 2 de marzo de 2018 y sus Resoluciones modificatorias.

Nuestro examen, que fue practicado con el objetivo principal de emitir una opinión sobre los Estados Financieros Básicos considerados en su conjunto, incluyó comprobaciones selectivas de los registros contables, de los cuales surge la Información Tributaria Complementaria a los Estados Financieros Básicos (ITC), y la aplicación de otros procedimientos de auditoría en la medida que consideramos necesaria en las circunstancias.

Esta Información Tributaria Complementaria a los estados financieros básicos (ITC), ha sido preparada siguiendo los lineamientos establecidos en el Reglamento para la preparación de la Información Tributaria Complementaria a los estados financieros básicos, aprobado por el Servicio de Impuestos Nacionales (SIN) mediante Resolución Normativa de Directorio N° 101800000004 del 2 de marzo de 2018 y sus Resoluciones modificatorias. El único propósito de esta Información Tributaria Complementaria a los estados financieros básicos es cumplir con esta Resolución y, en consecuencia, no es apropiada para otra finalidad. Nuestro informe se dirige a la Parque Industrial Latinoamericano S.R.L., para su declaración impositiva ante el Servicio de Impuestos Nacionales (SIN), y no debe ser distribuido ni utilizarse para ningún otro propósito.

La Información Tributaria Complementaria a los Estados Financieros Básicos (ITC) requerida por el Servicio de Impuestos Nacionales (SIN), aunque no es esencial para una correcta interpretación de la situación patrimonial y financiera de Parque Industrial Latinoamericano S.R.L., al 31 de diciembre de 2020, los resultados de sus operaciones y los flujos de efectivo por el ejercicio terminado en esa fecha, se presenta como información adicional, con relación a los Estados Financieros Básicos. La preparación de esta Información Tributaria Complementaria a los estados financieros básicos, libres de incorrección material debida a fraude o error, es responsabilidad de la Administración de la Sociedad. Nuestra responsabilidad es emitir una opinión sobre la preparación de la Información Tributaria Complementaria con relación a los estados financieros básicos.

KPMG S.R.L.

Lic. Aud. Victor Peláez M. (Socio)
Reg. N° CAUB-0089

Santa Cruz de la Sierra, 30 de abril de 2021

©2021 Derechos reservados, propiedad de una o más de las entidades de KPMG International. Las entidades de KPMG International no prestan servicios a los clientes. KPMG se refiere a la organización mundial o a una o más de las firmas miembro de KPMG International Limited ("KPMG International"), cada una de las cuales es una entidad legal independiente. KPMG International Limited es una compañía privada inglesa limitada. KPMG S.R.L. es una sociedad boliviana de responsabilidad limitada de KPMG en Bolivia. Para mayor información sobre nuestra estructura por favor visite: https://home.kpmg/xx/en/home/about/who-we-are/governance.html

ANEXO 1

PARQUE INDUSTRIAL LATINOAMERICANO S.R.L.

INFORMACIÓN SOBRE LA DETERMINACIÓN DEL DÉBITO FISCAL IVA DECLARADO
Gestión 2020
(Cifras expresadas en bolivianos)

1001	1002	1003	1004	1005	1006	1007	1008	1009	1010	1011	1012	1013	1014	1015	1016	1017	1018	1019	1020
Meses	Total ingresos según los Estados Financieros ajustados por inflación	Ajustes por Inflación	Devoluciones y Descuentos otorgados en ventas	Devoluciones efectuadas y descuentos obtenidos en compras	Ingresos devengados en el período no facturados	Ingresos devengados en el periodo facturados en periodos anteriores	Exportaciones	Ventas Gravadas a tasa cero	Ventas de activo fijo y transacciones gravadas por el IVA no registradas en cuentas de ingreso	Otros Ingresos no gravados (1)	Ingresos gravados o facturados	Ventas netas al 100%	ingresos facturados en el período, devengados en períodos anteriores al 100%	Ingresos facturados en el período, a devengar en periodos posteriores al 100%	Total ingresos gravados	Debito Fiscal (13%) sobre el total de Ingresos Gravados	Debito Fiscal actualizado correspondiente a reintegros (2)	Debito Fiscal Declarado del periodo según Form. 200	Diferencias (3)
	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K=A-B-C+D-E-F-G-H+I-J	L= K/0,87	M	N	O=L+M+N	P=O*13%	Q	R	S=P+Q-R
Enero	3.031.442	-	-	-	-	-	-	-	-	3.031.442	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Febrero	6.283.534	-	-	-	-	-	-	-	-	6.283.534	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Marzo	9.909.163	-	-	-	-	-	-	-	-	9.909.163	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Abril	2.080.794	-	-	-	-	-	-	-	-	2.080.794	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Mayo	(744.183)	-	-	-	-	-	-	-	-	(744.183)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Junio	(829.124)	-	-	-	-	-	-	-	-	(829.124)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Julio	2.250.118	-	-	-	-	-	-	-	-	2.250.118	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Agosto	4.128.109	-	-	-	-	-	-	-	-	4.128.109	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Septiembre	45.398.955	-	-	-	-	-	-	-	-	45.398.955	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Octubre	7.048.712	-	-	-	-	-	-	-	-	7.048.712	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Noviembre	14.700.503	-	-	-	-	-	-	-	-	14.700.503	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Diciembre	8.310.957	-	-	-	-	-	-	-	-	8.310.957	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Sub totales	101.568.980	-	-	-	-	-	-	-	-	101.568.980	-	-	-	-	-	-	-	-	-

(1) Detallar los conceptos e importes de los ingresos no gravados

Conceptos	Importes Bs
Ingreso por venta de terreno con reserva de propiedad	100.264.563
Otros ingresos	1.304.418
Total	101.568.980

(2) Detallar los conceptos correspondiente a reintegros

Conceptos	Importes Bs
Total	-

(3) Detallar las aclaraciones de las diferencias

Conceptos	Importes Bs
Total	-

Nota: Las columnas E, F, M y N solamente son aplicables para empresas de servicios

Elizabeth Ledezama Espinoza
Contador General

Faisel Sadeg Eid
Gerente General

SELLADO SOLAMENTE PARA PROPOSITOS DE IDENTIFICACION
KPMG

PARQUE INDUSTRIAL LATINOAMERICANO S.R.L.

ANEXO 2

INFORMACIÓN SOBRE LA DETERMINACIÓN DEL CRÉDITO FISCAL IVA DECLARADO
Gestión 2020
(Cifras expresadas en bolivianos)

2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Meses	Saldo del Crédito Fiscal al inicio de cada mes según mayores	Mantenimiento de Valor	Incremento del crédito fiscal del período según mayores	Incremento del crédito fiscal, Devoluciones Recibidas y Descuentos otorgados según mayores	Credito Fiscal Comprometido en el periodo para la devolucion Impositiva - CEDEIM	Restitución del Crédito Fiscal	Reversiones (1)	Debito Fiscal compensado en el periodo según mayores	Saldo al cierre del mes según Estados financieros	Crédito fiscal por facturas correspondiente a meses anteriores	Crédito fiscal por facturas registradas en meses posteriores	Saldo ajustado de crédito fiscal del periodo	Crédito Fiscal declarado del periodo según Form. 200	Diferencias (1)
	A	B	C	D	E	F	G	H	I=A+B+C+D-E+F-G-H	J	K	L=C+D-J+K	M	N=L-M
Enero	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Febrero	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Marzo	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Abril	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Mayo	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Junio	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Julio	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Agosto	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Septiembre	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Octubre	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Noviembre	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Diciembre	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

NO APLICABLE

(1) Detallar los conceptos de las reversiones

Conceptos	Importes Bs
Total	-

(2) Detallar las aclaraciones de las diferencias

Conceptos	Importes Bs
Total	-

SELLADO SOLAMENTE PARA PROPOSITOS DE IDENTIFICACION
KPMG

Elizabeth Ledezama Espinoza
Contador General

Faisal Sadud Eid
Gerente General

PARQUE INDUSTRIAL LATINOAMERICANO S.R.L.

