

# FOLLETO PARA EMISIONES DE PAGARES EN MESA DE NEGOCIACIÓN

EL FOLLETO DEBE SER LEÍDO CONJUNTAMENTE CON LAS CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LOS VALORES QUE SERÁN OFRECIDOS, PARA ACCEDER A LA INFORMACIÓN NECESARIA QUE PERMITA ENTENDER TODAS LAS IMPLICANCIAS RELATIVAS A LOS VALORES QUE SERÁN EMITIDOS



## INVERSIONES INMOBILIARIAS IRALA S.A.

Inversiones Inmobiliarias IRALA S.A.. ("IRALA S.A.") es una empresa de inversión y desarrollo en el sector inmobiliario urbano y de tierras productivas. En este ámbito, realiza actividades relacionadas a la inversión, el desarrollo, la construcción, promoción comercial, arrendamiento, anticresis, compra venta, acondicionamiento, urbanización, y demás actividades comerciales relacionadas a bienes inmuebles en general, sean éstas casas, oficinas, departamentos, estacionamientos, edificios, casas, y tierras productivas sean estos fondos urbanos o fondos rústicos.

NÚMERO DE INSCRIPCIÓN DEL EMISOR EN EL REGISTRO DEL MERCADO DE VALORES: ASFI/DSV-EM-IIR-003/2014 OTORGADA MEDIANTE RESOLUCIÓN ASFI N° 742/2014 DE FECHA 10 DE OCTUBRE DE 2014  
INSCRIPCIÓN EN EL RMV DE ASFI DE LOS PAGARES EMITIDOS Y POR EMITIRI MEDIANTE RESOLUCIÓN ASFI N° 364/2017 DE FECHA 20 DE MARZO DE 2017 BAJO EL N° DE REGISTRO ASFI/DSVSC-MN-ED-IIR-001/2017  
AUTORIZACIÓN DEL MARGEN DE ENDEUDAMIENTO EN MESA DE NEGOCIACIÓN DE LA BOLSA BOLIVIANA DE VALORES S.A., MEDIANTE RESOLUCIÓN DEL COMITÉ DE INSCRIPCIONES N° 22/2016 DE FECHA 19 DE DIC. DE 2016

### MARGEN AUTORIZADO POR LA BOLSA BOLIVIANA DE VALORES S.A.

**US\$500.000.-**

(Quinientos mil 00/100 Dólares de los Estados Unidos de América)

DENOMINACIÓN DE LOS VALORES	Pagarés IRALA
PROCEDIMIENTOS DE COLOCACION	A mejor esfuerzo
MONTO DE CADA PAGARÉ	A ser determinado por el Presidente de IRALA S.A.
TIPO DE VALOR A EMITIRSE	Pagarés en Mesa de Negociación redimibles a plazo fijo
MONEDA EN LA QUE SE EXPRESARAN LOS VALORES	A ser determinado por el Presidente de IRALA S.A.
VALOR NOMINAL DE CADA PAGARÉ	A ser determinado por el Presidente de IRALA S.A.
TASA Y TIPO DE INTERÉS	A ser determinado por el Presidente de IRALA S.A.
PLAZO DE CADA EMISIÓN DE PAGARÉ	A ser determinado por el Presidente de IRALA S.A.
MODALIDAD DE COLOCACIÓN	A mejor esfuerzo
PRECIO DE COLOCACIÓN PRIMARIA	Mínimamente a la par del valor nominal
FORMA DE PAGO DE CAPITAL E INTERESES	A vencimiento
FUENTES DE REPAGO	Por Ingresos Operativos de la Empresa
FORMA DE REPRESENTACIÓN DE LOS PAGARÉS	Mediante anotaciones en cuenta en el Sistema de Registro de Anotaciones en cuenta a cargo de la EDV, de acuerdo a regulaciones legales vigentes.
MODALIDAD DE OTORGAMIENTO	A fecha fija
FORMA DE CIRCULACIÓN DE LOS PAGARÉS	A la orden
GARANTIA	Quirografía
MECANISMO DE NEGOCIACIÓN	Mesa de Negociación de la Bolsa Boliviana de Valores S.A.
CODIGO DEL EMISOR	IIR

VÉASE LA SECCIÓN "FACTORES DE RIESGO" EN LA PÁGINA 16, LA CUAL CONTIENE UNA EXPOSICIÓN DE CIERTOS FACTORES QUE DEBERÁN SER CONSIDERADOS POR LOS POTENCIALES ADQUIRIENTES DE LOS VALORES OFRECIDOS.

### ELABORACION DEL FOLLETO, INSCRIPCIÓN Y COLOCACIÓN:

**PANAMERICAN SECURITIES S.A.**

Agencia de Bolsa



LA BOLSA BOLIVIANA DE VALORES S.A. NO SE PRONUNCIA SOBRE LA CALIDAD DE LOS VALORES OFRECIDOS COMO INVERSION NI POR LA SOLVENCIA DEL EMISOR. LA INFORMACIÓN CONTENIDA EN ESTE FOLLETO ES DE RESPONSABILIDAD EXCLUSIVA DEL EMISOR Y DEL O LOS RESPONSABLES QUE HAN PARTICIPADO EN SU ELABORACIÓN, CUYOS NOMBRES APARECEN IMPRESOS EN ESTA CUBIERTA.

LA PAZ, SEPTIEMBRE 2023

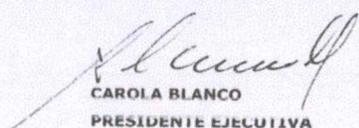
## DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDADES DE LA AGENCIA DE BOLSA POR EL CONTENIDO DEL FOLLETO

---

La firmante declara haber realizado una investigación, dentro del ámbito de su competencia y en el modo que resulta apropiado de acuerdo a las circunstancias, la que la lleva a considerar que la información proporcionada por el 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 del pronunciamiento de un experto en la materia o se deriva de dicho pronunciamiento, se carecen de motivos para considerar que ésta se encuentra en discordancia con lo aquí expresado. Quien desee adquirir los Pagarés Naturaleza que se ofrecen deberá basarse en su propia evaluación de la información presentada en este documento respecto al valor y a la transacción propuesta.

La adquisición de los valores presupone la aceptación por el suscriptor o comprador de todos los términos y condiciones de la oferta pública tal como aparecen en el presente Folleto.



CAROLA BLANCO  
PRESIDENTE EJECUTIVA

## DECLARACIÓN JURADA DEL REPRESENTANTE LEGAL DEL EMISOR

---

La persona que a continuación se indica, presentó a la BBV una declaración respecto a la veracidad de la información como parte de la solicitud de autorización e inscripción de los valores objeto de la presente emisión, asimismo manifiesta que no tiene conocimiento de información relevante alguna que haya sido omitida, tergiversada o que conlleve a errores en el Folleto.



CARLOS H. FERNANDEZ MAZZI  
PRESIDENTE  
INVERSIONES INMOBILIARIAS IRALA S.A.

AL 8 DE SEPTIEMBRE DE 2023-2022

## **AGENCIA DE BOLSA ENCARGADA DE LA INSCRIPCIÓN**

Panamerican Securities S.A. Agencia de Bolsa.

## **RESPONSABLES DE LA ELABORACIÓN DEL FOLLETO DE INSCRIPCIÓN**

Carlos H. Fernández Mazzi - Presidente de IRALA S.A.

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

Ángela Torrico Méndez - Subgerente Comercial de Panamerican Securities S.A. Agencia de Bolsa

## **PRINCIPALES FUNCIONARIOS DEL EMISOR**

Carlos H. Fernández Mazzi - Presidente

José Daniel Fernández Navarro - Gerente de Operaciones y Finanzas

Juan Carlos Limache Lanza - Auditor

## **DOCUMENTACIÓN PRESENTADA A LA BOLSA BOLIVIANA DE VALORES S.A.**

La documentación presentada como parte de la solicitud, podrá ser consultada en las siguientes direcciones:

### **Bolsa Boliviana de Valores S.A.**

Avenida Arce No. 2333

*La Paz - Bolivia*

### **Inversiones Inmobiliarias IRALA S.A.**

Av. los Álamos Nro. 168 - La Florida

*La Paz - Bolivia*

### **Panamerican Securities S.A. Agencia de Bolsa**

Av. Sánchez Bustamante esq. Calle 15 (Calacoto)

Torre Ketal Piso 3 of. 324

*La Paz - Bolivia*

1 El Dr. Nishizawa es socio del Bufette Quintanilla, Soria & Nishisawa Abogados, firma que presta servicios de asesoría legal a INVERSIONES INMOBILIARIAS IRALA S.A.

## CONTENIDO

1	características comunes de los valores a ser emitidos .....	8
1.1	Antecedentes legales de la inscripción en mesa de negociación .....	8
1.2	Delegación de Definiciones .....	8
1.3	Características de la Emisión.....	8
1.4	Determinación de la tasa y tipo de interés .....	9
1.4.1	Tasa de Interés.....	9
1.4.2	Tipo de Interés.....	10
1.4.3	Fórmula de cálculo de los intereses.....	10
1.5	Lugar de pago de los intereses y del capital .....	10
1.6	Provisión de fondos para el pago de capital e intereses .....	10
1.7	Garantía de la Emisión de Pagarés en Mesa de Negociación .....	11
1.8	Redención Anticipada .....	11
1.9	Posibilidad que los derechos descritos sean o puedan ser afectados o limitados por los de otro tipo de valores.....	11
1.10	Compromisos y obligaciones del Emisor a cumplir durante la vigencia del Margen de Endeudamiento .....	11
1.11	Compromisos y obligaciones del emisor referidas a reglas de protección de los tenedores .....	12
1.12	Causales para la Aceleración de Plazos de los Valores antes de su vencimiento .....	12
1.13	Hechos potenciales de Incumplimiento y Hechos de Incumplimiento .....	12
1.14	Asambleas generales de Tenedores de Pagarés .....	12
1.14.1	Quórum y votos necesarios.....	13
1.14.2	Asamblea General de Tenedores de Pagarés sin necesidad de convocatoria .....	13
1.15	Representante Común de los tenedores de Pagarés en Mesa de Negociación.....	13
1.16	información disponible a los tenedores de Pagarés.....	13
1.17	Tribunales Competentes.....	13
1.18	Frecuencia y formato de los informes financieros a proporcionar a los tenedores de pagares.....	14
1.19	Frecuencia y Forma que se comunicará los pagos a los Tenedores de Pagarés.....	14
1.20	Promesa Incondicional de Pago .....	14
2	RAZONES DE LA EMISIÓN DE PAGARÉS Y DESTINO DE LOS RECURSOS CAPTADOS.....	15
2.1	Destino de los recursos captados.....	15
2.2	Modificación al destino de los recursos captados.....	15
2.3	Fuentes de repago de los Pagarés .....	15
3	FACTORES DE RIESGO .....	16
3.1	Riesgos Externos .....	16
3.1.1	Riesgo Sectorial .....	16
3.1.2	Riesgo Político – Social.....	16
3.1.3	Riesgo Jurídico.....	16
3.1.4	Riesgo de Incumplimiento de Pago .....	16
3.1.5	Cambio en los costos de desarrollo de bienes inmuebles .....	17
3.1.6	Riesgo de variables macroeconómicas (tasas de interés, tipo de cambio y otros).....	17
3.2	Riesgos Internos .....	17

3.2.1	Riesgo Técnico .....	17
3.2.2	Dependencia de Clientes .....	17
3.2.3	Existencia o Probabilidad de Ocurrencia de Procesos Judiciales.....	17
<b>4</b>	<b>DESCRIPCIÓN DEL PROCEDIMIENTO DE COLOCACIÓN .....</b>	<b>18</b>
4.1	Inscripción y Colocación de los pagarés en Mesa de Negociación .....	18
4.2	Modalidad de Colocación Primaria .....	18
4.3	Inversionistas a quien va dirigida la oferta .....	18
4.4	Obligaciones asumidas por el agente inscriptor y colocador .....	18
4.5	Bolsa donde se transaran los Pagarés emitidos .....	18
4.6	Datos Generales de IRALA S.A. al 30 de Junio de 2023 .....	19
4.6.1	Documentos de Constitución y Modificaciones .....	20
4.6.2	Composición Accionaria.....	21
4.6.3	Estructura administrativa Interna.....	21
4.6.4	Composición del Directorio y Principales Ejecutivos.....	22
4.6.5	Número de funcionarios .....	22
4.6.6	Contratación auditora externo y/o interno .....	22
4.7	Descripción de las Actividades y Negocios de IRALA S.A. ....	23
4.7.1	Información Histórica de la Entidad.....	23
4.7.2	Actividades y negocios de IRALA S.A.....	23
4.7.3	Estrategia y objetivos .....	25
4.7.4	Principales Proyectos Ejecutados .....	27
4.7.5	Empresas Vinculadas .....	28
4.8	Descripción del sector que se encuentra localizado el Emisor .....	29
4.8.1	El sector de la Construcción .....	29
4.8.2	La Demanda .....	29
4.8.3	La Oferta.....	29
4.8.4	Competencia con empresas del Sector, ventajas comparativas y participación de IRALA S.A. en el mercado .....	29
4.9	Principales proveedores.....	30
4.9.1	Subcontratación de servicios.....	30
4.10	Registro de Marcas, Patentes, Licencias y Concesiones .....	30
4.11	Dependencia de Contratos u otros .....	30
4.12	Régimen Tributario .....	30
4.13	Descripción de los principales activos de IRALA S.A. ....	31
4.14	Detalle de Créditos y Deudas por Pagar de IRALA S.A. ....	32
4.15	Procesos Judiciales Existentes .....	34
4.16	Hechos Relevantes .....	34
<b>5</b>	<b>Análisis e interpretación de los Estados Financieros .....</b>	<b>36</b>
5.1	Balance General .....	36
5.1.1	Activo .....	36
5.1.2	Pasivo.....	39
5.1.3	Patrimonio.....	42
5.2	Estado de Resultados .....	45
5.3	Indicadores financieros .....	51
5.3.1	COMPARATIVO DE LOS INDICADORES FINANCIEROS .....	51
5.3.2	INDICADORES DE LIQUIDEZ .....	52

5.3.3	INDICADORES DE RENTABILIDAD .....	52
5.3.4	INDICADORES DE ENDEUDAMIENTO Y COBERTURA .....	53
5.3.5	INDICADORES DE ACTIVIDAD .....	53
5.4	Responsables de la Información financiera .....	54

## ÍNDICE DE ANEXOS

ANEXO A	Estados Financieros Auditados al 31 de diciembre de 2022
ANEXO B	Estados Financieros y notas explicativas al 30 de junio de 2023

## ÍNDICE DE CUADROS Y GRÁFICOS

CUADRO 1	CARACTERÍSTICAS DE LA EMISION DE PAGARES .....	9
CUADRO 2	Composición Accionaria de IRALA S.A. (al 30 de Junio de 2023) .....	21
GRÁFICO 1.	Organigrama de IRALA S.A. ....	21
CUADRO 3	Directorio de IRALA S.A. (al 30 de Junio de 2023) .....	22
CUADRO 4	Ejecutivos de IRALA S.A. (al 30 de Junio de 2023).....	22
GRÁFICO 2.	Concepto Developer .....	24
GRÁFICO 3.	Cadena De Valor.....	24
GRÁFICO 4.	Negocio Resumido .....	26
CUADRO 5	Detalle de Principales Activos .....	31
GRÁFICO 5.	Composición del Activo .....	36
GRÁFICO 6.	Composición del activo Corriente .....	37
GRÁFICO 7.	Composición del Activo No Corriente .....	38
GRÁFICO 8.	Composición del Pasivo .....	39
GRÁFICO 9.	Composición Pasivo Corriente.....	40
GRÁFICO 10.	Composición del Pasivo No corriente .....	41
GRÁFICO 11.	Evolución del Patrimonio.....	42
CUADRO 6	Balance General y Evolución (reexp. en Bolivianos).....	43
CUADRO 7	Balance General – Estructura (Reexp. en Bolivianos).....	44
GRÁFICO 12.	Utilidad Operativa y Resultados .....	45
GRÁFICO 13.	Ingresos.....	46
GRÁFICO 14.	Egresos y Gastos .....	47
CUADRO 8	Estado de Resultados - Evolutivo (Reexp. en Bolivianos.....	49
CUADRO 9	Estado de Resultados – Estructura (Reexp. en Bolivianos) .....	50
CUADRO 10	Indicadores financieros.....	51

# 1 CARACTERÍSTICAS COMUNES DE LOS VALORES A SER EMITIDOS

## 1.1 ANTECEDENTES LEGALES DE LA INSCRIPCIÓN EN MESA DE NEGOCIACIÓN

- En fecha 12 de septiembre de 2016, los accionistas de Inversiones Inmobiliarias IRALA S.A. (en adelante denominada simplemente IRALA S.A.) mediante Junta General Extraordinaria de Accionistas, autorizaron la emisión de Pagarés en Mecanismo de Mesa de Negociación de la Bolsa Boliviana de Valores S.A., con un margen de endeudamiento de hasta US\$500.000.- (Quinientos mil 00/100 Dólares de los Estados Unidos de América). El Acta de la mencionada Junta fue protocolizada mediante Testimonio No. 226/2016 de fecha 19 de septiembre de 2016, ante Notaría de Fe Pública N°77 a cargo de la Dra. Paola E. Rodríguez Zaconeta del Distrito Judicial de la ciudad de La Paz, registrada en el Registro de Comercio administrado por FUNDEMPRESA bajo el No. 00154634 del libro No.10.
- Mediante Resolución del Comité de Inscripciones N° 22/2016 de fecha 19 de diciembre de 2016 emitida por la Bolsa Boliviana de Valores S.A., autorizó la inscripción de los Pagarés emitidos y por emitirse de IRALA S.A., con un margen de endeudamiento de hasta US\$ 500.000.- (Quinientos mil 00/100 Dólares de los Estados Unidos de América).
- Mediante Resolución ASFI/364/2017 de fecha 20 de marzo De 2017, la Autoridad de Supervisión del Sistema Financiero autorizó la Oferta Pública de los pagarés emitidos y por emitirse, bajo el Margen de Endeudamiento autorizado por la Bolsa Boliviana de Valores, inscribiendo los Pagarés en el Registro del Mercado de Valores ("RMV") bajo el No. ASFI/DSV-MN-ED-IIR-OO1/2017

## 1.2 DELEGACIÓN DE DEFINICIONES

Los Accionistas en Junta General Extraordinaria de Accionistas de fecha 12 de septiembre de 2016, determinaron delegar al Presidente de la Sociedad, Sr. Carlos H. Fernández Mazzi, el determinar las características y condiciones de los pagarés a emitir. Las características delegadas son: determinación de la tasa y tipo de interés, el plazo de los pagarés, fecha de emisión y fecha de vencimiento, moneda, valor nominal de cada pagare, el destino específico de los fondos, garantías a otorgarse y todas aquellas características que sean requeridas por las normas aplicables, así como cualquier redención anticipada, otorgándole amplias facultades para este cometido.

En la mencionada Junta de Accionistas, determinaron delegar a los Representantes Legales Sr. Carlos H. Fernández Mazzi en su calidad de Presidente y al Sr. José Daniel Fernández Navarro en su calidad de Gerente de Operaciones y Finanzas la suscripción firma de los pagarés a emitirse, efectuar los trámites necesarios para hacer efectiva la emisión y colocación de los pagarés, así como efectuar todos los trámites necesarios ante la Bolsa Boliviana de Valores (BBV); Autoridad de Supervisión del Sistema Financiero (ASFI) y cualquier otra entidad pública o privada con la finalidad de cumplir con la aprobación y autorización de la inscripción y emisión de los pagarés en mesa de negociación.

## 1.3 CARACTERÍSTICAS DE LA EMISIÓN

Los Pagares tendrán las siguientes características:

**CUADRO 1 CARACTERÍSTICAS DE LA EMISIÓN DE PAGARES**

DENOMINACIÓN DE LOS VALORES	Pagarés IRALA
MARGEN DE ENDEUDAMIENTO AUTORIZADO:	US\$500.000 (Quinientos mil 00/100 Dólares de los Estados Unidos de América)
MONTO DE CADA PAGARÉ	A ser determinado por el Presidente de IRALA S.A.
TIPO DE VALOR A EMITIRSE	Pagarés en Mesa de Negociación redimibles a plazo fijo
MONEDA EN LA QUE SE EXPRESARAN LOS VALORES	A ser determinado por el Presidente de IRALA S.A.
VALOR NOMINAL DE CADA PAGARÉ	A ser determinado por el Presidente de IRALA S.A.
TASA Y TIPO DE INTERÉS	A ser determinado por el Presidente de IRALA S.A.
PLAZO DE CADA EMISIÓN DE PAGARÉ	A ser determinado por el Presidente de IRALA S.A.
MODALIDAD DE COLOCACIÓN	A mejor esfuerzo
PRECIO DE COLOCACIÓN PRIMARIA	Mínimamente a la par del valor nominal
FORMA DE PAGO DE CAPITAL E INTERESES	A vencimiento
FORMA DE REPRESENTACIÓN DE LOS PAGARÉS	Mediante anotaciones en cuenta en el Sistema de Registro de Anotaciones en cuenta a cargo de la EDV, de acuerdo a regulaciones legales vigentes.
MODALIDAD DE OTORGAMIENTO	A fecha fija
FORMA DE CIRCULACIÓN DE LOS PAGARÉS	A la orden
GARANTIA	Quirografaria
MECANISMO DE NEGOCIACIÓN	Mesa de Negociación de la Bolsa Boliviana de Valores S.A.
AGENCIA DE BOLSA INSCRIPTORA Y COLOCADORA:	Panamerican Securities S.A.

**1.4 DETERMINACIÓN DE LA TASA Y TIPO DE INTERÉS**

**1.4.1 Tasa de Interés**

La tasa de interés para cada Pagaré será determinada por el Presidente de IRALA S.A.

Los intereses de los Pagarés se computarán a partir de la fecha de emisión y dejarán de generarse en la fecha establecida para su pago.

#### 1.4.2 Tipo de Interés

El tipo de interés de cada Pagaré será determinado por el Presidente de IRALA S.A.

#### 1.4.3 Fórmula de cálculo de los intereses

El cálculo será efectuado sobre el año comercial de trescientos sesenta (360) días. La fórmula de dicho cálculo en dólares de los Estados Unidos de América (US\$) o bolivianos (Bs), será el siguiente:

$$I = VN * \left[ Ti * \frac{Pl}{360} \right]$$

Donde:

I : Interés del Pagaré

VN : Valor Nominal

TI : Tasa de interés nominal anual

PI : Plazo del Pagaré (expresado en días calendario)

#### 1.5 LUGAR DE PAGO DE LOS INTERESES Y DEL CAPITAL

El pago de intereses y el capital de los Pagarés inscritos en Mesa de Negociación, se efectuará en las oficinas del Agente Pagador. Dichas cancelaciones se realizarán en la misma moneda de la Emisión de Pagarés, a partir de la fecha de vencimiento respectivo, en las oficinas de la Agencia de Bolsa en la siguiente dirección:

## PANAMERICAN SECURITIES S.A.

  
*Agencia de Bolsa*

Av. Sánchez Bustamante esquina Calle 15- Calacoto  
Torre Ketal Piso 3 of. 324  
La Paz, Bolivia

#### 1.6 PROVISIÓN DE FONDOS PARA EL PAGO DE CAPITAL E INTERESES

IRALA S.A. es responsable exclusivo de la provisión de los Fondos para el pago de capital e intereses en una cuenta que para tal efecto establezca el Agente Pagador, con un día hábil de anticipación para cada Pagaré emitido dentro del margen de endeudamiento autorizado.