ANEXO 3

INFORMACIÓN SOBRE LA DETERMINACIÓN DEL CRÉDITO FISCAL IVA PROPORCIONAL
(APLICABLE SOLAMENTE A EMPRESAS QUE PRESENTAN INGRESOS GRAVADOS Y NO GRAVADOS POR IVA)
Gestión 2020
(Cifras expresadas en bolivianos)

3001	3002	3003	3004	3005	3006	3007	3008	3009	3010	3011	3012	3013	3014
	MOVIMIENTOS DEL MES												
DESCRIPCIÓN	Enero	Febrero	Marzo	Abril	Mayo	Junio	Julio	Agosto	Septiembre	Octubre	Noviembre	Diciembre	TOTAL
Detalle de ingresos gravados por IVA (expresadas al 100%)													
1													
2													
3													
4													
5													
6													
7													
8													
9													
10													
Subtotal 1													
Detalle de ingresos no gravadas por IVA (expresadas al 100%)	NO APLICABLE												
1													
2													
3													
4													
5													
6													
7													
8													
9													
10													
Subtotal 2													
TOTAL (Subtotal 1 +Subtotal 2)													
Indice de proporcionalidad (Subtotal 1 / Total)													
Crédito fiscal según libro de compras													
Crédito fiscal proporcional													
Crédito fiscal proporcional declarado (Formulario 200)													
Diferencias (1)													

(1) Detallar las aclaraciones de las diferencias

Concepto	Importe Bs
Total	

Elizabeth Ledezama Espinoza
Contador General

SELLADO SOLAMENTE PARA PROPOSITOS DE IDENTIFICACION
KPMG

Faisal Sadud Eid
Gerente General

PARQUE INDUSTRIAL LATINOAMERICANO S.R.L.

Anexo 4

INFORMACIÓN RELACIONADA CON EL IMPUESTO A LAS TRANSACCIONES
Gestión 2020
(Cifras expresadas en bolivianos)

4001	4002	4003	4004	4005	4006	4007
Detalle	Total ingresos gravados por el IVA (1)	Ingresos no gravados por IT (2)	Ingresos gravados por el IT solamente	Total Ingresos gravados por IT	Ingresos declarados según Form. 400	Diferencias (3)
	A	B	C	D=A-B+C	E	F = D - E
Enero	-	-	-	-	-	-
Febrero	-	-	-	-	-	-
Marzo	-	-	-	-	-	-
Abril	-	-	-	-	-	-
Mayo	-	-	-	-	-	-
Junio	-	-	-	-	-	-
Julio	-	-	-	-	-	-
Agosto	-	-	-	-	-	-
Septiembre	-	-	-	-	-	-
Octubre			-			-
Noviembre						-
Diciembre						-
TOTALES						-

NO APLICABLE

(1) [illegible] Colum[illegible] 1

(2) Detallar los conceptos e importes de los ingresos no gravados por IT

Conceptos	Importe Bs
Total	-

(3) Detallar las aclaraciones de las diferencias

Conceptos	Importe Bs
Total	-

SELLADO SOLAMENTE PARA PRO[illegible] IDENTIFICACIÓN KPMG

Elizabeth Ledezama Espinoza
Contador General

Faisal Sadud Eid
Gerente General

PARQUE INDUSTRIAL LATINOAMERICANO S.R.L. **Anexo 5**

INFORMACIÓN DE LA COMPENSACIÓN DEL IT CON EL IUE
Gestión 2020
(Cifras expresadas en bolivianos)

5001	5002	5003	5004
Meses	Saldo IUE pagado	IT compensado	Saldo final del anticipo
	A	B	C=A-B
Enero			-
Febrero			-
Marzo			-
Abril			-
Subtotal 1		-	
Mayo			-
Junio			-
Julio			-
Agosto			-
Septiembre			-
Octubre			-
Noviembre			-
Diciembre			-
Subtotal 2			
Total			

SIN MOVIMIENTO

Conciliación formulario con registros contables

	Bs
Saldo del IUE por compensar al cierre de la gestión según formulario N° 400 (Diciembre - Columna C)	
Menos: IUE registrado en gastos según los estados financieros de la gestión anterior	
Más: IUE estimado por la presente gestión (provisión)	
Menos : Importe del IUE de la presente gestión registrado en gastos	
Saldo del anticipo del IUE por compensar	
Saldo del anticipo del IUE por compensar según mayor al cierre de la gestión	
Diferencia	

Aclaración de la diferencia

Detalle	

SELLADO SOLAMENTE PARA PROPOSITOS DE IDENTIFICACION KPMG

Elizabeth Ledezama Espinoza
Contador General

Faisal Sadud Eid
Gerente General

PARQUE INDUSTRIAL LATINOAMERICANO S.R.L.

ANEXO 6

INFORMACION RELACIONADA CON EL RC - IVA DEPENDIENTES
Gestión 2020
(Cifras expresadas en bolivianos)

6001	6002	6003	6004	6005	6006	6007	6008	6009	6010	6011	6012	6013	6014
	Según Estados Financieros												
Detalle	Sueldos y salarios	Bonos	Horas extras	Otros pagos (1)	Total pagos al personal	Remuneraciones pendientes de pago de periodos anteriores pagados en el período	Remuneraciones pendientes de pago del periodo analizado	Conceptos no sujetos a RC-IVA (2)	Total remuneración pagada en el período	Aportes Laborales a Seguridad Social	Total sueldos netos computables sujetos al RC - IVA según estados financieros	Total sueldos netos computables sujetos al RC - IVA según Form. 608	Diferencia (3)
	A	B	C	D	E = A + B+C+D	F	G	H	I =E +F-G-H	J	K = I-J	L	M = K-L
Enero	390.454	31.703	-	97.737	519.894	-	-	1.964	517.930	67.695	450.234	450.213	21
Febrero	383.169	31.384	-	53.205	467.759	-	-	(6.812)	474.571	59.527	415.044	400.475	14.569
Marzo	379.292	31.384	-	217.151	627.827	-	48.277	-	579.551	77.965	501.586	501.583	3
Abril	376.181	31.066	-	35.487	442.734	-	34.044	-	408.690	52.866	355.824	355.824	-
Mayo	376.181	31.066	-	35.319	442.567	-	34.031	-	408.536	52.847	355.689	355.689	-
Junio	376.181	31.448	-	62.728	470.357	-	35.994	-	434.363	56.178	378.185	375.921	2.264
Julio	373.282	31.766	-	170.613	575.661	-	40.495	37	535.130	63.277	471.852	422.853	48.999
Agosto	361.564	31.830	-	145.190	538.583	-	39.630	40	498.914	60.992	437.922	392.895	45.027
Septiembre	351.376	34.185	-	185.698	571.259	-	40.559	288	530.412	63.554	466.858	462.970	3.888
Octubre	348.659	36.732	-	184.791	570.182	-	43.764	538	525.880	70.663	455.217	454.718	499
Noviembre	340.187	37.623	-	176.877	554.687	-	39.104	620	514.963	60.999	453.964	453.966	(2)
Diciembre	332.896	36.541	-	282.634	652.071	-	49.735	994	601.342	88.493	512.849	512.849	-
Subtotal	4.389.422	396.729	-	1.647.430	6.433.582	-	405.633	(2.332)	6.030.280	775.056	5.255.223	5.139.956	115.268
Ajuste por inflación					-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total	4.389.422	396.729	-	1.647.430	6.433.582	-	405.633	(2.332)	6.030.280	775.056	5.255.223	5.139.956	115.268

(1) Detallar los conceptos e importes de Otros pagos

Conceptos	Importes Bs
Comisiones por ventas	903.690
Otros bonos	128.211
Pago de vacaciones	182.318
Plan Nacional de Empleo	(7.679)
Comisión sobre cobranza	34.756
Cumplimiento de meta	500
Provisión de prima 2020	405.633
Total	1.647.430

(3) Detalle de las diferencias encontradas

Conceptos	Importes Bs
Jan-20	
Pago vacaciones Baldomar Laserna Isabel, declarado en formulario 604	20
Feb-20	
Pago vacaciones Maldonado Andia Jose Luis, declarado en formulario 604	727
Pago vacaciones Maldonado Andia Jose (Pago no incluido en plla. tributaria, saldo CF a favor del dependiente para el mes siguiente Bs1,790)	13.841
Jun-20	
Pago vacaciones Mario Uriona Terrazas, declarado en formulario 604	2.262
Jul-20	
Finiquito Leidy Laura Chavez Sotelo (Pago no incluido en plla. tributaria - Saldo de crédito fiscal a favor del dependiente para el mes siguiente Bs351)	1.315
Finiquito Mendez Justiniano Roberto, declarado en Formulario 604	47.682
Aug-20	
Finiquito Paz Viruez Marco Antonio (Pago no incluido en planilla tributaria - Saldo de crédito fiscal a favor del dependiente para el mes siguiente Bs6,037)	23.161
Diferencia sueldo neto planilla tributaria/formulario 608	21.863
Sep-20	
Finiquito Cuellar Montenegro Olimpio, declarado en Formulario 604	1.823
Finiquito Huayhua Villca Gustavo, declarado en Formulario 604	2.062
Oct-20	
Cumplimiento de meta (No declarado)	500
Diferencia por redondeo	13
Total	115.268

SELLADO SOLAMENTE PARA PROPOSITOS DE IDENTIFICACION
KPMG

PARQUE INDUSTRIAL LATINOAMERICANO S.R.L.

ANEXO 6

INFORMACION RELACIONADA CON EL RC - IVA DEPENDIENTES
Gestión 2020
(Cifras expresadas en bolivianos)

(2) Detallar los conceptos no sujetos a RC-IVA

Conceptos	Importes Bs
Comisiones por ventas	5.347
Plan Nacional de Empleo	(7.679)
Total	(2.332)

Elizabeth Ledezama Espinoza
Contador General

SELLADO SOLAMENTE PARA PROPOSITOS DE IDENTIFICACION
KPMG

Faisal Sadud Eid
Gerente General

PARQUE INDUSTRIAL LATINOAMERICANO S.R.L.

ANEXO 7

INFORMACIÓN SOBRE INGRESOS Y GASTOS COMPUTABLES PARA LA DETERMINACIÓN DEL IUE
Gestión 2020
(Cifras expresadas en bolivianos)

7001	7002	7003	7004	7005	7006
Descripción	Total según Estados Financieros	Ingresos		Gastos	
		Imponibles	No Imponibles	Deducibles	No deducibles
A	B	C	D	E	F
INGRESOS	**101.568.980**				
Ingresos por venta de terrenos	100.264.575	100.264.575	-	-	-
Otros ingresos	1.304.405	1.304.405	-	-	-
(GASTOS)	**109.702.635**				
Costo de ventas	53.340.504	-	-	53.340.504	-
Gastos de administración	18.718.219	-	-	18.131.055	587.164
Gastos de comercialización	4.567.346	-	-	4.567.346	-
Gastos financieros	27.579.440	-	-	27.579.440	-
Gastos no operativos	2.923.964	-	-	2.787.706	136.258
Diferencias de cambio	17.148	-	-	17.148	-
Ajuste por inflación y tenencia de bienes	2.556.014	-	-	2.556.014	-
RESULTADO DE LA GESTIÓN	(8.133.655)	101.568.980	-	108.979.213	723.422
(MENOS):			(1)		(2)
INGRESOS NO IMPONIBLES	-				
MAS:					
GASTOS NO DEDUCIBLES	723.422				
MAS / (MENOS):					
OTRAS REGULARIZACIONES	(42.301.972)				
RESULTADO TRIBUTARIO	(49.712.205)				

SELLADO SOLAMENTE PARA PROPOSITOS DE IDENTIFICACION
KPMG

Elizabeth Ledezama Espinoza
Contador General

Faisal Sadud Eid
Gerente General

PARQUE INDUSTRIAL LATINOAMERICANO S.R.L.

ANEXO 8

DETALLE DE INGRESOS NO IMPONIBLES DEL IUE (Columna D del ANEXO 7) Y OTRAS REGULARIZACIONES
Gestión 2020
(Cifras expresadas en bolivianos)

8001	8002	8003	8004	8005	8006
Descripción	Código de cuenta contable	Nombre de cuenta contable	Motivo por el cual se considera Ingreso No Imponible/Otras Regularizaciones	Normativa que sustenta	Importe Total
A	B	C	D	E	F
Descripción de los ingresos no imponibles					
Total 1 (No Imponible)					-
Descripción de Otras regularizaciones que incrementa la base imponible					
Ajuste por inflación	1	Ajuste por inflación rubros no monetarios	Ajuste fiscal por UFVs	Artículo 38 del Decreto Supremo 24051	521.464
Subtotal 1 (Otras regularizaciones que incrementa la base imponible)					521.464
Descripción de Otras regularizaciones que disminuye la base imponible					
Pérdidas acumuladas	3	Pérdidas no compensada 2017	Pérdidas no compensadas 2017		(22.726.240)
Pérdidas acumuladas	3	Pérdidas no compensada 2018	Pérdidas no compensadas 2018	Resolución Normativa de Directorio N° 101800000005	(1.361.287)
Pérdidas acumuladas	3	Pérdidas no compensada 2019	Pérdidas no compensadas 2019		(18.710.654)
Obligaciones fiscales y laborales	21040203	Patentes Municipales	Pago licencia de funcionamiento 2019	Decreto Supremo 24051, artículo 14.	(1.844)
Obligaciones fiscales y laborales	21040202	Impuesto a la Propiedad de Vehículos	Pago IPVA 2019	Decreto Supremo 24051, artículo 14.	(23.411)
Subtotal 2 (Otras regularizaciones que disminuye la base imponible)					(42.823.436)
Total 2 (Subtotal 1 + Subtotal 2)					(42.301.972)

Elizabeth Ledezáma Espinoza
Contador General

SELLADO SOLAMENTE PARA PROPOSITOS DE IDENTIFICACION
KPMG

Faisal Sadua Eid
Gerente General

PARQUE INDUSTRIAL LATINOAMERICANO S.R.L.