El Agente Pagador no estará obligado a realizar pago alguno si el Emisor no le hubiese provisto oportunamente de los recursos necesarios, quedando en ese caso obligado a comunicar en el día de pago tal falta de provisión a la Autoridad de Supervisión del Sistema Financiero y a la Bolsa Boliviana de Valores S.A.

### 1.7 GARANTÍA DE LA EMISIÓN DE PAGARÉS EN MESA DE NEGOCIACIÓN

Los Pagarés en Mesa de Negociación emitidos y por emitir dentro del Margen de Endeudamiento autorizado por la Bolsa Boliviana de Valores S.A., estarán respaldados por una garantía quirografaria de IRALA S.A., eso implica que la sociedad garantiza los mismos con todos sus bienes presentes y futuros en forma indiferenciada sólo hasta alcanzar el monto total de las obligaciones emergentes de la emisión de Pagarés en Mesa de Negociación.

### 1.8 REDENCIÓN ANTICIPADA

Los Pagarés en Mesa de Negociación podrán ser rescatados o redimidos anticipadamente por el emisor en cualquier momento con la aceptación del Tenedor del Pagaré, de acuerdo a lo establecido en el artículo 567 del Código de Comercio. Cualquier redención anticipada de Valores será comunicada a la Bolsa Boliviana de Valores S.A. al primer día hábil siguiente a la fecha de redención.

Asimismo, la Junta General Extraordinaria de Accionistas de IRALA S.A., de fecha 12 de septiembre de 2016, delegó al Presidente de la Sociedad Sr. Carlos H. Fernández Mazzi, para la determinación de cualquier redención anticipada.

### 1.9 POSIBILIDAD QUE LOS DERECHOS DESCRITOS SEAN O PUEDAN SER AFECTADOS O LIMITADOS POR LOS DE OTRO TIPO DE VALORES

Los Pagarés en Mesa de Negociación, no se verán afectados o limitados por otros valores. A la presente fecha IRALA S.A. no tiene emisiones de otros valores inscritos en el mercado de valores.

El detalle de pasivos de IRALA S.A. a la presente fecha, se presentan en el numeral 4.14 del presente Folleto.

### 1.10 COMPROMISOS Y OBLIGACIONES DEL EMISOR A CUMPLIR DURANTE LA VIGENCIA DEL MARGEN DE ENDEUDAMIENTO

Entretanto se encuentren Pagarés emitidos vigentes bajo el Margen de Endeudamiento autorizado por la Bolsa Boliviana de Valores S.A., IRALA S.A. se sujeta a los compromisos y obligaciones siguientes:

- 1) Cumplir con la definición de Pequeña y/o Mediana Empresa (PyME) resultante de la aplicación de la "Metodología de Estratificación Empresarial PyME para el Mercado de Valores" emitida por la Bolsa Boliviana de Valores S.A. mediante Resolución Normativa de Directorio.
- 2) En caso de IRALA S.A. pierda la condición de PyME después de la inscripción de sus Pagarés en Mesa de Negociación, éste no podrá emitir ni registrar nuevos pagarés en Mesa de Negociación. Sin embargo, las obligaciones del IRALA S.A. se mantendrán vigentes en tanto se encuentren vigentes los Pagarés registrados previamente. La BBV informará a la ASFI la pérdida de la condición PyME del Emisor.
- 3) IRALA S.A. en su calidad de Emisor de Pagarés en el Mecanismo de Mesa de Negociación se sujetará a la obligación financiera de mantener en por lo menos en **uno coma dos (1,2) veces** el coeficiente de su Resultado Operativo más Depreciación y Amortización dividido entre sus Gastos Financieros

Este indicador de cobertura será calculado en base a la información financiera periódica remitida a la BBV a través de un Formulario establecido por la BBV para tal efecto, el mismo que tendrá carácter de declaración jurada y será suscrito por el Representante Legal de IRALA S.A.

En caso de incumplimiento de la obligación financiera, IRALA S.A. no podrá emitir ni registrar nuevos Pagarés en la Mesa de Negociación, hasta que esta situación sea subsanada.

- 4) En caso que IRALA S.A. incumpla con el pago de los Pagarés dentro del Margen de Endeudamiento frente a los Tenedores de Pagarés, se dará lugar al protesto por su Tenedor y deberá procederse de conformidad a lo establecido en el Código de Comercio, Artículos 569, 598 y siguientes, en lo aplicable.

#### **1.11 COMPROMISOS Y OBLIGACIONES DEL EMISOR REFERIDAS A REGLAS DE PROTECCIÓN DE LOS TENEDORES**

Los compromisos referidos a reglas de protección a los Tenedores, se encuentran contenidas en el numeral 1.10 anterior.

#### **1.12 CAUSALES PARA LA ACCELERACIÓN DE PLAZOS DE LOS VALORES ANTES DE SU VENCIMIENTO**

La aceleración de plazos no aplica para los Pagarés Emitidos en Mesa de Negociación.

#### **1.13 HECHOS POTENCIALES DE INCUMPLIMIENTO Y HECHOS DE INCUMPLIMIENTO**

En nuestra calidad de Emisor del Pagaré en Mesa de Negociación señalamos que el cumplimiento de las obligaciones o el ejercicio de los derechos consignados, para el pago y/o el protesto, se realizaran en el domicilio del emisor o deudor, Av. Los Álamos N° 168. Ciudad de La Paz, Estado Plurinacional de Bolivia. Al tener contratado los servicios de un Agente Pagador, los pagos respectivos serán efectuados en el domicilio legal del mismo, ubicado en la calle 15 esquina Sánchez Bustamante, Torre Ketal Of. 324 de la ciudad de La Paz. Estado Plurinacional de Bolivia.

Constituye un Hecho de Incumplimiento la falta de pago de un pagaré inscrito en Mesa de Negociación, la cual podrá dar lugar al protesto por su tenedor, y deberá procederse de acuerdo a lo establecido en los artículos 598 y 569 y siguientes en lo aplicable del Código de Comercio.

#### **1.14 ASAMBLEAS GENERALES DE TENEDORES DE PAGARÉS**

Los Tenedores de Pagarés podrán reunirse en Asamblea General de Tenedores de Pagarés cuando sean convocados por IRALA S.A., por el Representante Común de Tenedores de Pagarés designado o solicitada por un grupo no menor al 25% del conjunto de Tenedores de Pagarés en Mesa de Negociación en circulación, computados por capitales.

La Asamblea General de Tenedores de Pagarés en Mesa de Negociación se instalará previa convocatoria indicando los temas a tratar mediante aviso en un periódico de circulación nacional durante, por lo menos, tres (3) días discontinuos, debiendo el último realizarse cuando menos cinco (5) días y no más de treinta (30) antes de la reunión.

Estas Asambleas Generales de Tenedores de Pagarés en Mesa de Negociación, se llevarán a cabo en la ciudad de La Paz - Bolivia, en un lugar proporcionado por la Sociedad. Asimismo, se establece que los gastos en que se incurran para la celebración de La Asamblea correrán por cuenta del Emisor de Pagarés en Mesa de Negociación.

#### **1.14.1 Quórum y votos necesarios**

El quórum requerido para cada Asamblea General de Tenedores de Pagarés en Mesa de Negociación será cincuenta por ciento más un voto (50% + 1 voto), computado por capitales de los Pagarés en circulación. Las decisiones que sean de competencia de la Asamblea de Tenedores de Pagarés, serán tomadas por mayoría simple de los Tenedores de Pagarés presentes.

Formarán parte de la Asamblea General de Tenedores de Pagarés, los Tenedores que hagan constar su derecho propietario sobre cada Valor en la fecha de celebración de la Asamblea cuyo nombre figure en los registros de la Entidad de Depósito de Valores de Bolivia S.A. ("EDV").

En caso de no existir quórum suficiente para instaurar la Asamblea General de Tenedores de Pagarés, se convocará por segunda vez y el quórum suficiente será el número de votos presentes en la Asamblea, cualquiera que fuese. Si ningún Tenedor de Pagarés asistiese, se realizarán posteriores convocatorias con la misma exigencia de quórum que para las Asambleas Generales convocadas por segunda convocatoria.

#### **1.14.2 Asamblea General de Tenedores de Pagarés sin necesidad de convocatoria**

La Asamblea General de Tenedores de Pagarés podrá reunirse válidamente sin el cumplimiento de los requisitos previstos para la convocatoria y resolver cualquier asunto de su competencia siempre y cuando concurren el 100% de los Tenedores de Pagarés en circulación.

Para este caso, las resoluciones se adoptarán por el voto de Tenedores de Pagarés que representen la mayoría simple (50% +1) de los Tenedores de Pagarés en circulación.

#### **1.15 REPRESENTANTE COMÚN DE LOS TENEDORES DE PAGARÉS EN MESA DE NEGOCIACIÓN**

Los Tenedores de los Pagarés en Mesa de Negociación, si es que lo consideran necesario, podrán designar a un Representante Común de Tenedores de Pagarés, para lo cual solicitarán a IRALA S.A. la convocatoria a una Asamblea, en la cual se definirá todas las atribuciones para la elección, reemplazo, remoción y/o renuncia.

No deberá existir vinculación alguna entre Representante Común de Tenedores de Pagarés e IRALA S.A. en el marco de lo establecido en la Ley del Mercado de Valores.

#### **1.16 INFORMACIÓN DISPONIBLE A LOS TENEDORES DE PAGARÉS**

Toda la información y cualquier documentación relacionada con los pagarés emitidos y a ser emitidos por Inversiones Inmobiliarias IRALA S.A. , son de carácter público, por tanto, los Tenedores de Pagarés podrán acceder a dicha información en las oficinas del Emisor.

#### **1.17 TRIBUNALES COMPETENTES**

Para que la Sociedad sea requerida judicialmente para el pago y en general para el ejercicio de todas y cualesquiera de las acciones que deriven de la presente Emisión de Pagarés, conforme a las normas legales vigentes, serán competentes los Tribunales de Justicia del Estado Plurinacional de Bolivia llamados por Ley y que todos los documentos que respaldan los Pagarés estarán sujetos a las Leyes del Estado Plurinacional de Bolivia.

#### **1.18 FRECUENCIA Y FORMATO DE LOS INFORMES FINANCIEROS A PROPORCIONAR A LOS TENEDORES DE PAGARES**

La Sociedad proporcionará a los tenedores de pagarés, la misma información que sea proporcionada a la Autoridad de Supervisión del Sistema Financiero (ASFI) y a la Bolsa Boliviana de Valores S.A., en los mismos plazos establecidos para el efecto. Toda la información o cualquier documentación cualquier documentación relacionada con los pagarés emitidos y a ser emitidos por Inversiones Inmobiliarias IRALA S.A., son de carácter público, por tanto, los Tenedores de Pagarés podrán acceder a dicha información en las oficinas del Emisor, en la dirección según se detalla en el numeral 5.1 del presente Folleto.

#### **1.19 FRECUENCIA Y FORMA QUE SE COMUNICARÁ LOS PAGOS A LOS TENEDORES DE PAGARÉS**

Cada evento de pago se comunica a los tenedores de los Pagarés en Mesa de Negociación, mediante comunicación electrónica o según se vea conveniente, con al menos un día de anticipación a la fecha establecida para el pago.

#### **1.20 PROMESA INCONDICIONAL DE PAGO**

De acuerdo a lo establecido en el artículo 592 del Código de Comercio, inciso 2), el Pagaré en Mesa de Negociación contiene una promesa incondicional de pago, por la suma determinada en que fue emitido el mismo.

## 2 RAZONES DE LA EMISIÓN DE PAGARÉS Y DESTINO DE LOS RECURSOS CAPTADOS

### RAZONES DE LA EMISION DE PAGARES

Las atractivas condiciones del mercado inmobiliario representan una oportunidad de crecimiento para la empresa IRALA S.A. De acuerdo al último censo, existe un déficit habitacional en el país (publicación realizada por el Instituto Nacional de Estadísticas de Bolivia – INE (www.ine.gob.bo) en particular referido al sector de Vivienda de Interés Social existe una demanda insatisfecha que debe ser atendida mediante soluciones habitacionales acorde con los objetivos de la reciente Ley del Sistema Financiero. Por otro lado, el crecimiento de la economía ofrece oportunidades inmobiliarias en el sector de soluciones industriales y comerciales como ser bodegas, plantas industriales y de uso combinado, las cuales pueden ser alquiladas reduciendo los requerimientos de capital de nuevos emprendimientos

IRALA S.A. cuenta con un plan de expansión para aprovechar de este entorno favorable. Consecuentemente, con el objetivo de optimizar sus costos financieros, la empresa ha analizado diferentes alternativas de financiamiento que le permitan encarar los diferentes proyectos que tiene actualmente en curso.

La empresa ha concluido que la opción más conveniente de financiación es una Emisión de Pagarés en Mesa de Negociación, dadas las condiciones favorables de plazo y tasa de interés que ofrece el mercado de valores.

### 2.1 DESTINO DE LOS RECURSOS CAPTADOS

Los recursos monetarios obtenidos de la colocación de Pagarés en Mesa de Negociación serán utilizados para los siguientes fines:

- a) Compras de terrenos u otros inmuebles para su desarrollo
- b) Inversión en construcción y desarrollo de proyectos a través de las empresas contratadas para el efecto
- c) Inversión en bienes raíces con fines residenciales, comerciales y/o productivos

Al inicio de la gestión 2022, la Empresa realizo la aprobación para continuar con la ejecución de los proyectos durante el siguiente periodo 2022-2025.

1. EDIFICO FLORIDA
2. PROYECTO RANCHO DEL CIELO
3. PROYECTO LA PRADERA
4. DESARROLLO URBANÍSTICO SUCRE

Sin embargo, a los proyectos mencionados anteriormente, la empresa podrá definir y ejecutar otros proyectos alternativos que se enmarquen dentro de la política de inversiones de desarrollo de bienes raíces urbanos tanto residenciales como comerciales. Asimismo, conforme a lo establecido en el artículo IV.23 el plazo de presentación del INFORME DE UTILIZACION DE LOS RECURSOS OBTENIDOS será hasta 120 días después del cierre del ejercicio de la Gestión. Coincidente con el informe de auditoría Externa

### 2.2 MODIFICACIÓN AL DESTINO DE LOS RECURSOS CAPTADOS

No se prevé modificaciones en el destino de los recursos captados descritos en el numeral anterior.

### 2.3 FUENTES DE REPAGO DE LOS PAGARÉS

La fuente de pago de los Pagares en mesa de negociación será los ingresos operativos de la Empresa.

### 3 FACTORES DE RIESGO

Los siguientes son factores de riesgo que el Emisor considera que podrían incidir en el desempeño y en la eficiencia regular de sus operaciones. Después, se presenta la política de mitigación de riesgos de IRALA S.A. diseñada como mecanismo para prevenir y minorar eventuales riesgos.

#### 3.1 RIESGOS EXTERNOS

##### 3.1.1 Riesgo Sectorial

Las operaciones de IRALA S.A. podrían verse afectadas en caso de darse cambios en el sector inmobiliario, tales como contracción de la demanda o saturación de la oferta.

El déficit habitacional en Bolivia asciende a 700 mil viviendas y es objetivo del gobierno eliminar este déficit hasta 2025. Para lograr esta meta el Gobierno tiene como objetivo la implementación de una política de vivienda de mediano y largo plazo enfocada en los sectores de mayor demanda. <sup>1</sup>

Además, el gobierno está constantemente promoviendo mecanismos de financiamiento para viviendas. El ejemplo principal es la reciente ley de Servicios Financieros que obliga a las entidades financieras a alocar el 60% de su cartera de créditos en vivienda social y sector productivo, con tasas de interés fijas y preferenciales.<sup>2</sup> Lo mencionado anteriormente permite suponer que el sector inmobiliario continuará manteniendo una dinámica positiva en los próximos períodos, principalmente por el interés del gobierno en proveer soluciones habitacionales e incentivar mecanismos de financiamiento de vivienda accesibles.

##### 3.1.2 Riesgo Político – Social

Es posible que ocurran conflictos político-sociales que generen inestabilidad en la economía pudiendo tener un impacto en el funcionamiento y consecución de objetivos de IRALA S.A.

Se debe considerar que si se diera un clima político y social adverso, este podría traducirse en desconfianza e incertidumbre en los agentes económicos. Sin embargo, los desenlaces democráticos de las agudas crisis políticas y sociales que se vivieron en años anteriores hacen prever que no se producirán impactos desfavorables de magnitud en las operaciones de la empresa.

##### 3.1.3 Riesgo Jurídico

Debido a que es posible que existan cambios o modificaciones en la regulación sobre sectores económicos en los cuales IRALA S.A. realiza operaciones. No obstante, a la fecha no existen elementos para prever que se produzcan cambios o modificaciones en la regulación sobre los sectores económicos en los cuales realiza operaciones el Emisor.

##### 3.1.4 Riesgo de Incumplimiento de Pago

Posible incumplimiento de pago por parte del principal cliente de IRALA S.A. ó los futuros clientes que se consideran para los proyectos en curso, podrían afectar el flujo de ingresos de la empresa y, por tanto, su capacidad de repago de las obligaciones contraídas. Este riesgo está presente en todos los sectores y empresas en los que se realizan transacciones comerciales de tipo contractual.

<sup>1</sup> Fuente: Agencia Estatal de Vivienda (AEVIVIENDA)

<sup>2</sup> De acuerdo al Decreto Supremo 1842 de 2013

En contrapeso con este riesgo, los contratos de obras y de servicios suscritos por IRALA S.A. con sus clientes, contienen cláusulas que protegen y aseguran los intereses de la empresa ante esas eventualidades.

### **3.1.5 Cambio en los costos de desarrollo de bienes inmuebles**

Si bien existe el riesgo de incremento en los costos de desarrollo inmobiliario, en el caso de IRALA S.A. estos riesgos son mitigados como resultado de su política de subcontratación para la ejecución de obras. Específicamente, dado que los contratos de ejecución estarán garantizados por boletas de garantía y otras fianzas, IRALA S.A. transfiere los riesgos de incremento de costos de desarrollo a sus contratistas.

### **3.1.6 Riesgo de variables macroeconómicas (tasas de interés, tipo de cambio y otros)**

Dado que IRALA S.A. ejecutará sus proyectos en moneda local y los pasivos producto de esta emisión serán denominados en moneda extranjera, podría existir un riesgo cambiario. Sin embargo, la empresa tiene una política de calzar sus activos y pasivos, de manera que sus ingresos sean denominados en moneda extranjera para cubrir sus obligaciones en moneda extranjera.

Cabe resaltar que la actual política económica está orientada a mantener estable la paridad del dólar estadounidense en relación a la moneda boliviana, la cual favorece a las operaciones de la Sociedad.

Por otro lado, los activos en el sector inmobiliario se cotizan normalmente en moneda extranjera y existe un ajuste "de facto" en el mercado para reflejar los cambios cambiarios tanto en el activo como en el pasivo.

## **3.2 RIESGOS INTERNOS**

### **3.2.1 Riesgo Técnico**

Como forma de mitigar los riesgos técnicos, IRALA S.A. tiene como política la subcontratación de servicios en todas las fases de desarrollo de sus proyectos. Además, los contratos para ejecución de proyectos estarán respaldados por boletas de garantía y otras fianzas.

La política de subcontratación de servicios reduce los riesgos operativos y técnicos de la empresa puesto que optimiza la utilización de recursos financieros. En este sentido, se minimiza la inversión en activos no productivos, se evita un costo administrativo permanente y permite a la empresa la flexibilidad de encarar varios proyectos en forma simultánea sin problemas de limitación operativa.

### **3.2.2 Dependencia de Clientes**

Los nuevos proyectos a ser encarados por la empresa están dirigidos a compradores diversos ya sea en bienes raíces residenciales o comerciales, no existiendo un riesgo de concentración en un solo cliente.

Los ingresos de la Sociedad consisten en:

- a) Alquileres por renta de Activos Inmobiliarios Comerciales.
- b) Venta de Activos desarrollados en los proyectos de construcción y desarrollo Inmobiliarios.
- c) Compra/Venta de otros Activos de Bienes Raíces.

### **3.2.3 Existencia o Probabilidad de Ocurrencia de Procesos Judiciales**

A la fecha, IRALA S.A. no cuenta con procesos judiciales. En el caso de ocurrencia mitigaríamos de acuerdo a normas y procedimientos establecidos por la ley para este efecto.

## 4 DESCRIPCIÓN DEL PROCEDIMIENTO DE COLOCACIÓN

### 4.1 INSCRIPCIÓN Y COLOCACIÓN DE LOS PAGARÉS EN MESA DE NEGOCIACIÓN

La inscripción y la colocación de la presente Emisión de Pagarés en Mesa de Negociación, está a cargo de Panamerican Securities S.A. Agencia de Bolsa. Los antecedentes de la Agencia son los siguientes:

PANAMERICAN SECURITIES S.A.	
<i>Agencia de Bolsa</i>	
Domicilio Legal:	Av. Sánchez Bustamante esq. Calle 15 (Calacoto) Torre Ketal, piso 3 of.324 (La Paz, Bolivia)
Teléfono y Fax:	(591 2) 2773180-81 / (591 2) 2799290
Representante Legal:	Carola Blanco Morales – Presidente Ejecutiva
Registro en el RMV de ASFI:	SPVS-IV-AB-PAN-006/2002
Número de NIT:	1006783024
Matrícula Registro de Comercio:	00013177
Página web:	<a href="http://www.panamericansec.com.bo">www.panamericansec.com.bo</a>

Asimismo, Panamerican Securities S.A. Agencia de Bolsa actuará como Agente Pagador de capital e intereses de los Pagarés.

### 4.2 MODALIDAD DE COLOCACIÓN PRIMARIA

La modalidad de colocación de los Pagarés en Mesa de Negociación es "A mejor esfuerzo". El plazo máximo de colocación será determinado en sujeción a las normas aplicables vigentes.

### 4.3 INVERSIONISTAS A QUIEN VA DIRIGIDA LA OFERTA

La oferta va dirigida a todos los inversionistas en general.

### 4.4 OBLIGACIONES ASUMIDAS POR EL AGENTE INSCRIPTOR Y COLOCADOR

Panamerican Securities S.A. en su calidad de Agente inscriptor, agente colocador y agente pagador de los Pagarés en Mesa de Negociación, tendrá las siguientes obligaciones:

- Recopilación de la información requerida por las normas legales y administrativas vigentes
- Coordinación con IRALA S.A. para la realización y elaboración de los documentos de aprobación interna (Actas, cartas, folleto, formularios, etc.).
- Coordinación con la IRALA S.A. para las gestiones de autorización e inscripción de los Pagarés en la Bolsa Boliviana de Valores S.A. ("BBV") y el registro de los Pagarés en la Entidad de Depósito de Valores de Bolivia S.A. ("EDV").
- Colocación de los Pagarés bajo la modalidad "a mejor esfuerzo".
- Actuar como Agente Pagador de las Emisiones de Pagarés en Mesa de Negociación.

### 4.5 BOLSA DONDE SE TRANSARAN LOS PAGARÉS EMITIDOS

Los Pagarés emitidos **SERÁN TRANSADOS** en la Bolsa Boliviana de Valores S.A.