ANEXO 9

DETALLE DE GASTOS NO DEDUCIBLES DEL IUE (Columna F del ANEXO 7)
Gestión 2020
(Cifras expresadas en bolivianos)

9001	9002	9003	9004	9005
Descripción del Gasto no deducible	Código de cuenta contable	Nombre de cuenta contable	Descripción general del gasto no deducible	Importe Total
A	B	C	D	E
1 Gastos de administración	61020113	Eventos y Agasajos al Personal	Eventos y Agasajos al Personal	22.723
2 Gastos de administración	61010114	Eventos y Agasajos al Personal	Eventos y Agasajos al Personal	598
3 Gastos de administración	61010116	Gratificación al personal	Gastos contabilizadas en exceso (No declarados), Diferencia anexo tributario VI.	500
4 Gastos de administración	61020215	Refrigerios	Refrigerios	6.743
5 Gastos de administración	61010219	Refrigerios	Refrigerios	8.727
6 Gastos de administración	62010207	Multas	Multas tributarias	69.390
7 Gastos de administración	62010204	Intereses y Accesorios Tributarios	Intereses y accesorios tributarios	15.885
8 Gastos de administración	61030103	Impuesto a las Transacciones Financieras I.T.F.	Impuesto a las Transacciones Financieras	169.323
9 Gastos no operativos	62010202	Gastos Gestiones Anteriores	Ajuste gastos gestiones anteriores	136.258
10 Gastos de administración	61030202	Impuesto a los Inmuebles	Gastos de gestiones anteriores	24.254
11 Gastos de administración	61020101	Sueldos y salarios	Gastos contabilizadas en exceso (No declarados), Diferencia anexo tributario VI.	21.863
12 Gastos de administración	61010501	Depreciación de Activos Fijos	Depreciación de Activos Fijos en exceso	247.158
Total				723.422

Elizabeth Ledezama Espinoza
Contador General

SELLADO SOLAMENTE PARA PROPOSITOS DE IDENTIFICACION
KPMG

Faisal Saoud Eid
Gerente General

PARQUE INDUSTRIAL LATINOAMERICANO S.R.L.

ANEXO 10

INFORMACIÓN DE PAGOS A BENEFICIARIOS DEL EXTERIOR (EXCEPTO ACTIVIDADES PARCIALMENTE REALIZADAS EN EL PAIS)
Gestión 2020
(Cifras expresadas en bolivianos)

10001	10002	10003	10004	10005	10006	10007	10008	10009	10010	10011	10012	10013	10014
Meses	Importes según Estados Financieros					Beneficiarios locales	Beneficiarios del exterior exentos	SUBTOTAL	Remesas pendientes (2)	Remesas devengadas en periodos anteriores pagadas en el periodo (3)	Total - Importe remesado	Total - Importe remesado según Form. 530	Diferencias (4)
	Intereses	Servicios	Otros (1)	Dividendos	Total								
	A	B	C	D	E=A+B+C+D	F	G	H=E-F-G	I	J	K=H-I+J	L	M = K - L
Enero	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Febrero	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Marzo	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Abril	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Mayo	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Junio	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Julio	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Agosto	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Septiembre	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Octubre	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Noviembre	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Diciembre	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Subtotales	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Ajuste por Inflación	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-			-
Totales	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

SIN MOVIMIENTO

(1) Detalle de otros

Conceptos	Importe Bs.
Total	-

(2) Detalle de remesas pendientes

Conceptos	Importe Bs.
Total	-

(3) Detalle de remesas devengadas en períodos anteriores pagadas en el período.

Conceptos	Importe Bs.
Total	-

(4) Detalle de diferencias encontradas

Conceptos	Importe Bs.
Total	-

SELLADO SOLAMENTE PARA PROPOSITOS DE IDENTIFICACION
KPMG

Elizabeth Ledezama Espinoza
Contador General

Faisal Gadud Eid
Gerente General

PARQUE INDUSTRIAL LATINOAMERICANO S.R.L.

ANEXO 11

INFORMACIÓN SOBRE LOS SALDOS DE LAS CUENTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS RELACIONADAS CON IMPUESTOS
Gestión 2020
(Cifras expresadas en bolivianos)

11001	11002
Cuentas	Saldos según Estados Financieros
ACTIVO	
Anticipo para el Impuesto a las Transacciones	-
Crédito Fiscal IVA	-
Otros (1)	-
Total	-
PASIVO	
Impuesto a las Transacciones(IT-IMT)	-
Régimen complementario IVA RC-IVA	1.997
Retenciones del IUE	2.605
IT retención 3%	646
IUE por pagar	-
Retenciones del IUE-BE por remesas al exterior	-
Impuesto de Vehículo por pagar	-
Impuestos Inmuebles por pagar	2.075.251
Patentes por pagar	-
Impuesto a la propiedad de bienes inmuebles	-
Total	2.080.499
RESULTADOS	
Impuesto a las Transferencias	3.080.339
Multas	169.323
Intereses y Mantenimiento de Valor	-
Impuestos a los Inmuebles	-
Impuesto a Vehiculos	24.254
Patente Municipal	-
ITF Impuesto a las Transacciones Financieras	-
Total	3.273.916
CONTINGENTES	
Total	-

(1) DETALLAR LAS CUENTAS Y LOS SALDOS

SELLADO SOLAMENTE PARA PROPOSITOS DE IDENTIFICACION
KPMG

Elizabeth Ledezama Espinoza
Contador General

Faisal Sadud Eid
Gerente General

PARQUE INDUSTRIAL LATINOAMERICANO S.R.L.

ANEXO 12

INFORMACIÓN SOBRE EL MOVIMIENTO DE INVENTARIOS DE PRODUCTOS GRAVADOS CON TASAS ESPECÍFICAS Y PORCENTUALES
Gestión 2020
(Cifras expresadas en bolivianos)

12001	12002	12003	12004	12005	12006	12007	12008	12009	12010	12011	12012
Movimiento físico de inventarios por productos gravados con ICE e IEHD											
Meses	Inventario inicial	Traspasos de producción o compras	Producción encomendada a terceros	Importaciones realizadas	Ingresos Totales	Salidas por ventas	Mermas	Salidas por elaboraciones para terceros	Salidas de productos importados	Salidas totales	Inventario final
	A	B	C	D	E=B+C+D	F	G	H	I	J=F+G+H+I	K=A+E-J
Enero		NO APLICABLE									
Febrero											
Marzo											
Abril											
Mayo											
Junio											
Julio											
Agosto											
Septiembre											
Octubre											
Noviembre											
Diciembre											
Totales											

Elizabeth Ledezama Espinoza
Contador General

SELLADO SOLAMENTE PARA PROPOSITOS DE IDENTIFICACION
KPMG

Faisal Saduid Eid
Gerente General

PARQUE INDUSTRIAL LATINOAMERICANO S.R.L.

ANEXO 13

INFORMACIÓN SOBRE LAS VENTAS DE PRODUCTOS GRAVADOS CON TASAS ESPECÍFICAS
Gestión 2020
(Cifras expresadas en bolivianos)

13001	13002	13003	13004	13005	13006	13007	13008	13009	13010	13011	13012	13013	13014	13015
Meses		Ventas según estados financieros												
	Cálculo	Enero	Febrero	Marzo	Abril	Mayo	Junio	Julio	Agosto	Septiembre	Octubre	Noviembre	Diciembre	Total
Producto 1														
Cantidad	(1)													
Precio de venta	(2)													
Venta total	(3=1*2)													
IVA	(4)													
Venta neta total	(5=3-4)													
Tasa aplicada	(6)													
Impuesto Bs	(7=1*6)													
Impuesto declarado	(8)													
Diferencia	(9=7-8)													
Producto 2														
Cantidad	(1)													
Precio de venta	(2)													
Venta total	(3=1*2)													
IVA	(4)													
Venta neta total	(5=3-4)													
Tasa aplicada	(6)													
Impuesto Bs	(7=1*6)													
Impuesto declarado	(8)													
Diferencia	(9=7-8)													
Producto 3														
Cantidad	(1)													
Precio de venta	(2)													
Venta total	(3=1*2)													
IVA	(4)													
Venta neta total	(5=3-4)													
Tasa aplicada	(6)													
Impuesto Bs	(7=1*6)													
Impuesto declarado	(8)													
Diferencia	(9=7-8)													
Producto 4														
Cantidad	(1)													
Precio de venta	(2)													
Venta total	(3=1*2)													
IVA	(4)													
Venta neta total	(5=3-4)													
Tasa aplicada	(6)													
Impuesto Bs	(7=1*6)													
Impuesto declarado	(8)													
Diferencia	(9=7-8)													
Total ventas netas	(sum 5)													

NO APLICABLE

Elizabeth Ledezama Espinoza
Contador General

SELLADO SOLAMENTE PARA PROPOSITOS DE IDENTIFICACION
KPMG

Faisal Saddo Eid
Gerente General

PARQUE INDUSTRIAL LATINOAMERICANO S.R.L.

ANEXO 14

INFORMACIÓN SOBRE LAS VENTAS DE PRODUCTOS GRAVADOS CON TASAS PORCENTUALES
Gestión 2020
(Cifras expresadas en bolivianos)

14001	14002	14003	14004	14005	14006	14007	14008	14009	14010	14011	14012	14014	14014	14015
Meses		Ingresos por ventas, netos de IVA												
	Cálculo	Enero	Febrero	Marzo	Abril	Mayo	Junio	Julio	Agosto	Septiembre	Octubre	Noviembre	Diciembre	Total
Producto 1														
Cantidad	(1)													
Precio de venta	(2)													
Total venta	(3=1* 2)													
IVA	(4)													
Total venta neta	(5=3-4)													
Tasa aplicada	(6)													
Impuesto	(7=5*6)													
Impuesto declarado	(8)													
Diferencia	(9=7-8)													
Producto 2														
Cantidad	(1)													
Precio de venta	(2)													
Total venta	(3=1* 2)													
IVA	(4)													
Total venta neta	(5=3-4)													
Tasa aplicada	(6)													
Impuesto	(7=5*6)													
Impuesto declarado	(8)													
Diferencia	(9=7-8)													
Producto 3														
Cantidad	(1)													
Precio de venta	(2)													
Total venta	(3=1* 2)													
IVA	(4)													
Total venta neta	(5=3-4)													
Tasa aplicada	(6)													
Impuesto	(7=5*6)													
Impuesto declarado	(8)													
Diferencia	(9=7-8)													
Producto 4														
Cantidad	(1)													
Precio de venta	(2)													
Total venta	(3=1* 2)													
IVA	(4)													
Total venta neta	(5=3-4)													
Tasa aplicada	(6)													
Impuesto	(7=5*6)													
Impuesto declarado	(8)													
Diferencia	(9=7-8)													
Total ingresos	(sum 5)													

NO APLICABLE

Elizabeth Ledezama Espinoza
Contador General

SELLADO SOLAMENTE PARA PROPÓSITOS DE IDENTIFICACIÓN
KPMG

Faisal Sadud Eid
Gerente General

PARQUE INDUSTRIAL LATINOAMERICANO S.R.L.

ANEXO 15

INFORMACIÓN DE PAGOS A BENEFICIARIOS AL EXTERIOR POR ACTIVIDADES PARCIALMENTE REALIZADAS EN EL PAÍS
REMESAS EFECTUADAS EN COMPAÑIAS BOLIVIANAS
Gestión 2020
(Cifras expresadas en bolivianos)

15001	15002	15003	15004	15005	15006	15007	15008	15009
Mes	Transporte y/o comunicaciones	Agencias Internacionales de noticias	Empresas Extranjeras de seguros	Otras actividades parcialmente realizadas en el pais	Total	Retención del 2.5%	Impuesto declarado formulario 550	Diferencia
	A	B	C	D	E = A+B+C+D	F= E*2,5%	G	H = F-G
Enero						-		-
Febrero						-		-
Marzo						-		-
Abril						-		-
Mayo						-		-
Junio						-		-
Julio						-		-
Agosto						-		-
Septiembre						-		-
Octubre						-		-
Noviembre						-		-
Diciembre						-		-
Totales	-					-	-	-

SIN MOVIMIENTO

Detalle de las diferencias encontradas

Conceptos	Importe
Totales	-

Elizabeth Ledezama Espinoza
Contador General

SELLADO SOLAMENTE PARA PROPÓSITOS DE IDENTIFICACIÓN
KPMG

Raisal Sadud Eid
Gerente General

Parte II (continuación)

Contenido

Informe sobre los procedimientos mínimos aplicados, alcance de muestras y resultados obtenidos de la información tributaria complementaria

I.	Impuesto al Valor Agregado – IVA	1
II.	Impuesto a las Transacciones – IT	4
III.	RC IVA – Dependientes	5
IV.	Impuesto sobre las Utilidades de las Empresas Beneficiarios del Exterior – IUE BE	6
V.	Impuesto sobre las Utilidades de las Empresas – IUE	7
VI.	Impuesto a los Consumos Específicos – ICE (NO APLICABLE)	9
VII.	Impuesto Especial a los Hidrocarburos y sus Derivados - IEHD (NO APLICABLE)	9
VIII.	Retenciones del Impuesto a las Transacciones (IT), del Impuesto sobre las Utilidades de las Empresas (IUE) y del Régimen Complementario al Impuesto al Valor Agregado (RC-IVA)	9
IX.	Otros aspectos	11

KPMG

Parque Industrial Latinoamericano S.R.L.