## Descripción de la entidad emisora

### 4.6 DATOS GENERALES DE IRALA S.A. AL 30 DE JUNIO DE 2023

<b>Denominación:</b>	INVERSIONES INMOBILIARIAS IRALA S.A.
<b>Domicilio Legal:</b>	Av. Los Álamos Nro. 168 – Zona de La Florida, La Paz, Bolivia
<b>Rótulo Comercial:</b>	IRALA S.A.
<b>Objeto de la Sociedad:</b>	<p>1. Desarrollar actividades inmobiliarias empresariales, relacionadas al arrendamiento, anticresis, promoción comercial, compra venta, acondicionamiento, urbanización, inversión y demás actividades de explotación comercial de bienes inmuebles en general, sean estos casas, oficinas, departamentos, estacionamientos, edificios, casas, fundos urbanos, fundos rústicos, etc., pudiendo realizar cualquier operación comercial concerniente a Bienes Raíces en general en el mercado boliviano, como extranjero, actuando en forma individual o conjunta, a favor de la sociedad o actuando por terceros que contraten los servicios de la misma a los efectos descritos.</p> <p>2. En forma no limitativa a su actividad principal, la Sociedad podrá dedicarse a la explotación comercial del bien inmueble denominado "Edificio IRALA" realizando las actividades de arrendamiento, anticresis, promoción comercial, compra-venta, acondicionamiento, urbanización, inversión, etc., de dicho inmueble</p> <p>3. De igual forma se entienden incluidos en el objeto social todos los actos relacionados en el mismo que coadyuven a la realización de sus fines, aunque no se encuentren en cualquier actividad económica de producción, comercialización, importación, exportación, compra, venta, distribución, intermediación referidos a su giro comercial. Así mismo, podrá actuar en procesos de Presentación y/o Representación en Licitaciones, Invitaciones, Contrataciones Públicas y demás actividades en cuanto a la Contratación o Compra de Bienes y Servicios por el Estado. En todo caso podrá efectuar sin jua reserva ni limitación alguna, todos los actos y contratos de administración y disposición necesarias y convenientes para la consecución de su objeto social y de todos aquellos que acuerde la Asamblea General de Socios de la Sociedad, y que no estuvieren contemplados en la presente enumeración de acuerdo con el Código de Comercio, por ultimo podrá conformar sociedades con otras firmas, sociedades empresas, consorcios, "holdings", asociaciones, corporaciones y cualesquiera otro tipo de sociedades, para lo cual se realizarán alianzas con empresas nacionales o extranjeras mediante la celebración de Contratos Joint Venture, Sociedades Accidentales, mixtas, etc., según la legislación nacional e internacional y demás normas sobre la materia.</p>
<b>Giro del Negocio:</b>	Actividades de inversión y desarrollo inmobiliario
<b>Representantes Legales:</b>	Carlos H. Fernández Mazzi – Presidente José Daniel Fernández Navarro – Gerente de Operaciones y Finanzas
<b>Inscripción en el Registro del Mercado de Valores de la ASFI:</b>	ASFI/DSV-EM-IIR-003/2014 otorgado mediante Resolución ASFI N° 742/2014 de fecha 10 de octubre de 2014

<b>NIT:</b>	182030028
<b>No. Matrícula Servicio Plurinacional de Registro de Comercio (SEPREC)</b>	:182030028
<b>CIU:</b>	7010
<b>Capital Autorizado:</b>	Bs20.000.000.- (Veinte millones 00/100 bolivianos)
<b>Capital Suscrito y Pagado:</b>	Bs10.849.000.- (Diez millones ochocientos cuarenta y nueve mil 00/100 bolivianos)
<b>No. de acciones en que se divide el capital pagado:</b>	108.490 acciones
<b>Valor nominal de cada</b>	
<b>Acción:</b>	Bs100.- (Cien 00/100 bolivianos)
<b>Serie:</b>	Serie Única
<b>Clase de Acciones:</b>	Ordinarias nominativa
<b>Teléfono:</b>	+591 2277 2521 +591 7776 1007 +591 7773 9007
<b>E-mail:</b>	<a href="mailto:carlos.fernandez@irala.com.bo">carlos.fernandez@irala.com.bo</a>

#### 4.6.1 Documentos de Constitución y Modificaciones

- La Sociedad fue constituida en fecha 9 de marzo de 2011, bajo la denominación de IRALA S.R.L., mediante Testimonio N°080/2011 protocolizado ante Notaria de Fe Pública de 1ra Clase N° 005 a cargo de la Dra. Esperanza Alcalá Román del Distrito Judicial de La Paz, Bolivia.
- Mediante Testimonio N°355/2011 de fecha 14 de octubre de 2011 se realiza la modificación de la escritura de constitución de la Sociedad por ingreso de nuevos socios y aumento del capital social.
- Mediante Testimonio N°377/2011 de fecha 8 de noviembre de 2011 se realiza la traslación de dominio de bien inmueble comercial por aporte de capital a favor de la Sociedad.
- Mediante Testimonio N°500/2012 de fecha 12 de septiembre de 2012 se realiza la aclaración del valor del gravamen y valore real del bien que pasa a aumentar el capital social de la Sociedad realizado mediante Escritura Pública N°355/2011.
- Mediante Testimonio N°560/2012 de fecha 29 de diciembre de 2012 se realiza la aclaración y complementación al Testimonio N°377/2011 relativa a la traslación de dominio del Bien inmueble por aporte de capital a favor de la Sociedad.
- Mediante Testimonio N°246/2013 de fecha 23 de abril de 2013 se realiza la aclaración y ratificación de datos a las escrituras públicas N°500/2012 y N°377/2011 relativas a la rectificación de datos y aclaración del valor del gravamen y valor real del bien inmueble por aporte de capital.
- Mediante Testimonio N°611/2013 de fecha 07 de octubre de 2013 se procede a la transformación de la sociedad de responsabilidad limitada a Sociedad Anónima, la misma que gira bajo la denominación "Inversiones Inmobiliarias IRALA S.A."
- Mediante Testimonio N°2742/2018 de fecha 15 de diciembre de 2018 se procede al aumento de capital por suscripción de acciones.

- Mediante Testimonio N°1830/2020 de fecha 7 de septiembre de 2020 se procede a la modificación del objeto social de la sociedad

#### 4.6.2 Composición Accionaria

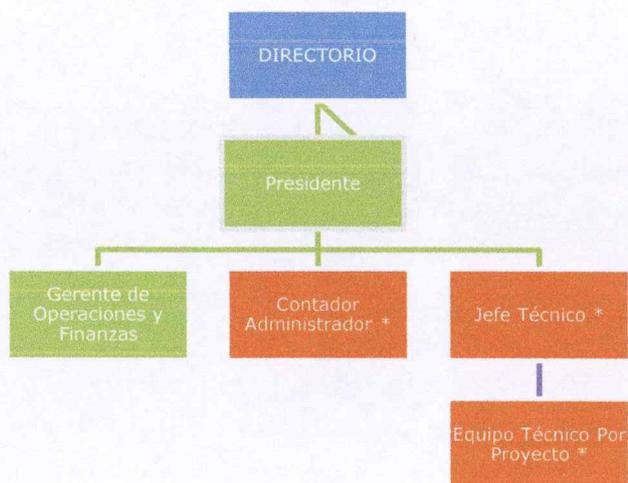
**CUADRO 2 COMPOSICIÓN ACCIONARIA DE IRALA S.A. (AL 30 DE JUNIO DE 2023)**

Accionistas	Participación	Acciones	Valor Nominal En Bs.	Capital Pagado
Carlos H. Fernández Mazzi	93.56%	101,500.-	100.-	10,150,000.-
José Daniel Fernández Navarro	0.01%	15	100.-	1,500.-
Carlos Francisco Fernández Navarro	0.01%	15	100.-	1,500.-
Luis Fernando Fernández Quiroga	6.42%	6960	100.-	696,000.-
<b>Total</b>	<b>100.00%</b>	<b>108,490</b>		<b>10,849,000.-</b>

Fuente: IRALA S.A.

#### 4.6.3 Estructura administrativa interna

**GRÁFICO 1. ORGANIGRAMA DE IRALA S.A.**



(\*) Corresponden a personal subcontratado, no forman parte de la planilla de empleados de IRALA S.A.

Fuente: IRALA S.A.

#### 4.6.4 Composición del Directorio y Principales Ejecutivos

El Directorio de IRALA S.A. al 30 de junio de 2023 se encuentra conformado de la siguiente manera:

**CUADRO 3 DIRECTORIO DE IRALA S.A. (AL 30 DE JUNIO DE 2023)**

NOMBRE	CARGO	PROFESIÓN	FECHA DE INICIO DE ACTIVIDADES	Antigüedad
<b>Carlos H. Fernández Mazzi</b>	Presidente	Ingeniero MBA	Octubre 2013	9 años
<b>Miguel Ballón Prado</b>	Vicepresidente	Abogado	Octubre 2013	9 años
<b>Julio Garret Kent</b>	Síndico	Economista	Octubre 2013	9 años
<b>Carlos Francisco Fernández Navarro</b>	Director Secretario	Matemático	Octubre 2013	9 años

Fuente: IRALA S.A.

Los ejecutivos de IRALA S.A. al 30 de junio de 2023 se encuentran detallados a continuación:

**CUADRO 4 EJECUTIVOS DE IRALA S.A. (AL 30 DE JUNIO DE 2023)**

CARGO	NOMBRE	PROFESIÓN	FECHA DE INICIO DE ACTIVIDADES	ANTIGÜEDAD (AÑOS)
Presidente	Carlos H. Fernández Mazzi	Ingeniero MBA	Nov 2011	11 años
Gerente de Operaciones y Finanzas	José Daniel Fernández Navarro	Matemático	Septiembre 2013	9 años

Fuente: IRALA S.A.

#### 4.6.5 Número de funcionarios

CARGO	2020	2019	2022	Jun 2023
<b>Funcionarios</b>	1	1	1	1
<b>Empleados y Obreros</b>	0	0	0	0

Fuente: IRALA S.A.

#### 4.6.6 Contratación auditora externo y/o interno

La Auditoría Externa de las gestiones 2022 y 2021 fue realizada por la firma UHY - BERTHIN AMENGUAL Y ASOCIADOS S.R.L. que se encuentra debidamente inscrita en el Registro del Mercado de Valores de la Autoridad de Supervisión del Sistema Financiero. La contratación de la empresa auditora obedece al objetivo de IRALA S.A., de cumplir con la normativa vigente, según testimonio Nº 0611/2013 en su Art. 33 inciso 5 "Designación o remoción de directores, síndicos y auditores externos". La Designación de Auditores Externo será aprobada por los miembros del directorio en la Junta General Ordinaria que se realizará para la gestión 2022.

#### 4.7 DESCRIPCIÓN DE LAS ACTIVIDADES Y NEGOCIOS DE IRALA S.A.

##### 4.7.1 Información Histórica de la Entidad

La Empresa Fue Constituida, en marzo del año 2011, mediante Testimonio N°080/2011 se constituye la Sociedad de Responsabilidad Limitada bajo la denominación de "IRALA S.R.L." capitalizada por Carlos H. Fernández Mazzi en un 99.9% mediante el aporte del Edificio IRALA.

En fecha 18 de octubre de 2013, mediante Testimonio N°611/2013 se efectúa la transformación de sociedad de responsabilidad limitada a sociedad anónima, donde de ahora en adelante la empresa gira bajo la denominación "Inversiones Inmobiliarias IRALA S.A."

Mediante Testimonio N°2742/2018 de fecha 15 de Diciembre de 2018 se procede al aumento de capital por suscripción de acciones. y Mediante Testimonio N°1830/2020 de fecha 7 de septiembre de 2020 se procede a la modificación del objeto social de la sociedad

##### 4.7.2 Actividades y negocios de IRALA S.A.

IRALA S.A. es una empresa de inversión y desarrollo en el sector inmobiliario urbano y de tierras productivas. En este ámbito, realiza actividades relacionadas a la inversión, el desarrollo, la construcción, promoción comercial, arrendamiento, anticresis, compra venta, acondicionamiento, urbanización, y demás actividades comerciales relacionadas a bienes inmuebles en general, sean éstas casas, oficinas, departamentos, estacionamientos, edificios, casas, y tierras productivas sean estos fundos urbanos o fundos rústicos.

###### i) CADENA DE VALOR DE DESARROLLADOR (DEVELOPER)

- a. Identificación/conceptualización/desarrollo/financiamiento/ejecución/comercialización/ventas/financiamiento consumidor final
- b. Ingeniería financiera de proyectos
- c. Contra-garantías para ejecución de obras

###### ii) PROYECTOS URBANOS RESIDENCIAL

- d. Lotes urbanizados
- e. Casas
- f. Apartamentos

###### iii) PROYECTOS URBANOS COMERCIAL

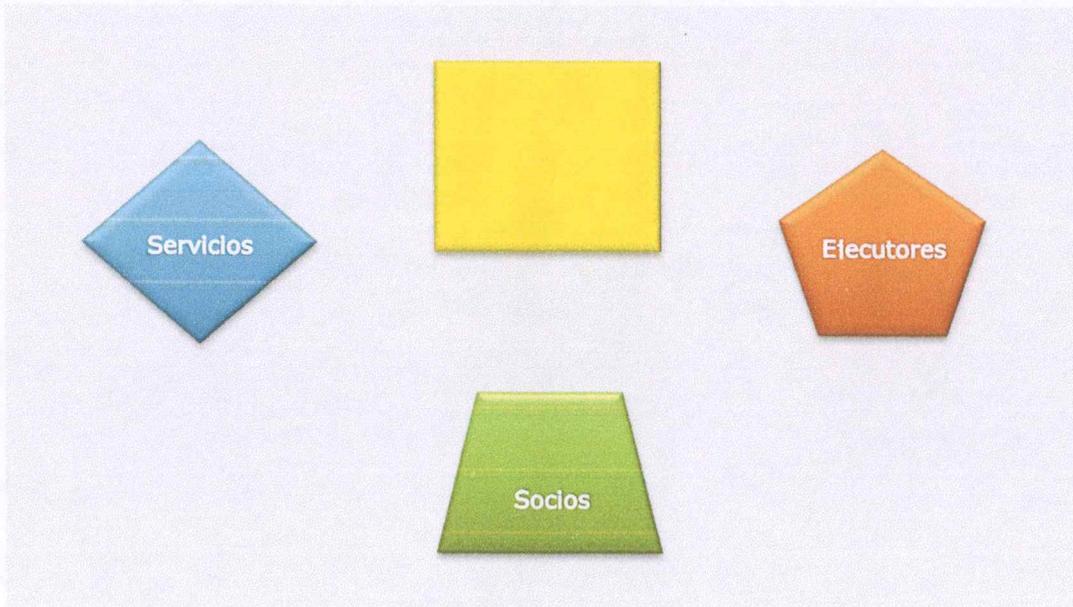
- g. Oficinas
- h. Almacenes
- i. Tiendas/comercios
- j. Especializados: Clínicas, hoteles, etc

El concepto de *developer* es nuevo en Bolivia puesto que en el ámbito de bienes raíces no existe ninguna empresa de esta naturaleza. El desarrollo de bienes raíces localmente se realiza principalmente por parte de arquitectos o constructores quienes asumen varios roles como diseñadores, constructores, financiadores y vendedores.

En el concepto de *developer*, el ámbito de acción es el de coordinación de diferentes actores en varias áreas de especialidad hacia un objetivo común. Además, dentro de esta forma de desarrollo de bienes raíces, se contempla la activa participación de actores independientes para asegurar la culminación de los proyectos en forma exitosa, como es el caso de los supervisores.

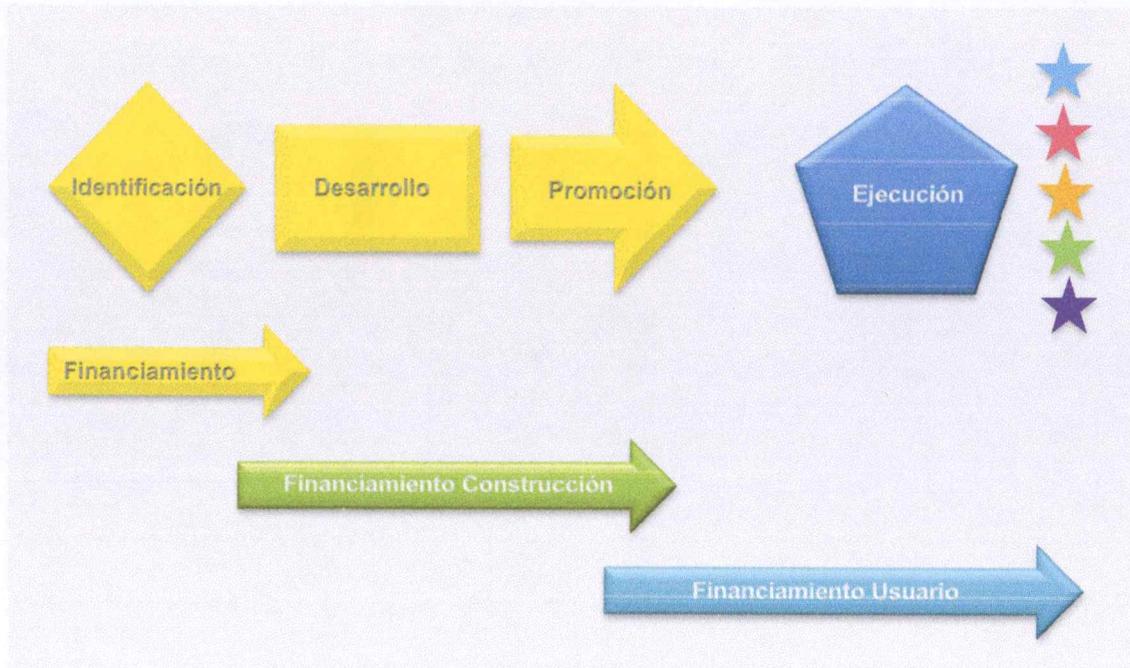
Considerando que todos los aspectos técnicos están en manos de personas o instituciones calificadas, el negocio de un *developer* se convierte en manejo eficiente de fuentes de financiamiento, así como de ejecución de obras, con el consiguiente manejo prudente de riesgos.

**GRÁFICO 2. CONCEPTO DEVELOPER**



Fuente: IRALA S.A.

**GRÁFICO 3. CADENA DE VALOR**



### 4.7.3 Estrategia y objetivos

Su estrategia como Desarrollador de proyectos (Developer), contempla lo siguiente:

#### → Conceptualización del proyecto

Identificación de una propiedad o terreno, con ciertas características que cubra una demanda o necesidad en una zona determinada o de un cliente en específico. Esta conceptualización comprende la pre-estructuración legal y financiera del proyecto, estudios de factibilidad y conceptual, análisis de riesgos. Evaluación de la viabilidad del desarrollo inmobiliario.

#### → Legislación, marco jurídico y fiscal de operaciones inmobiliarias

Análisis de la viabilidad de la obtención de los permisos necesarios de acuerdo a la legislación vigente. Análisis del régimen jurídico de la propiedad, ordenación urbanística y régimen de suelo, el registro público de la propiedad, valuación de inmuebles, cargas fiscales y marco jurídico aplicable a operaciones inmobiliarias. Disposiciones fiscales, tratamiento del IUE, ingresos, deducciones, aportaciones de capital, etc.

#### → Plan de negocios y financiamiento

Análisis de la información y factibilidad del proyecto. Desarrollar la propuesta, enfoque, objetivo, análisis de diversos factores como: el marketing y benchmarking, riesgos, contingencias y oportunidades, fortalezas, debilidades, oportunidades y amenazas, los recursos a emplear (financieros, jurídicos, legales, humanos, tecnológicos, etc.), alcances, costos y utilidades. Identificación de las fuentes de financiamiento para el desarrollo del proyecto inmobiliario, recursos propios del desarrollador, aportes de capital de inversionistas, créditos puente y créditos directos, tasas de interés, garantías, etc.

#### → Compra de la propiedad

La compra del terreno o propiedad para acondicionamiento, avalúo de la propiedad, el financiamiento, escrituras de perfeccionamiento de la transacción y la gestión de trámites.

#### → Diseño, planeación y organización del desarrollo.

Diseño arquitectónico, ingenierías, consultores, contratistas, servicios legales y contables, estudios, presupuestos, programas, manuales, políticas y procedimientos; así como la planeación de obra, procesos constructivos y adquisición de recursos.

#### → Estudios y permisos.

Gestionar los estudios, permisos y documentación que requieran las autoridades municipales para la realización del desarrollo inmobiliario.

→ **Construcción.**

Contratación de la empresa constructora de acuerdo al diseño, lineamientos y la planeación definida y cumpliendo con el Proceso De Contratación

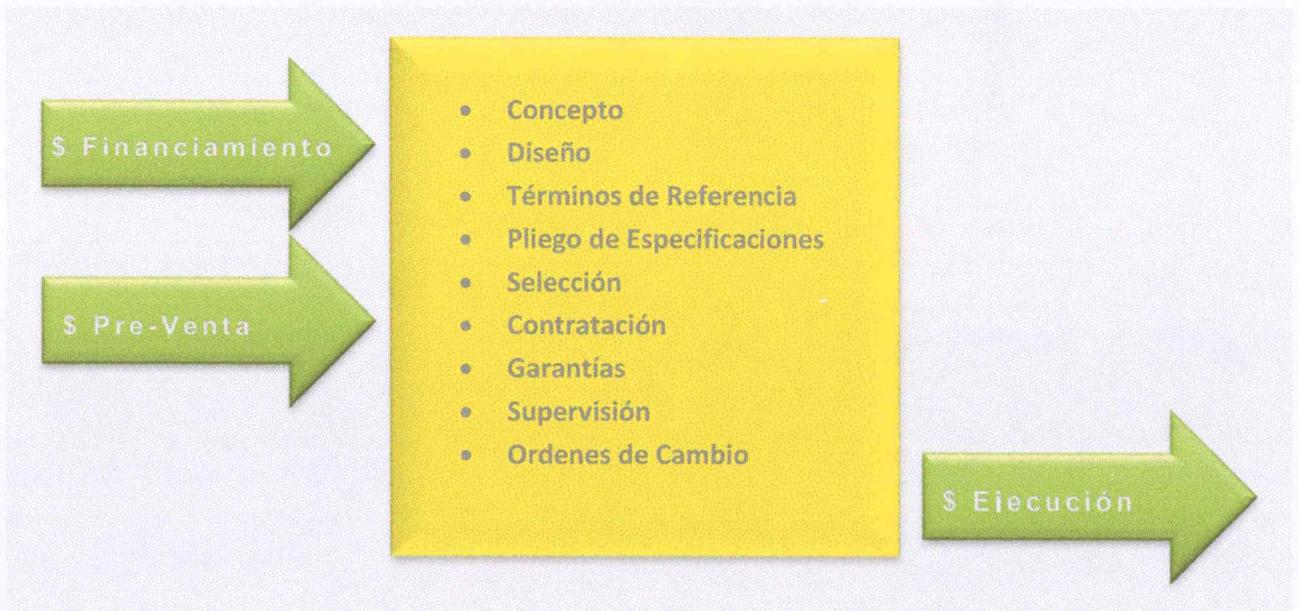
→ **Mercadotecnia inmobiliaria**

Desarrollo de estrategias de comercialización y difusión de acuerdo a las necesidades existentes en el mercado inmobiliario, objetivos, pronósticos y presupuesto. Publicidad, relaciones públicas y promociones en sitio.

→ **Comercialización: venta / renta y administración**

Efectuar la promoción y venta del desarrollo inmobiliario, o renta y administración del mismo si su objetivo no es la venta.

**GRÁFICO 4. NEGOCIO RESUMIDO**



Fuente: IRALA S.A.

#### 4.7.4 Principales Proyectos Ejecutados

A continuación, un se detalla un resumen de los principales proyectos ejecutados por los socios principales de IRALA S.A.

**UMAMANTA I.** UMAMANTA es una urbanización de primera calidad en la zona sur de La Paz. Se encuentra ubicada en un desvío muy próximo al puente de Lipari, en la carretera que une la ciudad de La Paz con Mecapaca. El desarrollo de esta urbanización se realizó el año 1996 liderada por los directivos de IRALA S.A.