Informe del Alcance de los Procedimientos Mínimos Tributarios de Auditoría sobre la

Información Tributaria Complementaria a los Estados Financieros Básicos

Por el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020

Con relación a la auditoría que hemos realizado de los Estados Financieros Básicos en su conjunto de Parque Industrial Latinoamericano S.R.L. ("la Sociedad") por el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020, sobre los cuales emitimos nuestro informe en fecha 30 de abril del 2021, y cuyo examen fue practicado con el objeto principal de emitir una opinión sobre los estados financieros básicos considerados en su conjunto y que no tiene el propósito de emitir una opinión sobre la Información Tributaria Complementaria; efectuamos comprobaciones selectivas de registros contables, de los cuales surge la información tributaria complementaria y otros procedimientos de auditoría limitados principalmente a los objetivos de comprensión, indagación y pruebas analíticas requeridas en el "Alcance de los procedimientos mínimos tributarios de auditoría sobre la Información Tributaria Complementaria a los estados financieros básicos" establecido en el Reglamento aprobado por la Resolución Normativa de Directorio N° 101800000004 del Servicio de Impuestos Nacionales del 2 de marzo de 2018 y sus Resoluciones modificatorias.

A continuación, presentamos los procedimientos mínimos aplicados, alcance de muestras y los resultados obtenidos:

I. Impuesto al Valor Agregado

I.1. Débito Fiscal

I.1.1 Relevamiento de información

Relevar información respecto a:

- Tipo de ingresos que tiene la Sociedad
- Formas de liquidación del impuesto
- Facturación
- Contabilización

Resultados del procedimiento:

Los ingresos que percibe la Sociedad en la presente gestión se generan principalmente por la venta de lotes de terrenos parcelados o urbanizados (inmuebles), los cuales de acuerdo con lo establecido en el Artículo 3° de la Ley 843, no son objetos del Impuesto al Valor Agregado (IVA).

En el relevamiento de información realizado no hemos hallado observaciones o diferencias significativas que deban ser informadas.

I.1.2 Prueba global sobre ingresos declarados

Realizar una prueba global anual por el ejercicio comprendido entre el 1° de enero y el 31 de diciembre de 2020, comparando los ingresos gravados por este impuesto que se encuentran registrados en los estados financieros, con aquellos ingresos declarados en el formulario 200.

Resultados del procedimiento:

Procedimiento no aplicable en la Sociedad por lo expuesto en el punto I.1.1

I.1.3 Conciliación de las declaraciones juradas con saldos contables

Verificar para los meses de febrero, octubre y noviembre de 2020, que el saldo de la cuenta del Débito Fiscal IVA se encuentre razonablemente contabilizado, mediante la comparación de este saldo con el importe declarado en el formulario 200.

Resultados del procedimiento:

Procedimiento no aplicable en la Sociedad por lo expuesto en el punto I.1.1

I.1.4 Conciliación de las declaraciones juradas con libros de ventas

Verificar para los meses de febrero, octubre y noviembre de 2020, con base en una muestra obtenida de forma sistemática al azar, que los importes declarados en el formulario 200 se encuentren de acuerdo con los importes consignados en los libros de ventas IVA.

Resultados del procedimiento:

Procedimiento no aplicable en la Sociedad por lo expuesto en el punto I.1.1

I.2. Crédito Fiscal

I.2.1 Relevamiento de información

Relevar la información, respecto al cómputo del crédito fiscal IVA y su registro contable.

Resultados del procedimiento:

La Sociedad no computa el crédito fiscal IVA, en aplicación del Artículo 8 inciso a) de la Ley 843 que establece textualmente que "*Sólo darán lugar al cómputo del crédito fiscal aquí previsto las compras, adquisiciones o importaciones definitivas, contratos de obras o servicios, o toda otra prestación o insumo de cualquier naturaleza, en la medida en que se vinculen con las operaciones gravadas, es decir aquellas destinadas a la actividad por la que el sujeto resulta responsable del gravamen*", por lo tanto no se efectúa su registro contable.

En el relevamiento de información realizado no hemos hallado observaciones o diferencias significativas que deban ser informadas.

I.2.2 Conciliación de las declaraciones juradas con saldos contables

Verificar para los meses de febrero, octubre y noviembre de 2020, que el saldo de la cuenta de activo Crédito Fiscal IVA se encuentre razonablemente contabilizado, mediante la comparación de este saldo con el importe declarado en el formulario 200.

Resultados del procedimiento:

Procedimiento no aplicable para la Sociedad por lo mencionado en el punto I.1.1 anterior.

I.2.3 Conciliación de las declaraciones juradas con libros de compras

Verificar para los meses de febrero, octubre y noviembre de 2020, con base en una muestra obtenida en forma sistemática al azar, que los importes declarados en el formulario 200 se encuentren de acuerdo con los importes consignados en los libros de compras IVA.

Resultados del procedimiento:

En los tres meses verificados no hemos hallado observaciones o diferencias significativas que deban ser informadas.

I.2.4 Revisión de los aspectos formales de las facturas que respaldan el Crédito Fiscal IVA

Procedimiento no aplicable para la Sociedad.

I.3. Aspectos formales

I.3.1 Libros de Compras y Ventas IVA

Revisar los aspectos formales que deben cumplir los libros de compras y ventas IVA, tomando en cuenta los siguientes aspectos:

- Verificar que se conserve la copia digital del LCV-IVA.
- Verificar que los LCV-IVA hayan sido consolidados, incluyendo todas las actividades económicas, casa matriz y sucursales de la Sociedad.
- Verificar el cumplimiento del envío de los LCV-IVA dentro de la fecha límite establecida por normativa vigente.

Resultados del procedimiento:

En los libros de compras y ventas IVA revisados no hemos hallado observaciones o diferencias significativas que deban ser informadas.

I.3.2 Declaraciones juradas

Verificar el cumplimiento de los aspectos formales en la presentación de las declaraciones juradas durante el ejercicio fiscal concluido el 31 de diciembre de 2020, tomando en cuenta los siguientes aspectos:

- Llenado de las casillas, incluyendo todos los datos que corresponden a cada una de ellas.
- Validación de los importes declarados.
- Presentación dentro de las fechas límites.
- Verificación del refrendo o del voucher de la entidad financiera en la fecha de pago.
- Si la declaración jurada fue presentada fuera de término, se verificó la correcta declaración de los accesorios (actualizaciones, intereses y multas).

Resultados del procedimiento:

En las declaraciones juradas verificadas no hemos hallado observaciones o diferencias significativas que deban ser informadas.

I.4. Crédito fiscal IVA proporcional

Revisar el cálculo realizado por la Sociedad para dos meses tomados al azar, a fin de validar los porcentajes de crédito fiscal proporcional determinado.

Resultados del procedimiento:

Procedimiento no aplicable para la Sociedad.

II. Impuesto a las Transacciones

II.1. Relevamiento de información

Relevar información respecto a los ingresos que percibe la Sociedad y el procedimiento de su determinación, tratamiento contable y liquidación del Impuesto a las Transacciones aplicados, con el propósito de verificar que todos los ingresos gravados por este impuesto estén registrados en los estados financieros y que todos los ingresos alcanzados por el IT hayan sido realmente declarados.