- **Monto de la inversión:** USD 4.5 millones tbc
- **Plazo de ejecución:** 18 meses
- **Ámbito de responsabilidad:** Desarrollo, diseño, construcción y ventas
- **Superficie:** 75,000 mt<sup>2</sup> (Lotes 41k, vías 12k, Áreas Verdes 21k)
- **Cantidad de lotes:** 74 lotes promedio 1,100 mt<sup>2</sup>
- **Servicios:** Servicios de vías vehiculares y peatonales, agua, energía eléctrica, alcantarilla pluvial y sanitaria, alumbrado público, red de teléfonos, jardinería.
- **Licencias:** Reglamento de construcción aprobado por HAM y Reglamento de copropiedad aprobado por HAM.

**UMAMANTA II.** En base al éxito de la fase I de UMAMANTA, se realizó la fase II (segunda fase), urbanización que comparte el camino de acceso a Umamanta I y desde allí se utiliza un camino exclusivo, de aproximadamente 600 metros para llegar a esta nueva fase de la urbanización.

Esta fase tiene las siguientes características:

- **Monto de la inversión:** USD 2.5 millones
- **Plazo de ejecución:** 18 meses
- **Ámbito de responsabilidad:** Desarrollo, diseño, construcción y ventas
- **Superficie:** 64,000 mt<sup>2</sup> (Lotes 31k, vías 12k, Áreas Verdes 21k)
- **Cantidad de Lotes:** 57 lotes promedio 550 mt<sup>2</sup>
- **Servicios:** Servicios de vías vehiculares y peatonales, agua, energía eléctrica, alcantarilla pluvial y sanitaria, alumbrado público, red de teléfonos, jardinería.
- **Licencias:** Reglamentos de construcción aprobado por HAM y Reglamento de copropiedad aprobado por HAM.

**UMAMANTA III:** En base al éxito de las fases I y II de UMAMANTA, IRALA S.A. ha Ejecutado la Fase III de este proyecto que consiste en:

- **Monto de la inversión:** USD 350,000
- **Valor potencial de Ventas:** USD 700,000
- **Plazo de ejecución:** 6 meses
- **Ámbito de responsabilidad:** Desarrollo, diseño, construcción y ventas
- **Superficie:** 6,000 mt<sup>2</sup>
- **Cantidad de Lotes:** 10 lotes promedio 500 mt<sup>2</sup>
- **Servicios:** Servicios de vías vehiculares y peatonales, agua, energía eléctrica, alcantarilla pluvial y sanitaria, alumbrado público, red de teléfonos, jardinería.
- **Licencias:** Reglamento de construcción aprobado por HAM y Reglamento de copropiedad aprobado por HAM.

**Las Villas - UMAMANTA:** Casas de arquitectura contemporánea y materiales de primera calidad en la urbanización de Umamanta, a 15 minutos de La Florida:

- **Monto de la inversión:** USD 2.000.000
- **Valor potencial de Ventas:** USD 2.800.000
- **Plazo de ejecución:** 2 Años
- **Ámbito de responsabilidad:** Desarrollo, diseño, construcción y ventas
- **Superficie:** 14 Casas cada una 232 mt2 Total: 3248 Mt2
- **Cantidad de Casas:** 14 Casas
- **Servicios:** Servicios de vías vehiculares y peatonales, agua, energía eléctrica, alcantarilla pluvial y sanitaria, alumbrado público, red de teléfonos, jardinería.
- **Licencias:** Reglamento de construcción aprobado por HAM y Reglamento de copropiedad aprobado por HAM.

**Edificio IRALA Ejecutivo:** EL Edificio IRALA Ejecutivo es un bien raíz comercial; que representa un flujo predecible de ingresos producto de los alquileres de oficinas. Este bien representa la experiencia de los directivos de IRALA S.A en la conceptualización y administración de un bien raíz comercial desde 1997. El inmueble alquilado a la UCB con opción a compra.

Descripción del Bien Inmueble:

- **Ubicación:** Edificio Comercial de oficinas ubicado en la Avenida Irala N°573, entre avenidas Ejercito Nacional y Velarde de la Zona Sur de la ciudad de Santa Cruz de la Sierra, considerado una de las zonas residenciales de la ciudad.
- **Valor de Reposición:** USD 3.0 millones
- **Valor Contable:** USD 2.0 millones
- **Funcionamiento:** Alquilado en forma continua a entidad financiera internacional (FONPLATA)
- **Mantenimiento y gastos:** Mantenimiento óptimo a cargo del inquilino
- **Superficie** extensión superficial de 608,68 mts2 y 1,982.83 mts2 construidos, incluyendo subsuelo, planta baja y cinco plantas y parqueos para 15 vehículos
- **Equipamiento:**
  - ✓ Ascensor
  - ✓ Aire Acondicionado individual por piso
  - ✓ Cableado inteligente
  - ✓ Sistema contra incendio
  - ✓ Tanque de agua
  - ✓ 18 parqueos y bauleras

#### 4.7.5 Empresas Vinculadas

Inmobiliarias IRALA S.A. no es controlador ni mantiene vínculos patrimoniales de propiedad o administración o responsabilidad crediticia con otras empresas.

Los principales accionistas de Inversiones Inmobiliarias IRALA S.A., son también accionistas principales de las siguientes empresas:

José Daniel Fernández Navarro, propietario de Pandora – (empresa unipersonal)

## **4.8 DESCRIPCIÓN DEL SECTOR QUE SE ENCUENTRA LOCALIZADO EL EMISOR**

### **4.8.1 El sector de la Construcción**

El sector constructor es uno de los principales dinamizadores de una economía dado el efecto multiplicador que genera, ya que produce encadenamientos con diferentes rubros económicos, consecuentemente es evidente que es una actividad económica importante para el desarrollo de un país. Durante los últimos años, el sector constructor en Bolivia experimentó un comportamiento muy variado, existieron periodos que reflejaron niveles de crecimiento considerablemente elevados, incluso por encima del Producto Interno Bruto del País (PIB), así como periodos negativos, a raíz de sucesos adversos como la inestabilidad política y social en el país y la pandemia del COVID-19, entre otros, que frenaron en gran parte las actividades del sector.

La construcción demostró mucha volatilidad en su comportamiento durante los últimos por los diferentes hechos suscitados en Bolivia y el mundo. La coyuntura actual muestra bastantes desafíos, así como oportunidades para el sector. En perspectiva, el sector aún se encuentra en un proceso de recuperación, la misma debe apoyarse tanto en el sector privado como en el público, para poder alcanzar niveles de crecimiento presentados previamente.

La construcción es una de las actividades de mayor importancia dentro de la economía de nuestro país, constituyéndose en un dinamo de la misma por su efecto multiplicador en la industria, el comercio, el sistema financiero, además de la generación de empleo y el pago de impuestos.

### **4.8.2 La Demanda**

El sector de la construcción siempre ha sido uno de los motores de la economía del país, y este año 2023 el rubro espera crecer en un tres por ciento, así lo prevé la Cámara de la Construcción de Santa Cruz (Cadecocruz).

Según la institución, el 23 por ciento del comercio nacional y el 32 por ciento de la industria dependen directamente de la construcción, por lo que el rubro es transversal para 17 sectores, indica el gerente de Cadecocruz, Javier Arze. Arze indicó que, para superar las expectativas de crecimiento a los esfuerzos del sector privado, debe sumarse también la inversión del Gobierno nacional y de los Gobiernos subnacionales en infraestructura y en proyectos de gran impacto en el área de construcción e infraestructura.

Por otro lado, de acuerdo a las prioridades expresadas en la Ley de Servicios Financieros, se dará un énfasis en el financiamiento de vivienda de interés social a través de todo el sistema financiero lo cual resultará en una mayor demanda de soluciones habitacionales.

### **4.8.3 La Oferta**

Existe oferta variada en el mercado y para los diferentes estratos de la economía. Sin embargo, siendo la demanda insatisfecha tan grande, la oferta actual no abastece el mercado y por lo tanto la empresa IRALA S.A. podrá posicionarse son una oferta competitiva y complementaria que le permitirá cumplir con sus metas de desarrollo.

### **4.8.4 Competencia con empresas del Sector, ventajas comparativas y participación de IRALA S.A. en el mercado**

La principal ventaja de IRALA S.A. consiste en su flexibilidad de ofrecer soluciones de acuerdo a las necesidades de sus mercados específicos. A comparación de las ofertas tradicionales, IRALA S.A. no está ligada a una constructora específica ni a una estructura de activos no productivos ni inversión en maquinaria. Dada su política de subcontratación, IRALA S.A. puede optimizar la utilización de sus recursos financieros.

La participación en el mercado no es significativa y el éxito de IRALA S.A. no depende de una participación relevante en el mercado sino en la efectiva ejecución de sus proyectos seleccionados.

#### **4.9 PRINCIPALES PROVEEDORES**

##### **4.9.1 Subcontratación de servicios**

La política de la empresa establece la subcontratación de servicios en todas las áreas de su operación. Es así que, dependiendo de cada proyecto, se contratan los servicios de empresas y/o profesionales calificados.

La subcontratación de servicios tiene las siguientes ventajas:

- a) Evita un costo administrativo permanente en la empresa.
- b) Permite el acceso a los mejores profesionales, consultores y a las empresas ejecutoras mejor capacitadas para cada proyecto.
- c) Permite escalar o reducir dependiendo de la necesidad, pudiendo encarar varios proyectos en forma simultánea sin problemas de limitación operativa.
- d) Permite a la empresa estar a la vanguardia en tecnología, servicios y equipamiento.
- e) Evita la inversión en equipos y su respectivo mantenimiento
- f) Optimiza la utilización de los recursos financieros para realizar compras oportunas, evitando inventarios y obsolescencia.

##### **4.10 REGISTRO DE MARCAS, PATENTES, LICENCIAS Y CONCESIONES**

Nombre de la empresa IRALA S.A., que está registrado ante el Registro de Comercio, así como todos sus documentos constitutivos y organizacionales.

Asimismo, cada proyecto cuenta con las autorizaciones y registros pertinentes.

##### **4.11 DEPENDENCIA DE CONTRATOS U OTROS**

A la fecha, IRALA S.A. no tiene dependencia de contratos u otros.

##### **4.12 RÉGIMEN TRIBUTARIO**

El régimen tributario aplicable a IRALA S.A. es el que rige para cualquier sociedad comercial en Bolivia, no existiendo ningún régimen especial al que se deba someter.

#### 4.13 DESCRIPCIÓN DE LOS PRINCIPALES ACTIVOS DE IRALA S.A.

Al 30 de junio de 2023, los principales activos fijos del emisor son los siguientes:

**CUADRO 5      DETALLE DE PRINCIPALES ACTIVOS**

<b>ACTIVOS FIJOS</b>	<b>Valor neto en BS (incluye depreciación)</b>
Muebles y Enseres	3.691
Vehículos	1
<b>TOTAL ACTIVOS FIJOS</b>	<b>3.692</b>

Fuente: Estados Financieros de IRALA S.A.

Los activos Fijos de la empresa no tienen una incidencia directa en la generación de ingresos que la empresa genera en los periodos analizados.

**4.14 DETALLE DE CRÉDITOS Y DEUDAS POR PAGAR DE IRALA S.A.**

**Cuentas por Pagar a Corto Plazo – Pagares en Mesa de Negociación**

- La información del cuadro de Cuentas por Pagar a Corto Plazo – Pagares en Mesa de Negociación es presentado al tipo de cambio Oficial de Bs. 6.96

DETALLE	FECHA DE EMISION	IMPORTE INICIAL (BS)	PLAZO	FECHA DE	IMPORTE AL 30/06/2023	INTERES (%)	Capital e Intereses al Vencimiento	GARANTIA	MONEDA DE EMISION
			(Dias)	VENC.					
PAGARE MESA DE NEGOCIACION EMISION NRO. 65									
PAGARE MESA DE NEGOCIACION N° IIRN000263	11/11/2022	150,000	270	8/8/2023	150,000	6.50%	157,313	Quirografaria	BS
PAGARE MESA DE NEGOCIACION N° IIRN000264	11/11/2022	150,000	270	8/8/2023	150,000	6.50%	157,313	Quirografaria	BS
PAGARE MESA DE NEGOCIACION N° IIRN000265	11/11/2022	100,000	270	8/8/2023	100,000	6.50%	104,875	Quirografaria	BS
PAGARE MESA DE NEGOCIACION EMISION NRO. 66									
PAGARE MESA DE NEGOCIACION N° IIRN000269	9/12/2022	200,000	270	5/9/2023	200,000	8.00%	212,000	Quirografaria	BS
PAGARE MESA DE NEGOCIACION N° IIRN000270	12/12/2022	34,800	270	8/9/2023	34,800	6.50%	36,497	Quirografaria	USD
PAGARE MESA DE NEGOCIACION EMISION NRO. 68									
PAGARE MESA DE NEGOCIACION N° IIRN000274	18/5/2023	69,600	60	17/7/2023	69,600	6.50%	70,354	Quirografaria	USD
PAGARE MESA DE NEGOCIACION N° IIRN000275	18/5/2023	69,600	63	20/7/2023	69,600	6.50%	70,392	Quirografaria	USD
PAGARE MESA DE NEGOCIACION N° IIRN000276	18/5/2023	90,480	67	24/7/2023	90,480	6.50%	91,575	Quirografaria	USD
PAGARE MESA DE NEGOCIACION N° IIRN000277	18/5/2023	139,200	69	26/7/2023	139,200	6.50%	140,934	Quirografaria	USD
PAGARE MESA DE NEGOCIACION N° IIRN000278	18/5/2023	182,700	71	28/7/2023	182,700	6.50%	185,042	Quirografaria	USD
TOTAL		1,186,380			1,186,380		1,226,294		

### Cuentas por Pagar a Corto Plazo – Otras Cuentas Por Pagar Corto Plazo

DETALLE	FECHA DE	IMPORTE	VENC.	IMPORTE AL 30/06/2023	INTERES (%)	GARANTIA	MONEDA
		INICIAL					
PAGARE PRIVADO EMISION Nro. 1							
DOC. PRIVADOS PAGARES 001/2023	06/01/2023	83,520	02/01/2024	83,520	6.50%	Empresarial	USD
DOC. PRIVADOS PAGARES 003/2023	16/01/2023	34,800	17/07/2023	34,800	6.50%	Empresarial	USD
DOC. PRIVADOS PAGARES 004/2023	20/01/2023	208,800	17/10/2023	208,800	6.50%	Empresarial	USD
DOC. PRIVADOS PAGARES 005/2023	20/01/2023	69,600	16/11/2023	69,600	6.50%	Empresarial	USD
DOC. PRIVADOS PAGARES 006/2023	20/01/2023	48,720	16/11/2023	48,720	6.50%	Empresarial	USD
PAGARE PRIVADO EMISION Nro. 2							
DOC. PRIVADOS PAGARES 007/2023	10/02/2023	34,800	05/02/2024	34,800	6.50%	Empresarial	USD
DOC. PRIVADOS PAGARES 008/2023	28/02/2023	69,600	27/12/2023	69,600	6.50%	Empresarial	USD
DOC. PRIVADOS PAGARES 009/2023	28/02/2023	69,600	27/12/2023	69,600	6.50%	Empresarial	USD
PAGARE PRIVADO EMISION Nro. 3							
DOC. PRIVADOS PAGARES 011/2023	10/03/2023	86,770	04/03/2024	86,770	6.50%	Empresarial	USD
DOC. PRIVADOS PAGARES 012/2023	10/03/2023	69,600	04/03/2024	69,600	6.50%	Empresarial	USD
DOC. PRIVADOS PAGARES 013/2023	10/03/2023	64,728	04/03/2024	64,728	6.50%	Empresarial	USD
DOC. PRIVADOS PAGARES 014/2023	10/03/2023	104,400	06/09/2023	104,400	6.50%	Empresarial	USD
DOC. PRIVADOS PAGARES 016/2023	27/03/2023	167,040	23/09/2023	167,040	6.50%	Empresarial	USD
DOC. PRIVADOS PAGARES 017/2023	27/03/2023	180,960	21/01/2024	180,960	6.50%	Empresarial	USD
PAGARE PRIVADO EMISION Nro. 4							
DOC. PRIVADOS PAGARES 019/2023	07/04/2023	76,560	14/10/2023	76,560	6.50%	Empresarial	USD
DOC. PRIVADOS PAGARES 020/2023	07/04/2023	76,560	14/10/2023	76,560	6.50%	Empresarial	USD
DOC. PRIVADOS PAGARES 021/2023	17/04/2023	46,632	14/10/2023	46,632	6.50%	Empresarial	USD
PAGARE PRIVADO EMISION Nro. 5							
DOC. PRIVADOS PAGARES 025/2023	19/05/2023	41,760	15/11/2023	41,760	6.50%	Empresarial	USD
DOC. PRIVADOS PAGARES 026/2023	19/05/2023	34,800	15/11/2023	34,800	6.50%	Empresarial	USD
DOC. PRIVADOS PAGARES 027/2023	23/05/2023	34,800	19/11/2023	34,800	6.50%	Empresarial	USD
DOC. PRIVADOS PAGARES 028/2023	23/05/2023	69,600	17/05/2024	69,600	6.50%	Empresarial	USD
PAGARE PRIVADO EMISION Nro. 6							
DOC. PRIVADOS PAGARES 029/2023	09/06/2023	104,400	03/06/2024	104,400	6.50%	Empresarial	USD
DOC. PRIVADOS PAGARES 030/2023	16/06/2023	145,464	10/06/2024	145,464	6.50%	Empresarial	USD
DOC. PRIVADOS PAGARES 031/2023	20/06/2023	42,456	14/06/2024	42,456	6.50%	Empresarial	USD
DOC. PRIVADOS PAGARES 032/2023	20/06/2023	97,440	14/06/2024	97,440	6.50%	Empresarial	USD
Quiroga Lozano Germán	31/12/2022	278,400	31/12/2023	278,400	N/A	Empresarial	BS
Rojas Velazquez Atanacio	31/12/2022	491,200	31/12/2023	491,200	N/A	Empresarial	BS
FERNANDEZ MAZZI CARLOS H.F.(T)	31/12/2020	334,544	31/12/2023	2,190,175	Variable	Empresarial	BS
Juan Carlos Limache Lanza	31/12/2020	112,394	31/12/2023	160,011	Variable	Empresarial	BS
TOTAL		3,279,948		5,183,196			

### Cuentas por Pagar a Largo Plazo

DETALLE	FECHA DE OBTENCION	IMPORTE INICIAL	VENCIMIENTO	IMPORTE AL 30/06/2023	INTERES	GARANTIA	MONEDA
CUENTAS POR PAGAR M/N LARGO PLAZO							
BCO. UNION S.A. OP. 2233153	30/4/2015	1,044,000	31/12/2023	984,000	N/A	Empresarial	BS
Beneficios Sociales Personal Irala	1/1/2023	1,920,800	24/7/2024	6,239,453	Variable	Hipotecaria	BS
		7589.91	31/12/2023	7589.91	N/A	N/A	BS
TOTAL		2,972,390		7,231,043			

#### 4.15 PROCESOS JUDICIALES EXISTENTES

Al mes de septiembre de 2023, IRALA S.A. no está involucrado ni amenazado por litigios judiciales o laudos arbitrales, cuyo resultado pudiese afectar en forma sustancial y adversa su situación financiera.

#### 4.16 HECHOS RELEVANTES

Inversiones Inmobiliarias Irala S.A. ha realizado la publicación de los siguientes hechos relevantes al mes de septiembre de 2023:

TIPO	TITULAR	FECHA	CONTENIDO
Hecho Relevante	Opinión Dictamen de Auditoría Gestión 2021	03/06/2022	<p>Inversiones Inmobiliarias Irala S.A. ha tomado conocimiento del informe de sus auditores externos correspondiente a la gestión 2021.</p> <p>Dicho informe de auditoría contiene salvedades a ciertas cuentas del activo y pasivo sujetas a reclasificaciones, revalorizaciones y revalorizaciones las mismas que se realizaran en el mes de Junio 2022.</p> <p><b>OPINION CON SALVEDAD</b> Hemos auditado los estados financieros de INVERSIONES INMOBILIARIAS IRALA S.A. (la Sociedad) que comprenden los balances generales al 31 de diciembre de 2021 y 2020, los estados de ganancias y pérdidas, de evolución del patrimonio neto y de flujo de efectivo por los ejercicios terminados en esas fechas, así como las notas explicativas de los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.</p> <p>En nuestra opinión, excepto por el asunto descrito en la sección "Fundamento de la opinión con salvedades" de nuestro informe, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera de INVERSIONES INMOBILIARIAS IRALA S.A. al 31 de diciembre de 2021 así como sus resultados y el flujo de efectivo por el ejercicio terminado en esa fecha, de conformidad con normas de contabilidad generalmente aceptadas en Bolivia.</p> <p><b>FUNDAMENTO DE LA OPINION CON SALVEDADES</b> La Sociedad inició procesos de revisiones específicas para establecer la ratificación, modificación o reclasificación de determinados saldos relacionados con diferentes cuentas de activo y pasivo considerando su naturaleza contable, las características operativas asociadas y las condiciones económicas y contractuales actualizadas, situación extensible al patrimonio y la estructura de control interno. A la fecha de emisión del presente informe, dichas revisiones se encuentran en curso, no pudiendo determinarse el impacto en los estados financieros, que, de acuerdo con la Sociedad, se registrarán progresivamente, con base en los planes de acción que se exponen en la <b>Nota 16</b> a los estados financieros, cuyo seguimiento y monitoreo periódico, permitirían regularizar los aspectos revisados en el corto plazo.</p> <p><b>NOTA 16</b> La Sociedad está realizando una revisión gerencial de sus procesos contables y de su control del plan contable. Este proceso, previsto a ser finalizado en el primer semestre de 2022, resultará en ajustes contables a ser implementados en los EEFF semestrales a 30 de junio de 2022 en los siguientes aspectos:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Reclasificación de activos para reflejar de mejor manera su naturaleza y darles el tratamiento contable idóneo (activos fijos, activos realizables, inversiones).</li> <li>• Actualización de valores de inversiones de acuerdo a avalúos actualizados y/o valores e indicadores de mercado.</li> <li>• Depuraciones, reclasificaciones, así como re-calificaciones de cuentas por cobrar</li> <li>• Determinación de provisiones por grado de cobrabilidad.</li> <li>• Reversión potencial de ingresos en función de la interpretación de los contratos sobre inmuebles con opción de compra.</li> <li>• Aumento potencial de ingresos de gestiones anteriores en función de la interpretación de los contratos sobre inmuebles con opción de compra.</li> </ul> <p>Los ajustes a los activos y pasivos mencionados anteriormente tendrán potencialmente un impacto en los resultados de gestiones anteriores y/o un impacto en el resultado del ejercicio de la sociedad y/o en la situación patrimonial de la misma. En base al análisis preliminar realizado, la expectativa es que el impacto neto de los ajustes será neutro y probablemente positivo para la situación patrimonial de la empresa. Tanto los ajustes mencionados, así como los estados financieros semestrales resultantes a junio 2022 serán revisados incluyendo un informe de auditoría en relación a los ajustes mencionados en esta nota.</p> <p>Finalmente, y en base a nuestras observaciones, consideramos que la implementación de las recomendaciones resultará en un plan contable más fidedigno a la situación y actividad de la empresa.</p>
Hecho Relevante	Informe Auditores Externos	01/08/2022	<p>Inversiones Inmobiliarias Irala S.A. en cumplimiento a la Resolución de Comité de Vigilancia No. 08/2022 ha procedido a realizar los ajustes contables mencionados en la <b>NOTA 16 "PLANES GERENCIALES"</b>, contenidos en el informe de Auditoría Externa realizado por UHY BERTHIN AMENGUAL Y ASOCIADOS S.R.L. en fecha 31 de Mayo de 2022.</p> <p>Asimismo, en fecha 29 de julio de 2022 ha recibido la respuesta de los auditores UHY BERTHIN AMENGUAL Y ASOCIADOS S.R.L. de la verificación de comprobantes</p>

			contables proporcionados por Inversiones Inmobiliarias Irala S.A. serán evaluados en la auditoria externa correspondiente al ejercicio que terminara al 31 de diciembre de 2022.
Hecho Relevante	Determinaciones de la Junta General Ordinaria de Accionistas	09/10/2022	<p>Inversiones Inmobiliarias IRALA S.A. comunica que con la asistencia del 100% de los Accionistas, sin necesidad de convocatoria Pública se llevó a cabo la Junta General Ordinaria de Accionistas, el día 7 de octubre de 2022 a horas 09:30 am en el domicilio legal ubicado en la Calle Álamos N° 168, Zona Calacoto, la misma que determino lo siguiente:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Se aprobó la Memoria Anual de la Sociedad Correspondiente a la Gestión 2021</li> <li>2. Se tomó conocimiento del informe del Síndico</li> <li>3. Se consideró y aprobó los Estados Financieros de la Sociedad al 31 de diciembre de 2021</li> <li>4. Se determinó la reinversión de las utilidades y la no distribución de los dividendos.</li> <li>5. Se Confirmó a los actuales Directores, Síndico y se ratificó la contratación UHY Berthin Amengual como Auditores Externos de la sociedad para la gestión 2022</li> <li>6. Se fijó la remuneración y Fianzas de los Directores y Síndicos</li> <li>7. No se consideró ningún otro asunto relativo a la gestión de la sociedad</li> <li>8. No se Consideró resolver ningún otro asunto que no esté reservado a la Junta Extraordinaria de Accionistas</li> <li>9. Se aprobó la suscripción del Acta, y se designó a la Sra. María Cristina Fernández de Gutiérrez para la firma del Acta conjuntamente con el Presidente.</li> </ol>
Hecho Relevante	Determinaciones de la Junta General Extraordinaria de Accionistas	31/07/2023	<p>Inversiones Inmobiliarias IRALA S.A. comunica que, con la asistencia del 100% de los Accionistas, sin necesidad de convocatoria pública, se llevó a cabo la Junta General Extraordinaria de Accionistas, el día 31 de julio de 2023 a horas 9:30 pm en el domicilio legal ubicado en la Calle Álamos N° 168, Zona Calacoto, la misma que determino lo siguiente:</p> <p>I.- Aprobación de Ajustes Contables II.- Suscripción del Acta</p>
Hecho Relevante	Determinaciones de la Junta General Ordinaria de Accionistas	31/07/2023	<p>Inversiones Inmobiliarias IRALA S.A. comunica que con la asistencia del 100% de los Accionistas, sin necesidad de convocatoria Pública se llevó a cabo la Junta General Ordinaria de Accionistas, el día 31 de julio de 2023 a horas 10:30 am en el domicilio legal ubicado en la Calle Álamos N° 168, Zona Calacoto, la misma que determino lo siguiente:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Se aprobó la Memoria Anual de la Sociedad Correspondiente a la Gestión 2022</li> <li>2. Se tomó conocimiento del informe del Síndico</li> <li>3. Se consideró y aprobó los Estados Financieros de la Sociedad al 31 de diciembre de 2022</li> <li>4. Se determinó la reinversión de las utilidades y la no distribución de los dividendos.</li> <li>5. Se Confirmó a los actuales Directores, Síndico y se ratificó la contratación UHY Berthin Amengual como Auditores Externos de la sociedad para la gestión 2023</li> <li>6. Se fijó la remuneración y Fianzas de los Directores y Síndicos</li> <li>7. No se consideró ningún otro asunto relativo a la gestión de la sociedad</li> <li>8. No se Consideró resolver ningún otro asunto que no esté reservado a la Junta Extraordinaria de Accionistas</li> <li>9. Se aprobó la suscripción del Acta, y se designó a la Sra. María Cristina Fernández de Gutiérrez para la firma del Acta conjuntamente con el Presidente.</li> </ol>

## 5 ANALISIS E INTERPRETACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

El análisis presentado a continuación ha sido realizado sobre los estados financieros de IRALA S.A. al cierre de las gestiones 2021 y 2022, mismos que fueron auditados por la empresa UHY - BERTHIN AMENGUAL Y ASOCIADOS S.R.L. y a los estados financieros al 30 de junio de 2022 y 30 de junio de 2023.

Para efectos del presente análisis, los Estados Financieros al cierre de las gestiones mencionadas anteriormente, fueron preparados en moneda nacional y consideran la variación inflacionaria en base a la Unidad de Fomento a la Vivienda ("UFV") re-expresado en bolivianos para el ajuste de los rubros no monetarios para propósitos comparativos, siguiendo los lineamientos de la Norma de Contabilidad N°3 (revisada y modificada) y la Resolución CTNAC N°01/2008, ambas emitidas por el Consejo Técnico Nacional de Auditoría y Contabilidad del Colegio de Auditores de Bolivia.

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

	Gestiones Auditadas		Trimestre	
	31.12.2021	31.12.2022	30.06.2022	30.06.2023
<b>Cotización UFV</b>	2.37376	2.40898	2.38412	2.44278

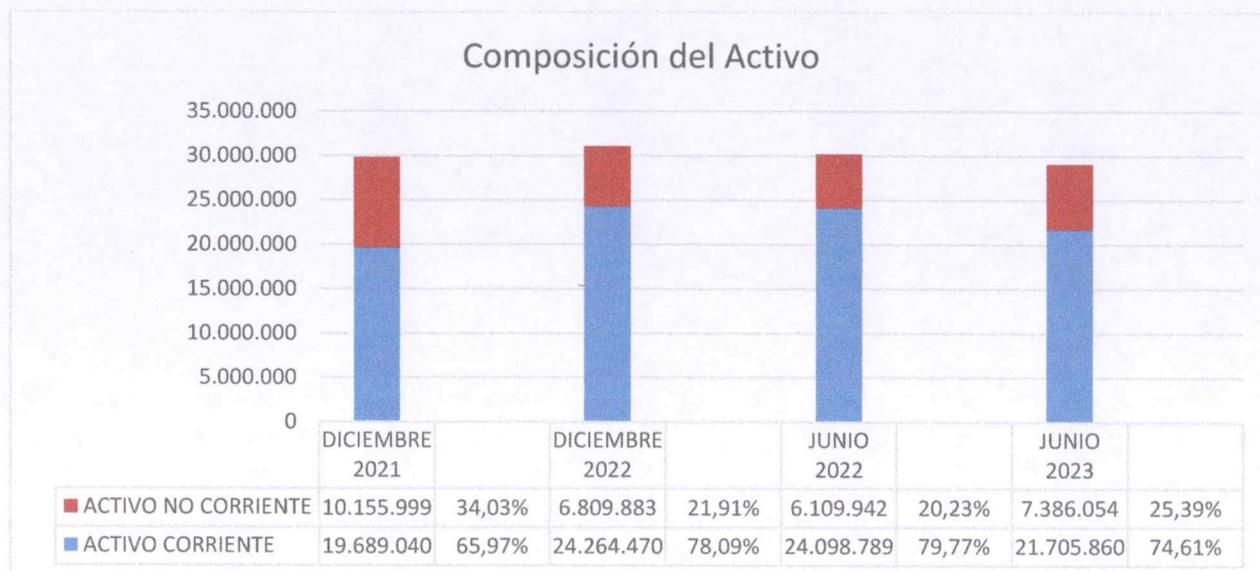
### 5.1 BALANCE GENERAL

#### 5.1.1 Activo

El Activo total de la empresa al 31 de diciembre de 2021 fue de Bs. 29.845.039. A diciembre de 2022, alcanza a Bs. 31.074.353 con un incremento de 4.12% (Bs. 1.229.314) entre las gestiones auditadas. A junio de 2022, el total Activo alcanza a Bs. 30.208.731 y a junio de 2023 Bs. 29.091.913., registrando una disminución entre ese periodo de 3,70% (Bs. 1.116.817).

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

**GRÁFICO 5. COMPOSICIÓN DEL ACTIVO**



Fuente: Elaboración propia con datos proporcionados por IRALA S.A.

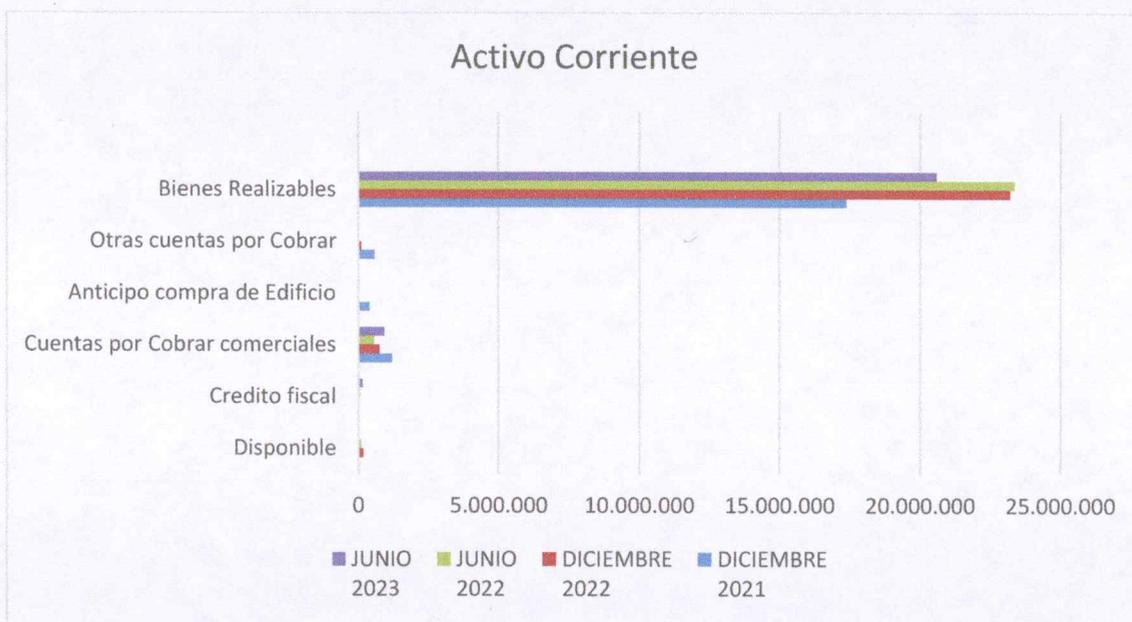
### 5.1.1.1 Activo Corriente

El Activo Corriente de la Sociedad a diciembre de 2021 alcanzó el monto de Bs. 19.689.040. Teniendo un incremento de un 23.24% equivalente a Bs. 4.575.430 para el cierre de gestión 2022, alcanzando un monto de Bs. 24.464.470. El Activo Corriente, representó el 65.97% a diciembre 2021 y el 78.09% a diciembre de 2022 del total Activo.

A junio de 2022 alcanzó a Bs. 24.098.789 representando el 79.77% del Total Activo y en junio 2023 alcanzó a Bs. 21.705.860 representando el 74,61% del total Activo. En este periodo presento una disminución de Bs. 2.392.929 (9.93%).

El Activo Corriente está compuesto de la siguiente manera:

**GRÁFICO 6. COMPOSICIÓN DEL ACTIVO CORRIENTE**



Fuente: Elaboración propia con datos proporcionados por IRALA S.A.

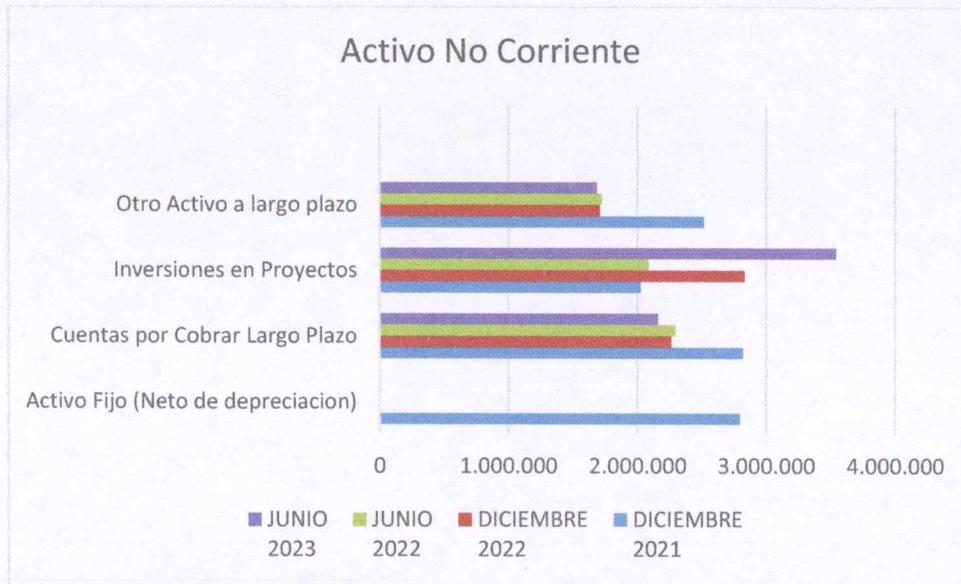
Las Cuentas por Cobrar durante las gestiones analizadas; al cierre de 2021 presento un saldo de Bs. 1.226.765 teniendo una disminución a Bs. 462.046 (37.66%) a diciembre de 2022, lo que representó un saldo de Bs. 764.719 entre las mencionadas gestiones auditadas. Dicha cuenta representó el 4.11% y el 2.46% del activo corriente en las gestiones mencionadas, respectivamente. A junio de 2022 las Cuentas por Cobrar alcanzó un importe de Bs. 570.033 representando el 1.89% del total Activo. A junio de 2023 presento un incremento de Bs. 358.105 (62.82%) y teniendo un importe a junio de 2023 de Bs. 928.138, representando el 3.19% del total Activo.

Los Bienes Realizables a diciembre de 2022 y junio de 2023 registro un importe de Bs. 23.217.068 y 20.602.223 representando el 74.71% y 70.82% del activo corriente. la variación originada por la reclasificación de cuentas del proyecto las Villas Umanta III del Activo no Corriente y Terrenos de UMAMANTA I y UMAMANTA III del Activo Fijo.

### 5.1.1.2 Activo No Corriente

El Activo No Corriente de IRALA S.A. ha tenido una disminución, a diciembre de 2021 alcanzó el monto de Bs. 10.155.999 a diciembre de 2022 disminuyó en Bs. 3.346.116 (32.95%) alcanzando a Bs. 6.809.883. El Activo No Corriente, representó el 34.03% y 21.91% del Activo total a diciembre de 2021 y 2022, respectivamente. Entre junio de 2022 y junio de 2023 los Activos no Corrientes han presentado un incremento de 20.89% (Bs. 1.276.112) registrando un saldo a junio de 2022 en Bs. 6.109.942 y a junio de 2023 en Bs. 7.386.054 representando respectivamente el 20.23% y el 25.39% del total Activo, en los periodos mencionados.

**GRÁFICO 7. COMPOSICIÓN DEL ACTIVO NO CORRIENTE**



Fuente: Elaboración propia con datos proporcionados por IRALA S.A.

Los Activos Fijos del Activo no Corriente han registrado los siguientes niveles: al cierre de 2021 Bs. 2.793.668 y al cierre del 2022 Bs. 4.144, representando el 9,36% y el 0,01% del total Activo respectivamente, presentando un Disminución de 99.85% (Bs. 2.789.524) durante las gestiones analizadas. A junio de 2022 los Activos Fijos suman Bs.4.595 y a junio de 2023 Bs. 3.692 representando el 0.02% y el 0.01% del total Activo entre los periodos mencionados. La disminución fue generada por la reclasificación de Terrenos de UMAMANTA I Y UMAMANTA III reclasificados a cuenta del activo corriente de Bienes Realizables.

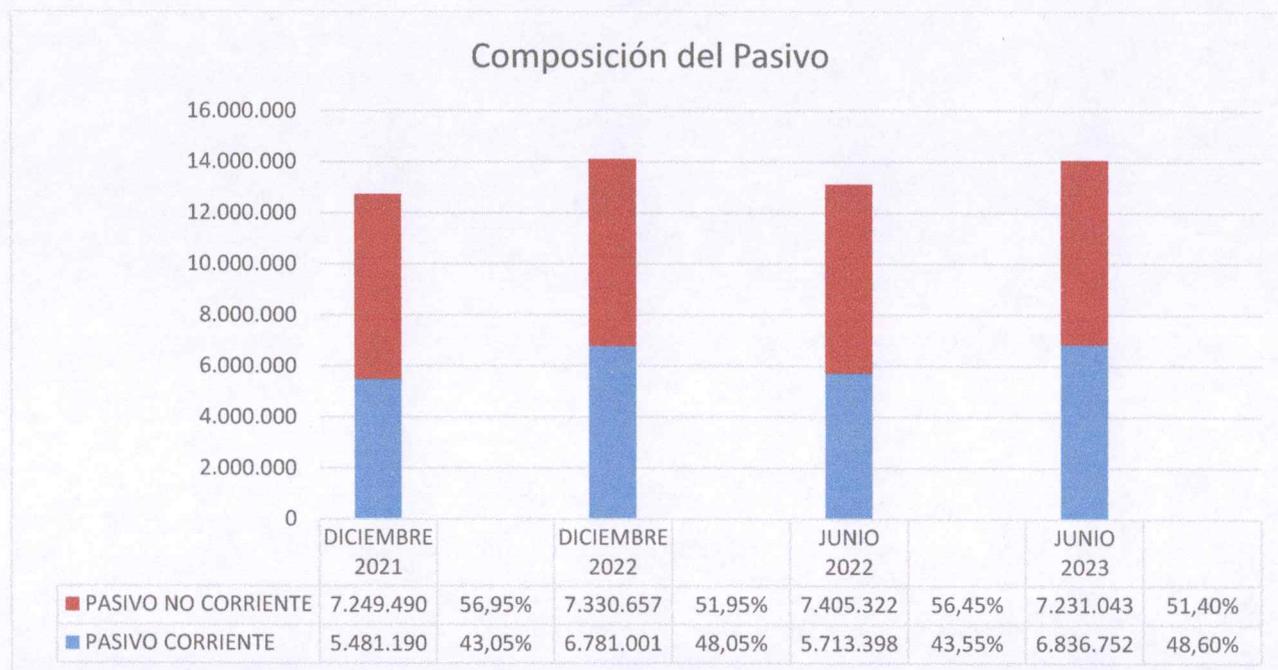
La cuenta del Activo no Corriente correspondiente a Proyectos ha estado compuestos por los desarrollados en Las Villas y el Proyecto del Urubo principalmente. Los mismos han registrado a diciembre de 2021 Bs. 2.025.824 presentando un incremento de Bs. 808.088 (39.89%) a diciembre de 2022, donde registró Bs. 2.833.912 Esta cuenta ha representado el 6.79% y el 9.12 en la gestión 2021 y 2022, respectivamente. A junio de 2022 alcanzo a Bs. 2.089.133 representando el 6.92% del total Activo y a junio de 2023 presenta un incremento de Bs. 1.451.269 (69.47%), alcanzando a Bs. 3.540.403 representando el 12.17% del total Activo.

## 5.1.2 Pasivo

El Pasivo total de la Sociedad al 31 de diciembre de 2021 fue de Bs. 12.730.680, monto que incremento en 10.85% (Bs. 1.380.979) para el cierre de gestión 2022, donde alcanza un monto de Bs. 14.111.658. Entre junio de 2022 y junio de 2023 ha presentado un incremento de 7.23% (Bs. 949.075), alcanzando a junio de 2023 a Bs. 14.067.795

El total pasivo se encuentra compuesto de la siguiente manera:

**GRÁFICO 8. COMPOSICIÓN DEL PASIVO**



Fuente: Elaboración propia con datos proporcionados por IRALA S.A.

### 5.1.2.1 Pasivo Corriente

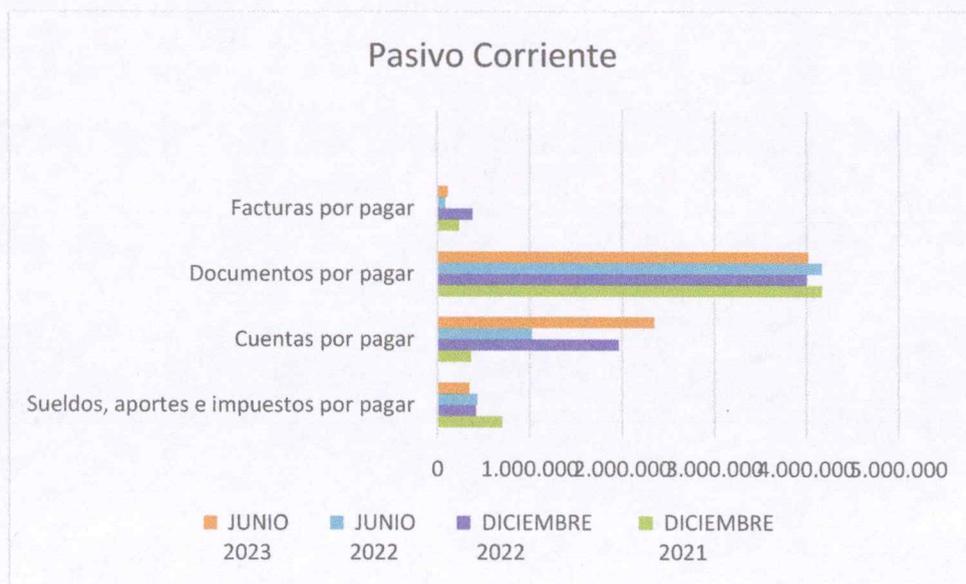
El Pasivo Corriente de la sociedad a diciembre de 2021 alcanzó a Bs. 5.481.190 aumento a diciembre de 2022 hasta alcanzar a Bs. 6.781.001, cifra que significó un aumento de 23.71% (Bs. 1.299.811). A junio de 2022 el Pasivo Corriente de la Sociedad alcanzó la cifra de Bs. 5.713.398, con un incremento de 19.66% (Bs. 1.123.354) registrando a junio de 2023 un importe de Bs 6.836.752.

El Pasivo Corriente representó el 18,37% y el 21,82% del Pasivo más el Patrimonio a diciembre 2021 y diciembre de 2022 respectivamente. De igual manera, representaron el 18.91% y el 23.50% del Pasivo más Patrimonio de IRALA entre los periodos junio de 2022 y junio de 2023 respectivamente.

Se presenta gráficamente a continuación la composición del Pasivo Corriente:

**GRÁFICO 9.**

**COMPOSICIÓN PASIVO CORRIENTE**



Fuente: Elaboración propia con datos proporcionados por IRALA S.A.

Las Cuentas por Pagar presentaron un Incremento entre las gestiones y periodos analizados, de 433.88% (Bs. 1.597.403) entre la gestión 2021 y 2022, alcanzando los Bs. 1.965.566 a diciembre de 2022. A su vez estas cuentas por pagar representan el 1.23% y 6.33% del total Pasivo más Patrimonio respectivamente. Entre junio de 2022 estas cuentas registraban un saldo de Bs. 1.023.287 representando el 3.39% del total Pasivo más Patrimonio, presentando un incremento de Bs. 1.326.899 (129.67%) a junio de 2023 registra la suma de Bs. 2.350.186 y representa el 8.08% del total Pasivo más Patrimonio de la Sociedad.