Resultados del procedimiento:

La Sociedad percibe ingresos gravados por el Impuesto a las Transacciones (IT) por la venta de terrenos parcelados o urbanizados bajo la modalidad de contratos de venta con reserva de derecho propietario, los cuales son contabilizados en base de devengado.

Por otra parte, la Sociedad tiene como política no otorgar derechos de propietario ni deposición hasta la cancelación total del importe pactado.

Ante lo mencionado en el párrafo anterior, para la liquidación del impuesto da cumplimiento al Decreto Supremo Nro. 21.532, artículo 2, inciso a), en relación con la declaración jurada por la venta de terrenos, la Sociedad realiza el llenado del formulario 430 para el pago del impuesto.

Del relevamiento de información realizado no hemos hallado observaciones o diferencias significativas que deban ser informadas.

II.2. Prueba global de ingresos

Realizar una prueba global por el ejercicio comprendido entre el 1° de enero y el 31 de diciembre de 2020, a través de la comparación de los ingresos gravados por el Impuesto a las Transacciones (IT) que se encuentran registrados en los estados financieros con aquellos ingresos declarados en el formulario 400.

Resultados del procedimiento:

Procedimiento no aplicable para la Sociedad por lo expuesto en el punto II.1.

II.3. Conciliación de la cuenta del gasto y del pasivo

Verificar que el saldo de las cuentas de gasto y pasivo del IT al final del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2020, se encuentre razonablemente contabilizado, mediante la comparación de este saldo con el importe declarado en el formulario 400.

Resultados del procedimiento:

Procedimiento no aplicable para la Sociedad por lo expuesto en el punto II.1.

II.4. Revisión de la compensación del IUE con el IT

Verificar que la compensación del IUE con el IT se haya efectuado de acuerdo con las normas legales vigentes.

Resultados del procedimiento:

Procedimiento no aplicable para la Sociedad por lo expuesto en el punto II.1.

II.5. Declaraciones juradas

Verificar el cumplimiento de los aspectos formales en la presentación de las declaraciones juradas durante el ejercicio fiscal concluido el 31 de diciembre de 2020, tomando en cuenta los siguientes aspectos:

- Llenado de las casillas, incluyendo todos los datos que corresponden a cada una de ellas.
- Validación de los importes declarados.
- Presentación dentro de las fechas límites.
- Verificación del refrendo o del voucher de la entidad financiera en la fecha de pago.
- Si la declaración jurada fue presentada fuera de término, verificar la correcta declaración de los accesorios (actualizaciones, intereses y multas).

Resultados del procedimiento:

En las declaraciones juradas verificadas no hemos hallado observaciones o diferencias significativas que deban ser informadas.

III. RC IVA – Dependientes

III.1. Relevamiento de información

III.1.1 Relevar información respecto a la forma de determinación del RC-IVA y los conceptos que la Sociedad incluye dentro de la base de este impuesto.

Resultados del procedimiento:

Para determinación del impuesto, la Sociedad considera todos los pagos efectuados al personal a través de las planillas mensuales compuestas por: haber básico, bono de antigüedad, comisión sobre ventas y comisión sobre cobranzas, otros bonos y todo otro pago adicional que se realice en el período.

Del relevamiento de información realizado no hemos hallado observaciones o diferencias significativas que deban ser informadas.

III.1.2 Relevar información sobre la forma de registro tanto en planillas como en las cuentas contables.

Resultados del procedimiento:

La Sociedad registra planillas salariales en las siguientes cuentas contables de resultados:

- 61010101 Sueldos y salarios
- 61010102 Bono antiguedad
- 61010103 Otros bonos
- 61010112 Primas anuales
- 61010405 Comision sobre ventas
- 61020101 Sueldos y salarios
- 61020102 Bono antiguedad
- 61020103 Otros bonos
- 61020112 Primas anuales
- 61010109 Vacaciones
- 61010413 Comision sobre cobranzas
- 61010116 Gratificacion al personal
- 61020109 Vacaciones

En relación con las cuentas de balance, la cuenta es la siguiente:

- 21130104 Provisiones para primas
- 21050201 Aportes laborales por pagar
- 21130104 Provisiones para primas

Del relevamiento de información realizado no hemos hallado observaciones o diferencias significativas que deban ser informadas.

III.1.3 Mediante un análisis de las cuentas de gastos, identificar aquellas cuentas relacionadas con los pagos a dependientes y obtener información respecto a su inclusión en la base de este impuesto.

Resultados del procedimiento:

En la identificación de cuentas de gastos que hemos realizado en el punto anterior no hemos hallado observaciones o diferencias significativas que deban ser informadas.

III.2. Razonabilidad del impuesto declarado

III.2.1 Verificar para los meses de marzo y julio de 2020, muestra obtenida en forma sistemática al azar, que los importes declarados en el formulario 608 se obtengan de las planillas tributarias.

Resultados del procedimiento:

En los dos meses verificados no hemos hallado observaciones o diferencias significativas que deban ser informadas.

III.2.2 Verificar para los meses de marzo y julio de 2020, muestra obtenida en forma sistemática al azar, que los cálculos de las planillas tributarias sean razonablemente correctos tomando en cuenta los importes de salarios mínimos y el mantenimiento de valor de los créditos fiscales de los dependientes, verificar el correcto arrastre de los saldos de créditos fiscales de los meses anteriores.

Resultados del procedimiento:

En los dos meses verificados no hemos hallado observaciones o diferencias significativas que deban ser informadas.

III.2.3 Verificar para los meses de marzo y julio de 2020, muestra obtenida en forma sistemática al azar, que el sueldo neto declarado en las planillas tributarias resulte de los totales ganados registrados en las planillas de sueldos menos los aportes laborales por seguridad social.

Resultados del procedimiento:

En los dos meses verificados no hemos hallado observaciones o diferencias significativas que deban ser informadas.

IV. Impuesto sobre las Utilidades de las Empresas - Beneficiarios del exterior

IV.1. Relevamiento de información

Relevar información respecto a:

- Tipo de operaciones que se realizan con personas o empresas del exterior.
- Forma de contabilización para cada uno de los tipos de operaciones que se efectúan.
- Cuentas, tanto en pasivo como en gastos, en las cuales se registran estas operaciones, y obtención de los mayores de estas.

Resultados del procedimiento:

La Sociedad no ha realizado operaciones de servicios con beneficiarios del exterior.

En el relevamiento de información realizado no hemos hallado observaciones o diferencias significativas que deban ser informadas.

IV.2. Razonabilidad de los procedimientos de retención

IV.2.1 En base al relevamiento, identificar aquellas operaciones por las cuales se debe retener el IUE-BE y comparar en base a una muestra obtenida en forma sistemática al azar, con los montos declarados en el formulario 530.

Resultados del procedimiento:

Procedimiento no aplicable para la Sociedad.

IV.2.2 Comparar los importes declarados en el formulario 530 de los meses seleccionados en el punto IV.2.1 con los saldos de la cuenta de pasivo relacionados con las retenciones por remesas al exterior.

Resultados del procedimiento:

Procedimiento no aplicable para la Sociedad por lo expuesto en el punto IV.2.1.