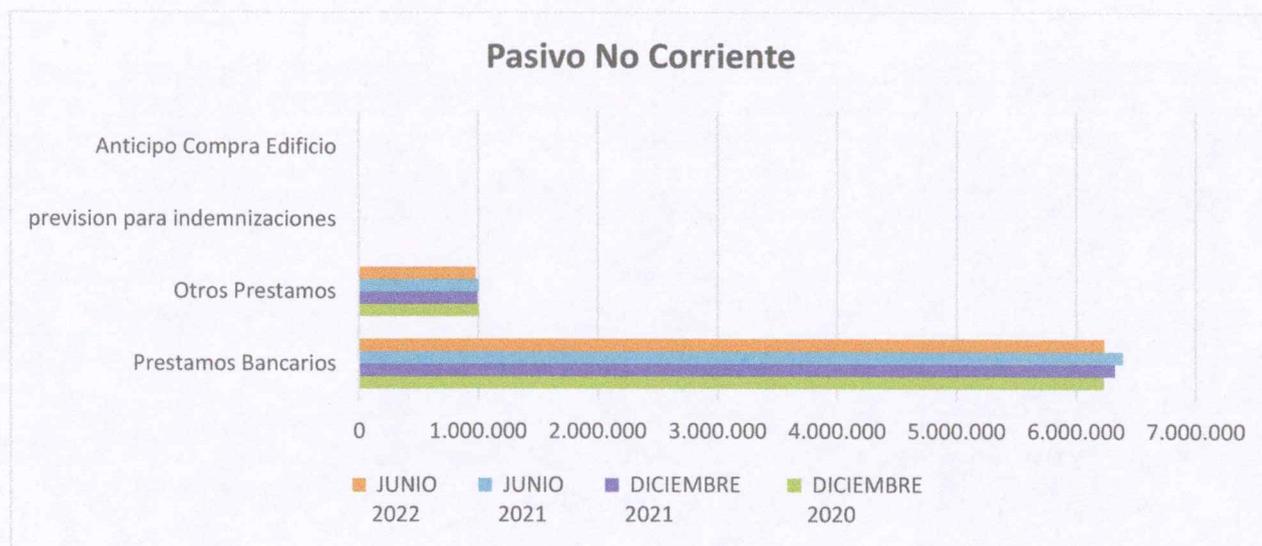
Las Documentos por Pagar presentaron una un saldo de Bs. 4.172.334 teniendo una disminución entre las gestiones y periodos analizados, de 3.95% (Bs. 164.673) entre la gestión 2021 y 2022, alcanzando los Bs. 4.007.661 a diciembre de 2022. A su vez estas cuentas por pagar representan el 13.98% y 12.90% del total Pasivo más Patrimonio respectivamente. Entre junio de 2022 estas cuentas registraban un saldo de Bs. 4.166.289 representando el 13.79% del total Pasivo más Patrimonio, con una disminución de Bs. 146.898 (3.53%) a junio de 2023 registra la suma de Bs. 4.019.390 y representa el 13.82% del total Pasivo más Patrimonio de la Sociedad.

#### 5.1.2.2 Pasivo No Corriente

El Pasivo No Corriente de IRALA a diciembre de 2021 alcanza el monto de Bs. 7.249.490, monto que presenta un incremento de 1.12% (Bs. 81.168) para diciembre de 2022, donde registra Bs. 7.330.657. A junio de 2022 el Pasivo No Corriente alcanza a Bs. 7.405.322, presenta una disminución de 2.35% (Bs. 174.279) a junio de 2023 donde alcanza a Bs. 7.231.043. El Pasivo No Corriente representó el 24.29% y el 23.59% del Pasivo más el Patrimonio a diciembre de 2021 y diciembre de 2022, respectivamente; y el 24.51% y 24.86% entre los periodos junio 2022 y junio 2023 respectivamente.

Se presenta de manera gráfica la evolución del Pasivo no Corriente, compuesto únicamente por cuentas por pagar a largo plazo, las cuales se distribuyeron y evolucionaron de la siguiente manera:

**GRÁFICO 10. COMPOSICIÓN DEL PASIVO NO CORRIENTE**



Fuente: Elaboración propia con datos proporcionados por IRALA S.A.

Las cuentas otros prestamos está compuestas principalmente por la deuda de Carlos H. Fernández, Banco Unión S.A. Esta cuenta es la más importante del Pasivo no Corriente.

Otros Prestamos a diciembre de 2021 registró la suma de Bs. 1.012.611 disminuyendo en 1.46% (Bs. 14.805), y presentando un saldo a 2022 de Bs. 997.806. De igual forma, en junio de 2022 presentó un saldo de Bs. 1.008.211 disminuyendo en 2.40% (Bs. 24.211), alcanzando la suma Bs 984.000 a junio de 2023.

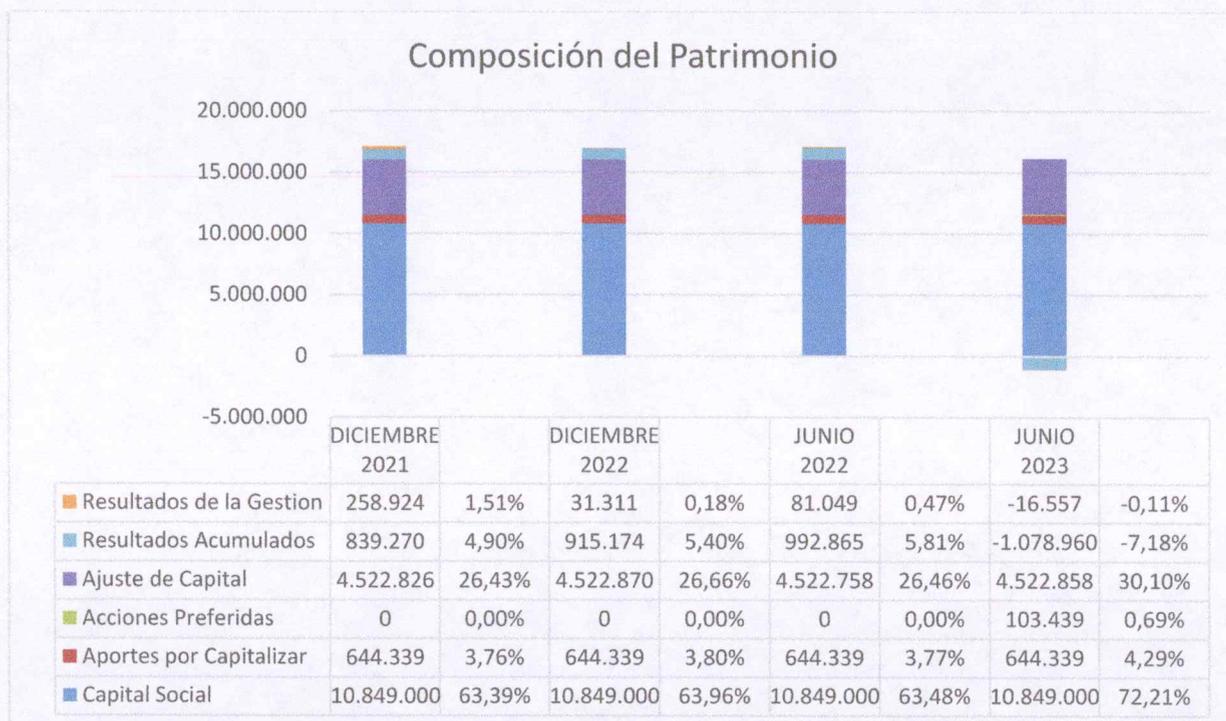
Los Préstamos Bancarios a diciembre de 2021 registró la suma de Bs 6.234.444, Incremento del 1.48% (Bs. 92.555), y alcanzó a diciembre de 2022 a Bs. 6.326.998. De igual forma, en junio de 2022 presentó un saldo de Bs. 6.392.972 presenta un Disminución de 2.40% (Bs. 153.518) alcanzando la suma Bs 6.239.453 a junio de 2023.

### 5.1.3 Patrimonio

Al cierre de gestión de 2021, el Patrimonio de IRALA S.A. alcanzó el monto de Bs. 17.114.359, con una disminución de 0.89% (Bs. 151.665) con un importe registrado en la gestión 2022, que alcanzó a Bs. 16.962.694 Entre los periodos de Junio de 2022 y Junio de 2023 presento una disminución de 12.09% (Bs. 2.065.892) alcanzando a Bs 15.024.118. El Patrimonio representó el 57.34% y el 54.59% del Pasivo más el Patrimonio a diciembre de 2021 y 2022, respectivamente, y representó el 56.57% y el 51.64% entre los periodos de junio 2022 y junio de 2023.

Se presenta a continuación la evolución del patrimonio en estos periodos analizados:

**GRÁFICO 11. EVOLUCIÓN DEL PATRIMONIO**



Fuente: Elaboración propia con datos proporcionados por IRALA S.A.

La cuenta del Capital Social, la cual al cierre de gestión 2021 y 2022, alcanzo a Bs. 10.849.000 y Bs. 10.849.000, a junio de 2022 y junio de 2023 mantuvo el importe Bs. 10.849.000, representando el 36.35% y 34.91% y el 35.91% y 37.29% del total Pasivo más Patrimonio, en las gestiones y periodos mencionado anteriormente.

La cuenta de Ajustes de Capital se ha mantenido constante de igual forma, en las gestiones analizadas, donde registró en diciembre de 2021 Bs. 4.522.826, presentando un incremento de 0.00% (Bs. 44) a diciembre de 2022, donde alcanzo a Bs 4.522.870. A junio 2022 alcanza a Bs. 4.522.758 presentando variación positiva de Bs. 100 (0.00%), que a junio de 2023 registra la suma de Bs 4.522.858.

En este mismo sentido, los Resultados del ejercicio al cierre de gestión 2021 y 2022 alcanzaron Bs. 258.924 y Bs. 31.311 existiendo una disminución de Bs. 227.613 (87.91%) y a Junio de 2022 y Junio de 2023 Bs. 81.049 y Bs. (16.557).

**CUADRO 6 BALANCE GENERAL Y EVOLUCIÓN (REEXP. EN BOLIVIANOS)**

BALANCE GENERAL (En Bolivianos y Reexpresados en UFV's)	Evolutivo				Evolutivo				
	Dic. 2021 Reexp.	Dic. 2022 Reexp.	2021 - 2022 Bs. %		JUN. 2022 Reexp.	JUN. 2023	JUN. 2022 - JUN. 2023 Bs. %		
<b>ACTIVO</b>									
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>									
Disponible	46,212	174,445	128,232	277.48%	95,838	18,919	-76,919	-80.26%	
Credito fiscal	39,351	0	-39,351	-100.00%	58,069	156,580	98,511	169.65%	
Cuentas por Cobrar comerciales	1,226,765	764,719	-462,046	-37.66%	570,033	928,138	358,105	62.82%	
Anticipo compra de Edificio	411,182	0	-411,182	-100.00%	0	0	0	0.00%	
Otras cuentas por Cobrar	587,839	108,238	-479,601	-81.59%	0	0	0	0.00%	
Bienes Realizables	17,377,691	23,217,068	5,839,377	33.60%	23,374,850	20,602,223	-2,772,627	100.00%	
<b>Total del Activo Corriente</b>	<b>19,689,040</b>	<b>24,264,470</b>	<b>4,575,430</b>	<b>23.24%</b>	<b>24,098,789</b>	<b>21,705,860</b>	<b>-2,392,929</b>	<b>-9.93%</b>	
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>									
Activo Fijo (Neto de depreciación)	2,793,668	4,144	-2,789,524	-99.85%	4,595	3,692	-902	-19.63%	
Cuentas por Cobrar a largo plazo	2,818,938	2,264,857	-554,081	-19.66%	2,294,387	2,157,778	-136,609	-5.95%	
Inversiones en Proyectos	2,025,824	2,833,912	808,088	39.89%	2,089,133	3,540,403	1,451,269	69.47%	
Otro Activo a largo plazo	2,517,568	1,706,970	-810,598	-32.20%	1,721,827	1,684,180	-37,647	-2.19%	
<b>Total del Activo No Corriente</b>	<b>10,155,999</b>	<b>6,809,883</b>	<b>-3,346,116</b>	<b>-32.95%</b>	<b>6,109,942</b>	<b>7,386,054</b>	<b>1,276,112</b>	<b>20.89%</b>	
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>29,845,039</b>	<b>31,074,353</b>	<b>1,229,314</b>	<b>4.12%</b>	<b>30,208,731</b>	<b>29,091,913</b>	<b>-1,116,817</b>	<b>-3.70%</b>	
<b>PASIVO</b>									
<b>PASIVO CORRIENTE</b>									
Sueldos, aportes e impuestos por pagar	703,835	421,389	-282,446	-40.13%	433,334	351,514	-81,820	-18.88%	
Cuentas por Pagar	368,163	1,965,566	1,597,403	433.88%	1,023,287	2,350,186	1,326,899	129.67%	
Documentos por Pagar	4,172,334	4,007,661	-164,673	-3.95%	4,166,289	4,019,390	-146,898	-3.53%	
Otras Cuentas por Pagar	236,858	386,386	149,528	63.13%	90,489	115,662	25,173	27.82%	
<b>Total del Pasivo Corriente</b>	<b>5,481,190</b>	<b>6,781,001</b>	<b>1,299,811</b>	<b>23.71%</b>	<b>5,713,398</b>	<b>6,836,752</b>	<b>1,123,354</b>	<b>19.66%</b>	
<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>									
Prestamos Bancarios	6,234,444	6,326,998	92,555	1.48%	6,392,972	6,239,453	-153,518	-2.40%	
Otros Prestamos	1,012,611	997,806	-14,805	-1.46%	1,008,211	984,000	-24,211	-2.40%	
Prevision para indemnizaciones	2,435	5,853	3,418	140.34%	4,140	7,590	3,450	83.35%	
Anticipo compra de Edificio	0	0	0	0.00%	0	0	0	0.00%	
<b>Total del Pasivo No Corriente</b>	<b>7,249,490</b>	<b>7,330,657</b>	<b>81,168</b>	<b>1.12%</b>	<b>7,405,322</b>	<b>7,231,043</b>	<b>-174,279</b>	<b>-2.35%</b>	
<b>TOTAL PASIVO</b>	<b>12,730,680</b>	<b>14,111,658</b>	<b>1,380,979</b>	<b>10.85%</b>	<b>13,118,720</b>	<b>14,067,795</b>	<b>949,075</b>	<b>7.23%</b>	
<b>PATRIMONIO</b>									
Capital Social	10,849,000	10,849,000	0	0.00%	10,849,000	10,849,000	0	0.00%	
Aportes por Capitalizar	644,339	644,339	0	0.00%	644,339	644,339	0	0.00%	
Reserva Legal	0	0	0	0.00%	0	103,439	103,439	0.00%	
Ajuste de Capital	4,522,826	4,522,870	44	0.00%	4,522,758	4,522,858	100	0.00%	
Resultados Acumulados	839,270	915,174	75,904	9.04%	992,865	-1,078,960	-2,071,826	-208.67%	
Resultados del Ejercicio	258,924	31,311	-227,613	-87.91%	81,049	-16,557	-97,606	-120.43%	
<b>Total del Patrimonio</b>	<b>17,114,359</b>	<b>16,962,694</b>	<b>-151,665</b>	<b>-0.89%</b>	<b>17,090,011</b>	<b>15,024,118</b>	<b>-2,065,892</b>	<b>-12.09%</b>	
<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO</b>	<b>29,845,039</b>	<b>31,074,353</b>	<b>1,229,314</b>	<b>4.12%</b>	<b>30,208,731</b>	<b>29,091,913</b>	<b>-1,116,817</b>	<b>-3.70%</b>	

Fuente: Elaboración propia con datos proporcionados por IRALA S.A.

**CUADRO 7 BALANCE GENERAL – ESTRUCTURA (REEXP. EN BOLIVIANOS)**

BALANCE GENERAL (En Bolivianos y Reexpresados en UFV 's	dic. 2021	dic. 2021	dic. 2022	dic. 2022	JUN. 2022	JUN. 2022	JUN. 2023	JUN. 2023
	Reexp.	Estruc.	Reexp.	Estruc.	Reexp.	Estruc.	Reexp.	Estruc.
<b>ACTIVO</b>								
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>								
Disponible	46,212	0.15%	174,445	0.56%	95,838	0.32%	18,919	0.07%
Credito fiscal	39,351	0.13%	0	0.00%	58,069	0.19%	156,580	0.54%
Cuentas por Cobrar comerciales	1,226,765	4.11%	764,719	2.46%	570,033	1.89%	928,138	3.19%
Anticipo compra de Edificio	411,182	1.38%	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
Otras cuentas por Cobrar	587,839	1.97%	108,238	0.35%	0	0.00%	0	0.00%
Bienes Realizables	17,377,691	58.23%	23,217,068	74.71%	23,374,850	77.38%	20,602,223	70.82%
<b>Total del Activo Corriente</b>	<b>19,689,040</b>	<b>65.97%</b>	<b>24,264,470</b>	<b>78.09%</b>	<b>24,098,789</b>	<b>79.77%</b>	<b>21,705,860</b>	<b>74.61%</b>
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>				0				
Activo Fijo (Neto de depreciacion)	2,793,668	9.36%	4,144	0.01%	4,595	0.02%	3,692	0.01%
Cuentas por Cobrar a largo plazo	2,818,938	9.45%	2,264,857	7.29%	2,294,387	7.60%	2,157,778	7.42%
Inversiones en Proyectos	2,025,824	6.79%	2,833,912	9.12%	2,089,133	6.92%	3,540,403	12.17%
Otro Activo a largo plazo	2,517,568	8.44%	1,706,970	5.49%	1,721,827	5.70%	1,684,180	5.79%
<b>Total del Activo No Corriente</b>	<b>10,155,999</b>	<b>34.03%</b>	<b>6,809,883</b>	<b>21.91%</b>	<b>6,109,942</b>	<b>20.23%</b>	<b>7,386,054</b>	<b>25.39%</b>
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>29,845,039</b>	<b>100.00%</b>	<b>31,074,353</b>	<b>100.00%</b>	<b>30,208,731</b>	<b>100.00%</b>	<b>29,091,913</b>	<b>100.00%</b>
<b>PASIVO</b>								
<b>PASIVO CORRIENTE</b>								
Sueldos, aportes e impuestos por pagar	703,835	2.36%	421,389	1.36%	433,334	1.43%	351,514	1.21%
Cuentas por Pagar	368,163	1.23%	1,965,566	6.33%	1,023,287	3.39%	2,350,186	8.08%
Documentos por Pagar	4,172,334	13.98%	4,007,661	12.90%	4,166,289	13.79%	4,019,390	13.82%
Otras Cuentas por Pagar	236,858	0.79%	386,386	1.24%	90,489	0.30%	115,662	0.40%
<b>Total del Pasivo Corriente</b>	<b>5,481,190</b>	<b>18.37%</b>	<b>6,781,001</b>	<b>21.82%</b>	<b>5,713,398</b>	<b>18.91%</b>	<b>6,836,752</b>	<b>23.50%</b>
<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>								
Prestamos Bancarios	6,234,444	20.89%	6,326,998	20.36%	6,392,972	21.16%	6,239,453	21.45%
Otros Prestamos	1,012,611	3.39%	997,806	3.21%	1,008,211	3.34%	984,000	3.38%
Prevision para indemnizaciones	2,435	0.01%	5,853	0.02%	4,140	0.01%	7,590	0.03%
Anticipo compra de Edificio	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
<b>Total del Pasivo No Corriente</b>	<b>7,249,490</b>	<b>24.29%</b>	<b>7,330,657</b>	<b>23.59%</b>	<b>7,405,322</b>	<b>24.51%</b>	<b>7,231,043</b>	<b>24.86%</b>
<b>TOTAL PASIVO</b>	<b>12,730,680</b>	<b>42.66%</b>	<b>14,111,658</b>	<b>45.41%</b>	<b>13,118,720</b>	<b>43.43%</b>	<b>14,067,795</b>	<b>48.36%</b>
<b>PATRIMONIO</b>								
Capital Social	10,849,000	36.35%	10,849,000	34.91%	10,849,000	35.91%	10,849,000	37.29%
Aportes por Capitalizar	644,339	2.16%	644,339	2.07%	644,339	2.13%	644,339	2.21%
Reserva Legal	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%	103,439	0.36%
Ajuste de Capital	4,522,826	15.15%	4,522,870	14.55%	4,522,758	14.97%	4,522,858	15.55%
Resultados Acumulados	839,270	2.81%	915,174	2.95%	992,865	3.29%	-1,078,960	-3.71%
Resultados del Ejercicio	258,924	0.87%	31,311	0.10%	81,049	0.27%	-16,557	-0.06%
<b>Total del Patrimonio</b>	<b>17,114,359</b>	<b>57.34%</b>	<b>16,962,694</b>	<b>54.59%</b>	<b>17,090,011</b>	<b>56.57%</b>	<b>15,024,118</b>	<b>51.64%</b>
<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO</b>	<b>29,845,039</b>	<b>100.00%</b>	<b>31,074,353</b>	<b>100.00%</b>	<b>30,208,731</b>	<b>100.00%</b>	<b>29,091,913</b>	<b>100.00%</b>

Fuente: Elaboración propia con datos proporcionados por IRALA S.A.

5.2 ESTADO DE RESULTADOS

Se muestra a continuación la evolución de la utilidad operativa y los resultados de la gestión:

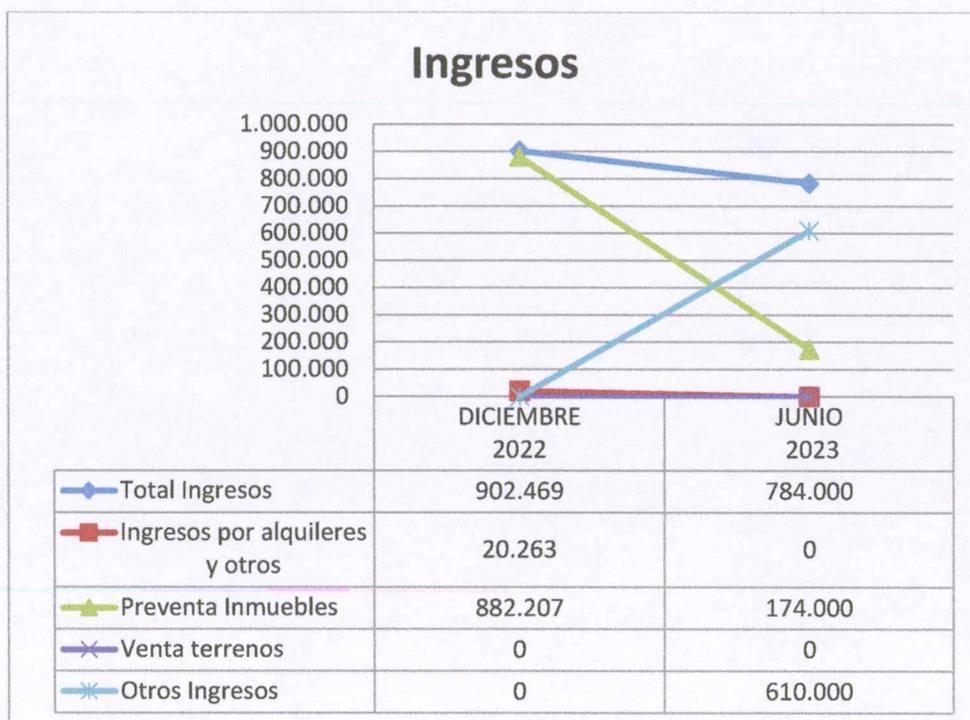
**GRÁFICO 12. UTILIDAD OPERATIVA Y RESULTADOS**



Fuente: Elaboración propia con datos proporcionados por IRALA S.A.

En las gestiones 2021 y 2022, la empresa ha tenido un resultado positivo en ambas gestiones, en este sentido las utilidades a diciembre 2021 fueron de Bs. 258.924 y a diciembre de 2022 Bs. 31.111.

**GRÁFICO 13. INGRESOS**



Fuente: Elaboración propia con datos proporcionados por IRALA S.A.

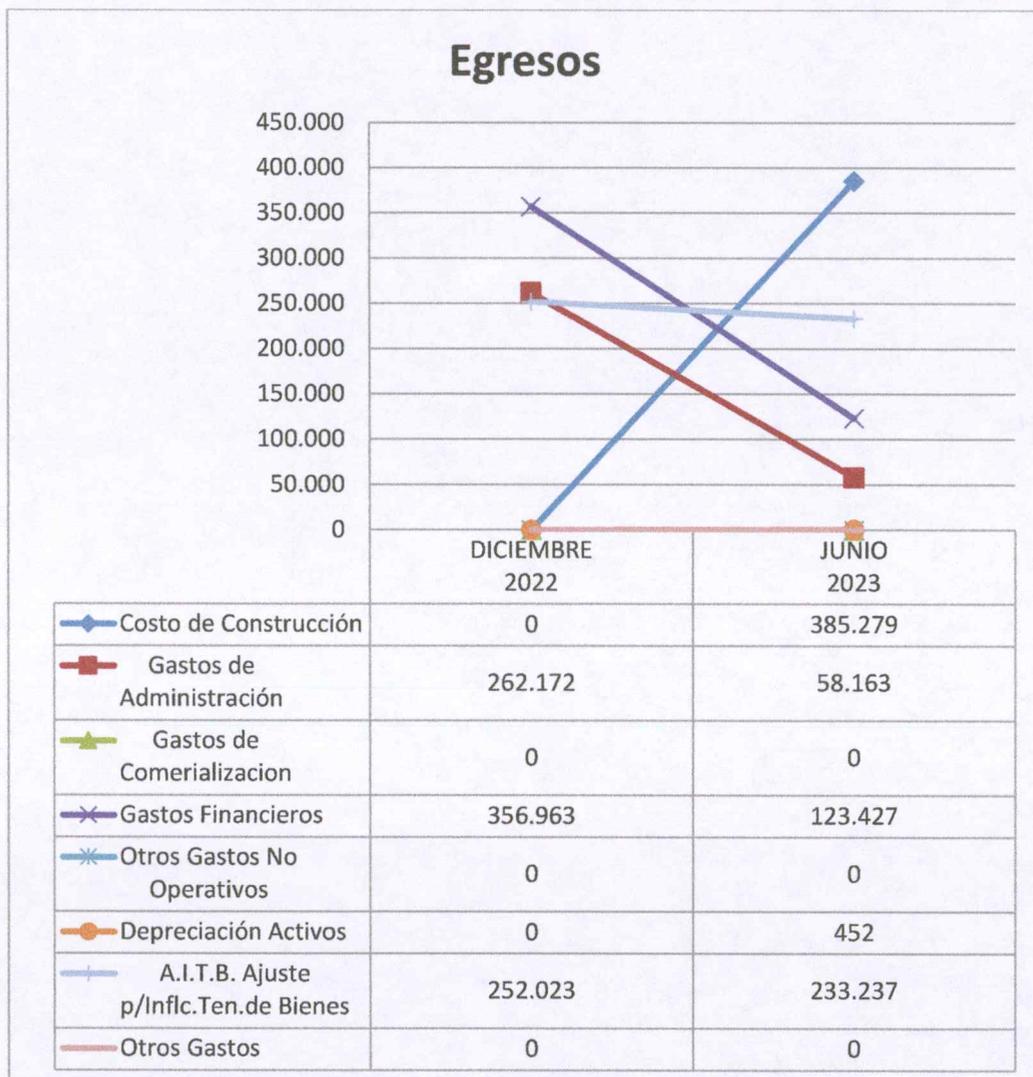
Los Ingresos por alquileres y otros en las gestiones 2021 y 2022, Alcanzo a Bs. 37.699 en 2021 existiendo una disminución de Bs. 17.437 (46.25%) y teniendo un importe de Bs. 20.263 en 2022. En los periodos de junio 2022 y junio 2023 los ingresos por alquileres tuvieron importes de Bs. 20.474 y Bs. 0.00. Los ingresos por alquileres representaron el 3.02% y 2.25% a diciembre de 2021 y 2022, a junio de 2022 y 2023 corresponde al 4.25% y 0% de los ingresos.

Los Ingresos por Preventa de Inmuebles en las gestiones 2021 y 2022, Alcanzo a Bs. 787.861 en 2021 y 882.207 en 2022. En los periodos de junio 2022 y junio 2023 tuvieron importes de Bs. 461.035 y Bs. 174.000. los ingresos por alquileres representaron el 63.04% y 97.75% a diciembre de 2021 y 2022, a junio de 2022 y 2023 corresponde al 95.75% y 22.19% de los ingresos.

Los otros ingresos generados por la venta de activos fijos y Servicios generaron Bs. 424.193 represento el 33.94% en la gestión de 2021 y en el periodo a junio de 2022 Bs. 610.000 represento el 77.81%.

Se detalla a continuación la evolución y proporción de los egresos y gastos en los que incurrió IRALA S.A. durante las gestiones y periodos analizados.

**GRÁFICO 14. EGRESOS Y GASTOS**



Fuente: Elaboración propia con datos proporcionados por IRALA S.A

El Costo de Construcción a 2022 es de Bs 0,00. A junio de 2023 es de Bs. 385.279 representando el 0,00% y el 49.14% respecto del total de los ingresos.

Los Gastos Administrativo han registrado a diciembre de 2021 es de Bs. 353.367 y a diciembre de 2022 Bs. 262.172 representando el 28.27% y el 29.05% respecto del total de ingresos respectivamente, presentando una disminución de 25.81% (Bs. 91.195) a la gestión de 2022. A junio de 2022 ha registrado Bs. 116.984 y Bs. 58.163 junio de 2023 representado el 24.30% y 7.42% respecto del total de ingresos respectivamente y presentando una disminución de 50.28% (Bs. 58.820)

Los Gastos Financieros han registrado a diciembre de 2021 un importe Bs. 516.383 y a diciembre de 2022 un importe de Bs. 356.963 representando el 41.32% y el 39.55% respecto del total de ingresos respectivamente, presentando una disminución de 30.87% (Bs. 159.419) a la gestión de 2022. A junio de 2022 ha registrado un importe de Bs. 199.571 y Bs. 123.427 a junio de

2023 representado el 41.45% y 15.74% respecto del total de ingresos respectivamente y presentando una disminución de 38.15% (Bs. 76.145).

La Depreciación de Activo Fijo han registrado a diciembre de 2021 un importe de Bs. 0.00 y a diciembre de 2022 un importe de Bs. 0.00 representando el 0.00% y el 0.00% respecto del total de ingresos respectivamente. A junio de 2023 la depreciación presenta un importe de Bs. 452 representando el 0.06% respecto del total de ingresos.

**CUADRO 8 ESTADO DE RESULTADOS - EVOLUTIVO (REEXP. EN BOLIVIANOS)**

ESTADO DE RESULTADOS (En Bolivianos y Reexpresados en UFV,s)	Dic. 2021 Reexp.	Dic. 2022 Reexp.	Evolutivo	
			2021 - 2022	
			Bs.	%
<b>INGRESOS</b>				
Ingresos por alquileres y otros	37,699	20,263	-17,437	-46.25%
Preventa Inmuebles	787,861	882,207	94,346	11.97%
Venta Terrenos	0	0	0	0.00%
Otros Ingresos	424,193	0	-424,193	-100.00%
<b>Total Ingresos</b>	<b>1,249,753</b>	<b>902,469</b>	<b>-347,284</b>	<b>-27.79%</b>
<b>EGRESOS</b>				
Costo de construccion inmuebles	0	0	0	0.00%
Gasto Administrativo	353,367	262,172	-91,195	-25.81%
Gastos de Comercializacion	0	0	0	100.00%
Gastos Financieros	516,383	356,963	-159,419	-30.87%
Otros gastos no Operativos	0	0	0	0.00%
Depreciacion del Activo Fijo	0	0	0	0.00%
Ajuste por inflacion y tendencia de bienes (neto)	121,079	252,023	130,943	108.15%
Otros Gastos	0	0	0	0.00%
<b>Total Egresos</b>	<b>990,829</b>	<b>871,158</b>	<b>-119,671</b>	<b>-12.08%</b>
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>	<b>258,924</b>	<b>31,311</b>	<b>-227,613</b>	<b>-87.91%</b>

ESTADO DE RESULTADOS (En Bolivianos y Reexpresados en UFV,s)	Jun. 2022 Reexp.	Jun. 2023	Evolutivo	
			Jun 2022 - Jun 2023	
			Bs	%
<b>INGRESOS</b>				
Ingresos por alquileres y otros	20,474	0	-20,474	-100.00%
Preventa Inmuebles	461,035	174,000	-287,035	-62.26%
Venta Terrenos	0	0	0	0.00%
Otros Ingresos	0	610,000	610,000	100.00%
<b>Total Ingresos</b>	<b>481,509</b>	<b>784,000</b>	<b>302,491</b>	<b>62.82%</b>
<b>EGRESOS</b>				
Costo de construccion inmuebles	0	385,279	385,279	100.00%
Gasto Administrativo	116,984	58,163	-58,820	-50.28%
Gastos de Comercializacion	0	0	0	0.00%
Gastos Financieros	199,571	123,427	-76,145	-38.15%
Otros gastos no Operativos	0	0	0	0.00%
Depreciacion del Activo Fijo	452	452	0	0.00%
Ajuste por inflacion y tendencia de bienes (neto)	83,453	233,237	149,784	179.48%
Otros Gastos	0	0	0	0.00%
<b>Total Egresos</b>	<b>400,460</b>	<b>800,557</b>	<b>400,097</b>	<b>99.91%</b>
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>	<b>81,049</b>	<b>-16,557</b>	<b>-97,606</b>	<b>-120.43%</b>

Fuente: Elaboración propia con datos proporcionados por IRALA S.A.

**CUADRO 9 ESTADO DE RESULTADOS – ESTRUCTURA (REEXP. EN BOLIVIANOS)**

ESTADO DE RESULTADOS (En Bolivianos y reexpresados en UFVs)	DIC. 2021	DIC. 2021	DIC. 2022	DIC. 2022	Jun. 2022	Jun. 2022	Jun. 2023	Jun. 2023
	Bs	%	Bs	%	Bs	%	Bs	%
<b>INGRESOS</b>								
Ingresos por alquileres y otros	37,699	3.02%	20,263	2.25%	20,474	4.25%	0	0.00%
Preventa Inmuebles	787,861	63.04%	882,207	97.75%	461,035	95.75%	174,000	22.19%
Venta Terrenos	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
Otros Ingresos	424,193	33.94%	0	0.00%	0	0.00%	610,000	77.81%
<b>Total Ingresos</b>	<b>1,249,753</b>	<b>100.00%</b>	<b>902,469</b>	<b>100.00%</b>	<b>481,509</b>	<b>100.00%</b>	<b>784,000</b>	<b>100.00%</b>
<b>EGRESOS</b>								
Costo de construccion inmuebles	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%	385,279	49.14%
Gasto Administrativo	353,367	28.27%	262,172	29.05%	116,984	24.30%	58,163	7.42%
Gastos de Comercializacion	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
Gastos Financieros	516,383	41.32%	356,963	39.55%	199,571	41.45%	123,427	15.74%
Otros gastos no Operativos	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
Depreciacion del Activo Fijo	0	0.00%	0	0.00%	452	0.09%	452	0.06%
Ajuste por inflacion y tendencia de bienes (neto)	121,079	9.69%	252,023	27.93%	83,453	17.33%	233,237	29.75%
Otros Gastos	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
<b>Total Egresos</b>	<b>990,829</b>	<b>79.28%</b>	<b>871,158</b>	<b>96.53%</b>	<b>400,460</b>	<b>83.17%</b>	<b>800,557</b>	<b>102.11%</b>
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>	<b>258,924</b>	<b>20.72%</b>	<b>31,311</b>	<b>3.47%</b>	<b>81,049</b>	<b>16.83%</b>	<b>(16,557)</b>	<b>-2.11%</b>

Fuente: Elaboración propia con datos proporcionados po

## 5.3 INDICADORES FINANCIEROS

### 5.3.1 COMPARATIVO DE LOS INDICADORES FINANCIEROS

A continuación, el detalle de los indicadores financieros de las gestiones auditadas a diciembre 2021 y diciembre 2022, así como el periodo comparativo entre junio 2022 y junio 2023:

**CUADRO 10 INDICADORES FINANCIEROS**

INDICADORES FINANCIEROS		Gestiones Auditadas		Anualizados (ultimo trimestre)	
		dic. -21	dic. - 22	jun-22	jun-23
<b>Liquidez</b>					
Prueba acida: (Activo Corriente - Inventario / Pasivo Corriente)	En veces	3.59	3.58	4.22	3.17
Liquidez Inmediata: (Disponibilidades + Cuentas por cobrar comerciales + inversiones temporarias / Pasivo Corriente)	En veces	0.23	0.14	0.12	0.14
Grado de Liquidez: (Disponibilidades + Inversiones temporarias / Activo Corriente)	En veces	0.00	0.01	0.00	0.00
Razon Circulante: (Activo Corriente / Pasivo Corriente)	En veces	3.59	3.58	4.22	3.17
Capital de Trabajo (Activo Corriente - Pasivo Corriente)	En Bs.	14,207,850	17,483,469	18,385,391	14,869,108
<b>Rentabilidad</b>					
ROE: (Utilidad Neta/Patrimonio Promedio)	En %	1.50%	0.18%		
ROA: (Utilidad Neta / Activo Total)	En %	0.87%	0.10%		
Margen Bruto: (Resultado Bruto / Ventas Netas)	En %	100.00%	100.00%	99.91%	50.80%
Margen Neto:( Utilidad Neta / Ventas netas)	En %	20.72%	3.47%	16.83%	-2.11%
EBITDA: (Resultado Operativo + Depreciaciones + amortizaciones)	En Bs.	896,386	640,297	364,977	340,558
Margen EBITDA: (EBITDA/Ventas)	En %	0.72	0.71	0.76	0.43
DUPONT: (Activo Total / patrimonio Promedio)*(ventas/activo Total)*(EBIT/Ventas)*Utilidad Neta /EBIT)	En %	1.50%	0.18%		
Activo Total / Patrimonio Promedio	En %	172.72%	182.38%		
Ventas / Activo Total	En %	4.19%	2.90%		
EBIT / Ventas	En %	71.73%	70.95%		
Utilidad Neta / EBIT	En %	28.89%	4.89%		
<b>Endeudamiento y cobertura</b>					
Apalancamiento financiero: (Pasivo Total / Patrimonio)	En veces	0.74	0.83	0.77	0.94
Razon de Endeudameinto (Total Pasivos / Total Activos)	En veces	0.43	0.45	0.43	0.48
Razon de Endeudamiento de LP: (Deuda LP / Activos)	En veces	0.24	0.24	0.25	0.25
Cobertura de Gastos Financieros (EBITDA/Gastos Financieros)	En veces	1.74	1.79	1.83	2.76
Cobertura del Servicio de Deuda Total (EBITDA/Gastos financieros + amortizaciones de capital de deuda financiera en el año)	En veces	1.74	1.79	1.83	2.76
<b>Actividad</b>					
Periodo promedio de cobranza (PPC):(Cuentas por cobrar / ventas)*365	En días	358	309	432	432
Periodo promedio de pago(PPP): (Cuentas por pagar comerciales y/o proveedores / Costo de ventas)	En días	n/a	n/a	n/a	n/a
Edad promedio inventario (Inventario / Costo de ventas)*365	En días	n/a	n/a	n/a	n/a
Ciclo de capital de trabajo:(PPC+Edad promedio de inventario-PPP)	En días	n/a	n/a	n/a	n/a

### 5.3.2 INDICADORES DE LIQUIDEZ

El indicador de razón corriente, representado por el Activo Corriente entre el Pasivo Corriente, fundamentalmente muestra la capacidad que tiene la Sociedad de poder cubrir sus deudas de corto plazo con sus activos de corto plazo. Durante las gestiones analizadas esta ratio registró niveles de 3.59 y 3,58 veces a diciembre 2021 y 2022 respectivamente, y niveles de 4.22 y 3.17 veces a junio de 2022 y 2023, respectivamente.

El indicador de liquidez inmediata representado por la fórmula que incluye las disponibilidades de la Sociedad más cuentas por cobrar sobre las deudas a corto plazo, muestra la capacidad de pago de la Sociedad para cubrir sus deudas a corto plazo. Durante las gestiones analizadas este indicador alcanzó los siguientes niveles: 0.23 y 0.14 veces a diciembre 2021 y 2022, respectivamente y niveles de 0.12 y 0.14 veces a junio de 2022 y 2023.

El Grado de liquidez representado por la fórmula que incluye las disponibilidades de la Sociedad más Inversiones, muestra la capacidad de vender, intercambiar activos en el corto plazo. Durante las gestiones analizadas este indicador alcanzó los siguientes niveles: 0.00 y 0.01 veces a diciembre 2021 y 2022, respectivamente y niveles de 0.00 y 0.00 veces a junio de 2022 y 2023.

La razón circulante Grado de liquidez representado por la fórmula que incluye el activo corriente y pasivo corriente de la Sociedad, muestra la liquidez de la empresa en el corto plazo, intercambiar activos en el corto plazo. Durante las gestiones analizadas este indicador alcanzó los siguientes niveles: 3.59 y 3.58 veces a diciembre 2021 y 2022, respectivamente y niveles de 4.22 y 3.17 veces a junio de 2022 y 2023.

El Capital de Trabajo representa el conjunto de activos que le permiten a la empresa cubrir deudas de corto plazo. Durante las gestiones analizadas el capital represento de la siguiente manera 14.207.850 y 17.483.469 para las gestiones de diciembre 2021 y 2022, respectivamente y 18.385.391 en junio de 2022 y 14.869.108 en junio de 2023.

### 5.3.3 INDICADORES DE RENTABILIDAD

El ROE (Retorno sobre el Patrimonio) permite determinar en términos de porcentaje, la ganancia o pérdida que ha obtenido la Sociedad, frente a la inversión de los accionistas que fue requerida para lograrla. El ROE durante las gestiones analizadas mostró un porcentaje de 1.50% de diciembre de 2021 y un porcentaje de 0.18% a diciembre de 2022.

El ROA (Retorno sobre el Activo) nos muestra en términos de porcentaje, la eficiencia en la aplicación de las políticas administrativas, indicándonos el rendimiento obtenido de acuerdo a la propia inversión. El ROA durante las gestiones analizadas mostró un porcentaje de 0.87% de diciembre de 2021 y de 0.10% de diciembre de 2022.

El Margen Bruto representa el porcentaje de dinero que la Sociedad recibe después de los costos operativos en relación a los ingresos brutos de la misma. El Margen Bruto a diciembre de 2021 y diciembre 2022 mostró porcentajes de 100 % y 100 %, respectivamente. A junio de 2022 presento 99.91% y a junio de 2023 el 50.80%.

El Margen Neto representa el porcentaje de dinero que la Sociedad recibe después de los costos operativos, gastos administrativos, gastos de comercialización, gastos financieros, otros gastos en relación a los ingresos de la misma. El Margen Bruto Neto a diciembre de 2021 y diciembre 2022 mostró porcentajes de 20.72% y 3.47%, respectivamente. A junio de 2022 presento 16.83% y a junio de 2022 el -2.11%.

El EBITDA es la utilidad operativa más los gastos que no generan salida de efectivo, permitiendo evaluar la capacidad de la empresa para obtener efectivo como producto de su actividad principal. Entre diciembre de 2021 y diciembre de 2022, este indicador pasó de Bs 896.386 a Bs. 640.297 A junio de 2022 y 2023, el EBITDA alcanza a Bs 364.977 Y Bs 340.558.

El Margen EBITDA refleja los centavos que, por cada unidad de bs de ventas, quedan disponibles, para atender los compromisos de impuestos, servicio de la deuda, reposición de activos fijos, pago de dividendos. Entre diciembre de 2021 y diciembre de 2022, este indicador pasó de Bs 0.72 y Bs. 0.71. A junio de 2022 y 2023, el EBITDA alcanza a Bs 0.76 Y Bs 0.43.

#### **5.3.4 INDICADORES DE ENDEUDAMIENTO Y COBERTURA**

La Razón de apalancamiento financiero refleja la relación de todas las obligaciones financieras y con terceros de la Sociedad en relación al total de su Patrimonio Neto. Es decir, la ratio indica si las obligaciones con terceros son mayores o menores que las obligaciones con los accionistas de la Sociedad. Este indicador alcanzó los siguientes resultados 0.74 y 0.83 veces, a diciembre de 2021 y 2022 respectivamente. A junio de 2022 y junio 2023 registra niveles de 0.77 y 0.94 veces, respectivamente

La Razón de Endeudamiento muestra el porcentaje que representa el total de Pasivos de la Sociedad, en relación a los Activos totales de la misma Este indicador mostró resultados de 0.43 y 0.45 veces a diciembre 2021 y diciembre 2022. respectivamente. A junio de 2022 y junio de 2023 mostró resultados de 0.43 y 0.48 veces, respectivamente.

La Razón de Endeudamiento Largo Plazo muestra el porcentaje que representa el total de la deuda de la Sociedad, en relación a los Activos totales de la misma Este indicador mostró resultados de 0.24 y 0.24 veces a diciembre 2021 y diciembre 2022. respectivamente. A junio de 2022 y junio de 2023 mostró resultados de 0.25 y 0.25 veces, respectivamente.

La Cobertura del Gasto Financiero muestra capacidad que tiene la empresa para disminuir las utilidades sin afectar la capacidad para responder a las obligaciones de gastos financieros. Este indicador mostró resultados de 1.74 y 1.79 veces a diciembre 2021 y diciembre 2022. respectivamente. A junio de 2022 y junio de 2023 mostró resultados de 1.83 y 2.76 veces, respectivamente.

La Cobertura de Servicio de Deuda muestra capacidad que tiene la empresa de cancelar sus obligaciones. Este indicador mostró resultados de 1.74 y 1.79 veces a diciembre 2021 y diciembre 2022. respectivamente. A junio de 2022 y junio de 2023 mostró resultados de 1.83 y 2.76 veces, respectivamente.

#### **5.3.5 INDICADORES DE ACTIVIDAD**

El indicador del periodo promedio de cobranza (PPC) muestra en promedio los días que la Sociedad demora en cobrar las deudas a sus acreedores. Entre diciembre de 2021 y diciembre de 2022, este indicador pasó de 358 días a 309 días respectivamente.

#### 5.4 RESPONSABLES DE LA INFORMACIÓN FINANCIERA

El Sr. Juan Carlos Limache Lanza desempeña las funciones de auditor financiero de IRALA S.A., desde el año 2011.

Los responsables de la elaboración de la información financiera de las últimas dos gestiones 2021 y 2022, y los periodos de junio 2022 y junio 2023 son los siguientes:

Carlos H. Fernández Mazzi – presidente

Juan Carlos Limache Lanza. – Auditor Financiero

La Auditoría Externa de las gestiones finalizadas al 31 de diciembre de 2021 y 31 de diciembre de 2022 fue realizada por la firma UHY - BERTHIN AMENGUAL Y ASOCIADOS S.R.L.