V. Impuesto sobre las Utilidades de las Empresas

V.1. Relevamiento de información

Relevar información de los gastos e ingresos y analizar si su deducibilidad o imponibilidad en el cálculo del IUE es efectuada de acuerdo con lo dispuesto por la Ley Nro. 843 y el Decreto Supremo Nro. 24051.

Resultados del procedimiento:

La Sociedad ha preparado los estados financieros al 31 de diciembre de 2020 con base a la Resolución No. 03/2020 del 8 de diciembre de 2020 dispuesta por el Consejo Técnico Nacional de Auditoría y Contabilidad del Colegio de Auditores o Contadores Públicos de Bolivia CTNAC en la que dispone suspender la reexpresión por inflación a partir del 11 de diciembre de 2020; sin embargo, para propósitos fiscales, los rubros no monetarios de los estados financieros fueron ajustados por inflación hasta el 31 de diciembre de 2020, con base en el indicador Unidad de Fomento a la Vivienda UFV, dicho ajuste solo es considerado en la determinación del Impuesto sobre las Utilidades de las Empresas (IUE).

Los gastos no deducibles considerados por la Sociedad para la determinación del IUE son los siguientes:

Impuesto a las Transacciones Financieras (ITF): La Sociedad considera no deducible el ITF del ejercicio de acuerdo con lo establecido en la Ley 3446, artículo 8°.

Impuestos Municipales: La Sociedad ha considerado como no deducible la provisión de impuestos a los vehículos, inmuebles y patentes de la gestión 2020, en cumplimiento a lo establecido en el Decreto Supremo 24051, artículo 14.

Gastos gestiones anteriores: La Sociedad ha considerado gastos no deducibles las transacciones de la gestión anterior, en cumplimiento con la Ley 843, artículo 46.

Gastos no vinculados con la actividad gravada: La Sociedad ha considerado como no deducible los gastos por concepto de refrigerios, eventos y agasajos al personal, entre otros, en aplicación del Decreto Supremo N° 24051, artículo 8°.

La Sociedad da cumplimiento a lo que establece la normativa mencionada en el párrafo inicial para efectos de la deducibilidad o imponibilidad para el cálculo del IUE.

Del relevamiento de información realizado no hemos hallado observaciones o diferencias significativas que deban ser informadas.

V.2. Cálculo de la provisión del IUE

V.2.1 En base al relevamiento de información, realizar un recálculo de la provisión del IUE al cierre del ejercicio fiscal.

Resultados del procedimiento:

Al 31 de diciembre de 2020, el resultado tributario que determinó la Sociedad es el siguiente:

Detalle	Importe Bs
Resultado contable	(8.133.655)
Más:	
Gastos no deducibles	723.422
Menos:	
Ingresos no imponibles	-
Más:	
Otras regularizaciones	(42.301.972)
Pérdida tributaria al 31-12-2020	(49.712.205)

En el recálculo efectuado, no hemos hallado observaciones o diferencias significativas que deban ser informadas.

V.2.2 Sobre la base de la proyección de ingresos, analizar conceptualmente la posible estimación del importe que corresponde registrar en la cuenta de anticipo de IT.

Resultados del procedimiento:

Al 31 de diciembre del 2020, la Sociedad registra una pérdida tributaria.

V.3. Operaciones entre partes vinculadas

Realizar indagaciones para establecer si la Sociedad realiza operaciones comerciales y/o financieras entre partes vinculadas.

Resultados del procedimiento:

La Sociedad presenta operaciones con partes vinculadas del grupo, situadas en territorio nacional.

De las indagaciones realizadas no hemos hallado observaciones o diferencias significativas que deban ser informadas.

VI. Impuesto a los Consumos Específicos

Procedimiento no aplicable para la Sociedad.

VII. Impuesto Especial a los Hidrocarburos y sus Derivados

Procedimiento no aplicable para la Sociedad.

VIII. Retenciones del Impuesto a las Transacciones (IT), del Impuesto sobre las Utilidades de las Empresas (IUE) y del Régimen Complementario al Impuesto al Valor Agregado (RC-IVA)

VIII.1. Retenciones directores y síndicos

VIII.1.1 Identificar las cuentas de gastos donde se registraron los pagos a síndicos y directores que se efectuaron durante el ejercicio.

Resultados del procedimiento:

Procedimiento no aplicable para la Sociedad debido al tipo de constitución no se realizan pagos a directores y síndicos.

VIII.1.2 Obtener una muestra de cuatro pagos efectuados durante el ejercicio fiscal y verificar la adecuada determinación de los impuestos y su pago íntegro y oportuno en los formularios correspondientes.

Resultados del procedimiento:

Procedimiento no aplicable para la Sociedad por lo referido en punto anterior VIII.1.1.

VIII.2. Retenciones RC-IVA por pago de intereses

Obtener los listados de clientes de tres meses de la gestión (tomados al azar) y sobre una muestra con los importes más significativos pagados, verificar que la Sociedad cuente con la documentación de respaldo, en la que sustente la no retención.

Sobre la muestra, verificar los siguientes aspectos:

- Nombre del cliente
- Fotocopia del NIT
- Que la actividad principal o secundaria u otra registrada en el NIT señale colocación de capitales
- Fecha de emisión y estado del NIT

Resultados del procedimiento:

Procedimiento no aplicable para la Sociedad.

VIII.3. Retenciones IUE e IT

VIII.3.1 Mediante un relevamiento de las cuentas de gastos, identificar aquellas cuentas donde se registran los gastos por honorarios, servicios, compras de bienes efectuados a personas naturales (profesiones liberales u oficios) por los cuales la Sociedad no obtuvo una nota fiscal.

Resultados del procedimiento:

En una muestra de gastos realizada identificamos las siguientes cuentas contables en las cuales comúnmente se efectuaron retenciones impositivas: mejoramiento de urbanización, mantenimientos, trámites, gastos de comercialización, entre otros.

Del relevamiento de información realizado no hemos hallado observaciones o diferencias significativas que deban ser informadas.

VIII.3.2 Sobre una muestra de diez (10) casos en cada cuenta identificada, verificar la adecuada determinación de los impuestos (IUE e IT) y su pago íntegro y oportuno en los formularios correspondientes.

Resultados del procedimiento:

De la muestra verificada no hemos hallado observaciones o diferencias significativas que deban ser informadas.

VIII.3.3 En los meses enero, septiembre y diciembre de 2020, con base en una muestra obtenida al azar, verificar que los saldos del pasivo de las cuentas de retenciones de impuestos coincidan con los importes declarados en el mes siguiente.

Resultados del procedimiento:

En los tres meses verificados no hemos hallado observaciones o diferencias significativas que deban ser informadas.

IX. Otros aspectos

Las respuestas de la Gerencia de la Sociedad a nuestras indagaciones no revelaron contingencias impositivas.

El único propósito de este informe es cumplir con la Resolución Normativa de Directorio N° 101800000004 del Servicio de Impuestos Nacionales de 2 de marzo de 2018 y sus Resoluciones modificatorias y no debe utilizarse para otro propósito.

KPMG S.R.L.

Lic. Aud. Victor Peláez M. (Socio)
Reg. N° CAUB-0039

Santa Cruz de la Sierra, 30 de abril de 2021