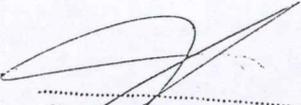
**Informe del auditor independiente**

**INVERSIONES INMOBILIARIAS IRALA  
S.A.**

**Al 31 de diciembre de 2022 y 2021**



.....  
Carlos H. Fernández Mazzi  
REPRESENTANTE LEGAL



.....  
Lic. J. Carlos Linache Lanza  
AUDITOR FINANCIERO  
CAULP - 2903 CAUB - 6816

INVERSIONES INMOBILIARIAS IRALA S.A.

LA PAZ - BOLIVIA

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE  
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 Y 2021

CONTENIDO

		Página
<b>PARTE I</b>	<b>ESTADOS FINANCIEROS</b>	
1.1	Informe del auditor independiente	1 - 4
1.2	Balance general	5 - 6
1.3	Estado de ganancias y pérdidas	7
1.4	Estado de evolución de patrimonio neto	8
1.5	Estado de flujo de efectivo	9 - 10
1.6	Notas a los estados financieros	11 - 19
<b>PARTE II</b>	<b>INFORMACION TRIBUTARIA COMPLEMENTARIA</b>	
2.1	Dictamen tributario del auditor independiente sobre la Información Tributaria Complementaria	20
2.2	Alcance de procedimientos mínimos tributarios de auditoría aplicados sobre la Información Tributaria Complementaria a los estados financieros	21 - 31
	Anexos tributarios 1 a 15	32 - 46

ABREVIATURAS UTILIZADAS EN ESTE INFORME

Bs	Bolivianos
US\$	Dólares estadounidenses
UFV	Unidad de Fomento a la Vivienda
S.A.	Sociedad Anónima
Ltda.	Limitada
RND	Resolución Normativa de Directorio
SIN	Servicio de Impuestos Nacionales
IVA	Impuesto al Valor Agregado
IT	Impuesto a las Transacciones
IUE	Impuesto sobre las Utilidades de las Empresas

  
.....  
Carlos H. Fernández Mazzi  
REPRESENTANTE LEGAL

  
.....  
Lic. J. Carlos Limache Lanza  
AUDITOR FINANCIERO  
CAULP - 2903 CAUB - 6816

## 1.1 INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

A los Directores y Accionistas  
**INVERSIONES INMOBILIARIAS IRALA S.A.**  
La Paz

### Opinión con salvedad

Hemos auditado los estados financieros de **INVERSIONES INMOBILIARIAS IRALA S.A.** (la Sociedad) que comprenden el balance general al 31 de diciembre de 2022, el estado de ganancias y pérdidas, de evolución del patrimonio neto y de flujo de efectivo por el 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, excepto por el asunto descrito en la sección "Fundamento de la opinión con salvedades" de nuestro informe, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera de **INVERSIONES INMOBILIARIAS IRALA S.A.** al 31 de diciembre de 2022, así como sus resultados y el flujo de efectivo por el ejercicio terminado en esa fecha, de conformidad con normas de contabilidad generalmente aceptadas en Bolivia.

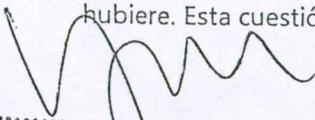
### Fundamento de la opinión con salvedad

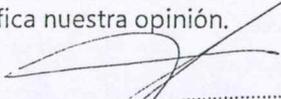
Durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022, la Sociedad registró Bs870.000 como ingreso correspondiente a la venta de una de las viviendas unifamiliares. Con base en el Contrato Privado entre las partes interesadas del 24 de octubre de 2022, dicho ingreso se encuentra registrado en defecto por Bs174.000 y además no fue reconocido el costo de venta respectivo por Bs2.312.597 afectando el activo y el resultado del ejercicio, condición contable que se mantiene al cierre del ejercicio. Asimismo, como se expone en la nota 16 a los estados financieros, con efecto al 31 de mayo de 2023, la Sociedad regularizó el efecto contable derivado de la venta de la vivienda unifamiliar.

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 de ética para profesionales de la contabilidad del consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores junto con los requerimientos de ética que son aplicables a nuestra auditoría de los estados financieros en Bolivia y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión con salvedades.

### Párrafo de énfasis

La Sociedad ha incorporado, durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022, ajustes contables relacionados a la depuración y reclasificación de determinados saldos relacionados con activos y pasivos, de acuerdo a la naturaleza de cada operación, cuyo efecto neto (no significativo) fue registrado afectando a los resultados acumulados. Al respecto, la Sociedad considera que la aprobación de tales ajustes se encuentra en la competencia de la Junta de Accionistas, previo cumplimiento de los requerimientos establecidos en el Código de Comercio, además de la evaluación del impacto tributario respectivo, si lo hubiere. Esta cuestión no modifica nuestra opinión.

  
.....  
Carlos H. Fernández Mazzi  
REPRESENTANTE LEGAL

  
.....  
Lic. J. Carlos Limache Lanza  
AUDITOR FINANCIERO  
CAULP - 2903 CAUB - 6816

### Cuestiones clave de la auditoría

Las cuestiones clave de la auditoría son aquellas cuestiones, que, según nuestro juicio profesional, han sido de mayor significatividad en nuestra auditoría de los estados financieros del ejercicio actual. Estas cuestiones han sido tratadas en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros en su conjunto y en la formación de nuestra opinión sobre estos y no expresamos una opinión por separado sobre estas cuestiones.

- Bienes realizables  
Como se expone en la nota 5 a los estados financieros, la Sociedad mantiene bienes realizables que representan cerca al 75% del total activo. Debido a su naturaleza consideramos necesario evaluar dicho rubro y sus cuentas relacionadas en cuanto a las aseveraciones de integridad, existencia, valuación y exposición.

Como nuestra auditoría abordó la cuestión

Como parte de nuestros procedimientos de auditoría, obtuvimos información actualizada sobre la composición de los bienes realizables, asimismo, verificamos la documentación legal relacionada al derecho propietario, potenciales escenarios de deterioro de valor y verificamos la documentación financiera sobre cada uno de ellos.

- Cumplimiento de las obligaciones de financiamiento  
La Sociedad mantiene obligaciones por préstamos con entidades financieras, terceros y partes vinculadas que representan sustancialmente las obligaciones totales. Debido a su naturaleza consideramos necesario evaluar dicho rubro en cuanto a las aseveraciones de integridad, exactitud y el cumplimiento asociado a las condiciones establecidas para cada caso.

Como nuestra auditoría abordó la cuestión

Como parte de nuestros procedimientos de auditoría, efectuamos el relevamiento de información respecto al control realizado por la Sociedad, asimismo, verificamos la documentación que soporta tales obligaciones y verificamos el cumplimiento de las mismas en función a las condiciones estipuladas.

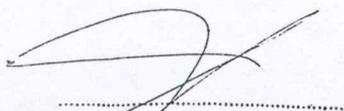
### Otra cuestión

Los estados financieros de la Sociedad al 31 de diciembre de 2021, fueron examinados por nuestra Firma, cuyo informe emitido en mayo 31, 2022 expone una opinión modificada sobre dichos estados financieros, situación regularizada y cuyo seguimiento se expone en el párrafo de énfasis anterior.

### Responsabilidad de la administración y de los responsables de la dirección de la sociedad

La administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos de conformidad con Normas de Contabilidad Generalmente Aceptadas en Bolivia, y del control interno que la administración considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de incorrección material, debido a fraude o error.

  
.....  
Carlos H. Fernández Mazzi  
REPRESENTANTE LEGAL

  
.....  
Lic. J. Carlos Limache Lanza  
AUDITOR FINANCIERO  
CAULP - 2903 CAUB - 6816

En la preparación de los estados financieros, la administración es responsable de la valoración de la capacidad de la sociedad de 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 si la administración tiene intención de liquidar la sociedad o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

Los responsables de la dirección de la sociedad son responsables de la supervisión del proceso de información financiera de la sociedad.

### **Responsabilidad 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, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene 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 detecte una incorrección material cuando existe. Las incorrecciones pueden deberse 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 conformidad 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 valoramos los riesgos de incorrección material en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debido a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento 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 eficacia del control interno de la sociedad.
- Evaluamos la adecuación de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la dirección.
- Concluimos sobre lo adecuado de utilizar, por parte de los Administradores, la base contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre la existencia, o no, de una incertidumbre material relacionada con hechos o con 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 nos requiere llamar la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que la sociedad deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y los hechos subyacentes de un modo que logran la presentación fiel.

Carlos H. Fernández Mazzi  
REPRESENTANTE LEGAL

Lic. J. Carlos Limache Lanza  
AUDITOR FINANCIERO  
CAULP - 2903 CAUB - 6816

Comunicamos a los responsables del gobierno corporativo de la sociedad sobre, entre otras cuestiones, el alcance planificado y el momento de realización de la auditoria planificada y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier diferencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoria.

También proporcionamos a los responsables del gobierno de la sociedad una declaración de que hemos cumplido los requerimientos de ética aplicables en relación con la independencia y comunicado con ellos acerca de todas las relaciones y demás cuestiones de las que se puede esperar razonablemente que puedan afectar a nuestra independencia y, en su caso, las correspondientes salvaguardas.

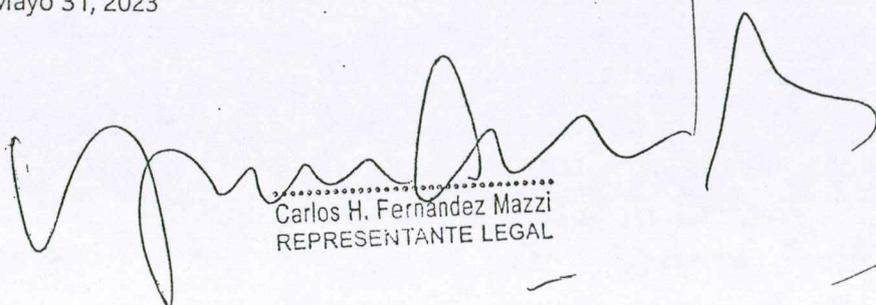
Entre las cuestiones que han sido objeto de comunicación con los responsables del gobierno de la Sociedad, determinamos las que han sido de mayor significatividad en la auditoria de los estados financieros del periodo actual y que son, en consecuencia, las cuestiones clave de la auditoria. Describimos esas cuestiones en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente la cuestión o en situaciones 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.

**UHY BERTHIN AMENGUAL Y ASOCIADOS S.R.L.**

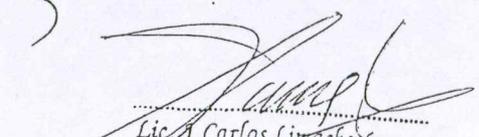


**(Socio)**  
**Lic. Marcelo J. Luna Lazarte**  
MAT. PROF. CAUB N° 6744  
MAT. PROF. CAULP N° 2649

La Paz, Bolivia  
Mayo 31, 2023



.....  
Carlos H. Fernandez Mazzi  
REPRESENTANTE LEGAL



.....  
Lic. Carlos Linache Lanza  
AUDITOR FINANCIERO  
CAULP - 2903 CAUB - 6816



**COLEGIO DE AUDITORES DE LA PAZ**

.....  
La Solvencia Profesional certifica que la Empresa de Auditoria esta Registrada en el Colegio de Auditores o Contadores Publicos de Bolivia. no certifica la responsabilidad de opinion.  
La Paz... 29 de JUN 2023 de 20.....

INVERSIONES INMOBILIARIAS IRALA S.A.

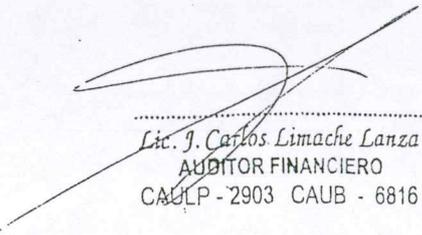
LA PAZ - BOLIVIA

1.2 BALANCE GENERAL  
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 Y 2021

ACTIVO

	<u>Notas</u>	2022 <u>Bs</u>	2021 (Reexpresado) <u>Bs</u>
<b>Activo corriente</b>			
Disponibilidades	3	172.031	45.573
Cuentas por cobrar comerciales	4	754.138	1.209.790
Crédito fiscal		-	38.806
Otras cuentas por cobrar		106.740	985.198
Bienes realizables	5	22.895.820	17.137.241
<b>Total del activo corriente</b>		23.928.729	19.416.608
<b>Activo no corriente</b>			
Documentos a cobrar largo plazo		2.233.519	2.779.934
Inversiones en proyectos	6	2.794.700	1.997.793
Activo fijo (neto)	7	4.087	2.755.013
Otros activos diferidos		1.683.351	2.482.733
<b>Total del activo no corriente</b>		6.715.657	10.015.473
<b>Total del activo</b>		30.644.386	29.432.081

  
.....  
Carlos H. Fernández Mazzi  
REPRESENTANTE LEGAL

  
.....  
Lic. J. Carlos Limache Lanza  
AUDITOR FINANCIERO  
CAJLP - 2903 CAUB - 6816

INVERSIONES INMOBILIARIAS IRALA S.A.

LA PAZ - BOLIVIA

1.2 BALANCE GENERAL  
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 Y 2021

PASIVO Y PATRIMONIO

	<u>Notas</u>	2022 <u>Bs</u>	2021 (Reexpresado) <u>Bs</u>
<b>Pasivo corriente</b>			
Sueldos, aportes e impuestos por pagar	8	415.558	694.096
Cuentas por pagar	9	2.317.642	596.649
Documentos por pagar	10	3.953.975	4.114.603
<b>Total del pasivo corriente</b>		6.687.175	5.405.348
<b>Pasivo no corriente</b>			
Préstamos bancarios	11	6.239.453	6.148.179
Documentos por pagar largo plazo	12	984.000	998.600
Previsión para indemnizaciones		5.772	2.401
<b>Total del pasivo no corriente</b>		7.229.225	7.149.180
<b>Total del pasivo</b>		13.916.400	12.554.528
<b>Patrimonio</b>			
Capital pagado	13	10.849.000	10.849.000
Aportes por capitalizar	14	644.339	644.339
Ajuste de capital	15	4.301.259	4.301.215
Resultados acumulados		933.388	1.082.999
<b>Total del patrimonio</b>		16.727.986	16.877.553
<b>Total del pasivo y patrimonio</b>		30.644.386	29.432.081

Las notas 1 a 16 que se acompañan son parte integrante de los estados financieros.

Representante Legal

.....  
Carlos H. Fernández Mazzi  
REPRESENTANTE LEGAL

Contador General

.....  
Lic. J. Carlos Esmache Carzo  
AUDITOR FINANCIERO  
CAULP - 2903 CAUB - 6816

INVERSIONES INMOBILIARIAS IRALA S.A.

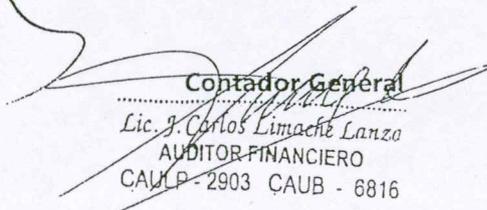
LA PAZ - BOLIVIA

1.3 ESTADO DE GANANCIAS Y PÉRDIDAS  
POR LOS EJERCICIOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 Y 2021

	2022	2021
	<u>Bs</u>	(Reexpresado) <u>Bs</u>
<b>Ingresos</b>		
Ingresos por alquileres y otros	19.982	37.187
Venta de vehículo	-	245.802
Otros ingresos	-	172.522
Preventa inmuebles	870.000	776.959
	-----	-----
	889.982	1.232.461
	-----	-----
<b>Gastos</b>		
Gastos administrativos	(258.545)	(348.478)
Gastos financieros	(352.024)	(509.238)
Gastos no monetarios	(248.536)	(119.404)
	-----	-----
<b>Total egresos</b>	(859.105)	(977.120)
	-----	-----
<b>Resultado del ejercicio</b>	30.877	255.341
	=====	=====

Las notas 1 a 16 que se acompañan son parte integrante de los estados financieros.

  
**Representante Legal**  
 Carlos H. Fernández Mazzi  
 REPRESENTANTE LEGAL

  
**Contador General**  
 Lic. J. Carlos Limañé Lanza  
 AUDITOR FINANCIERO  
 CAULP - 2903 CAUB - 6816

INVERSIONES INMOBILIARIAS IRALA S.A.

LA PAZ – BOLIVIA

1.4 ESTADO DE EVOLUCIÓN DEL PATRIMONIO NETO  
POR LOS EJERCICIOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 Y 2021

	Capital pagado <u>Bs</u>	Aportes por capitalizar <u>Bs</u>	Ajuste de Capital <u>Bs</u>	Resultados acumulados <u>Bs</u>	Total <u>Bs</u>
Saldos al 31.12.2020	10.849.000	644.339	3.970.245	1.389.743	16.853.327
Ajustes por reexpresión monetaria			100.049		100.049
Regularizaciones				(574.186)	(574.186)
Resultado del ejercicio				251.608	251.608
<b>Saldos al 31.12.2021</b>	<b>10.849.000</b>	<b>644.339</b>	<b>4.070.294</b>	<b>1.067.165</b>	<b>16.630.798</b>
Reexpresión del Patrimonio			230.921	15.834	246.755
<b>Saldos al 31.12.2021 (reexpresado)</b>	<b>10.849.000</b>	<b>644.339</b>	<b>4.301.215</b>	<b>1.082.999</b>	<b>16.877.553</b>
Reversión de la reexpresión			(230.921)	(15.834)	(246.755)
Ajustes por reexpresión monetaria			230.965	11.741	242.706
Regularizaciones				(182.926)	(182.926)
Resultado del ejercicio				30.877	30.877
<b>Saldos al 31.12.2022</b>	<b>10.849.000</b>	<b>644.339</b>	<b>4.301.259</b>	<b>933.388</b>	<b>16.727.986</b>

Las notas 1 a 16 que se acompañan son parte integrante de los estados financieros.

**Representante Legal**  
.....  
Carlos H. Fernández Mazzi  
REPRESENTANTE LEGAL

**Contador General**  
.....  
Lic. J. Carlos Linares Lanza  
AUDITOR FINANCIERO  
CAULP - 2903 CAUB - 6816

INVERSIONES INMOBILIARIAS IRALA S.A.

LA PAZ – BOLIVIA

1.5 ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO  
POR LOS EJERCICIOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 Y 2021

	2022	2021
	<u>Bs</u>	(Reexpresado) <u>Bs</u>
<b>OPERACIÓN</b>		
Resultado del ejercicio	30.877	255.341
<b>Partidas que no generan movimiento de efectivo:</b>		
Provisión para indemnizaciones	(3.405)	(73.746)
	-----	-----
	178.941	181.595
<b>Cambios netos en activos y pasivos:</b>		
Cuentas por cobrar comerciales	468.208	(362.557)
Crédito fiscal	(98.744)	(36.801)
Otras cuentas a cobrar	970.794	-
Bienes Realizables	(6.009.131)	(17.137.241)
Otros activos diferidos	763.084	(467.690)
Sueldos, aportes e impuestos por pagar	(266.024)	(70.073)
Documentos por cobrar	201.806	204.800
Cuentas p/pagar, facturas y otros	1.629.244	415.296
Ajustes e Impuestos por Pagar	-	429.292
Provisiones	(2.366)	(8.454)
Documentos a Cobrar LP	505.771	-
Ajuste de Capital	230.965	101.533
Resultados acumulados	(164.654)	-
	-----	-----
<b>Recursos netos aplicados en actividades de operación</b>	(1.576.912)	(16.750.300)
	-----	-----
<b>INVERSIÓN</b>		
Activo fijo	2.710.647	2.053.454
Inversiones a largo plazo	(826.115)	15.438.928
	-----	-----
<b>Recursos netos generados en actividades de inversión</b>	1.884.532	17.492.382
	-----	-----
A la página siguiente	(54.704)	742.082
	-----	-----

.....  
Carlos H. Fernández Mazzi  
REPRESENTANTE LEGAL

.....  
Lic. J. Carlos Limache Lanza  
AUDITOR FINANCIERO  
CAULP - 2903 CAUB - 6816

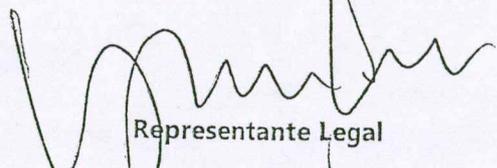
INVERSIONES INMOBILIARIAS IRALA S.A.

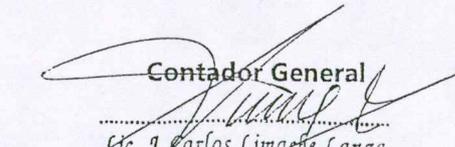
LA PAZ – BOLIVIA

1.5 ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO  
 POR LOS EJERCICIOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 Y 2021

	2022 <u>Bs</u>	2021 (Reexpresado) <u>Bs</u>
De la página anterior	(54.704)	742.082
	-----	-----
<b>FINANCIAMIENTO</b>		
Otras regularizaciones	-	(582.705)
Otros préstamos	181.162	(183.851)
	-----	-----
<b>Recursos netos generados (aplicados) en actividades de financiamiento</b>	181.162	(766.556)
	-----	-----
Incremento (Disminución) en disponibilidades	126.458	(24.474)
Disponibilidades al inicio del ejercicio	45.573	70.047
	-----	-----
<b>Disponibilidades al cierre del ejercicio</b>	172.031	45.573
	=====	=====

Las notas 1 a 16 que se acompañan son parte integrante de los estados financieros.

  
**Representante Legal**  
 .....  
 Carlos H. Fernández Mazzi  
 REPRESENTANTE LEGAL

  
**Contador General**  
 .....  
 Lic. J. Carlos Limaete Lanza  
 AUDITOR FINANCIERO  
 CAULP - 2903 CAUB - 6816

# INVERSIONES INMOBILIARIAS IRALA S.A.

LA PAZ - BOLIVIA

## 1.6 NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 Y 2021

### NOTA 1

#### ANTECEDENTES

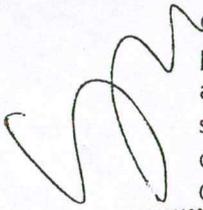
**Irala S.R.L.** fue organizada el 15 de marzo de 2011, mediante Escritura Pública de Constitución N° 080/2011 de la misma fecha; posteriormente, se hizo un cambio de razón social a **Inversiones Inmobiliarias Irala S.A.**, el 18 de octubre de 2013, mediante Escritura Pública de Transformación N° 0611/2013 de la misma fecha.

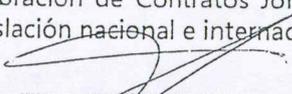
Inversiones Inmobiliarias Irala S.A. es una empresa de inversión y desarrollo en el sector inmobiliario urbano, así como en tierras productivas. En este ámbito, realiza actividades de inversión, desarrollo, urbanización, construcción, promoción y arrendamiento de bienes inmuebles en general, incluyendo casas, oficinas, departamentos, estacionamientos, edificios y tierras productivas rurales.

Asimismo, podrá desarrollar actividades inmobiliarias empresariales, relacionadas al arrendamiento, anticresis, promoción comercial, compra-venta, acondicionamiento, urbanización, inversión y demás actividades de explotación comercial de bienes inmuebles en general, sean estas casas, oficinas, departamentos, estacionamientos, edificios, casas, fundos urbanos, fundos rústicos, etc. Pudiendo realizar cualquier operación comercial concerniente a Bienes Raíces en general en el mercado boliviano, como extranjero, actuando en forma individual o conjunta, a favor de la sociedad o actuando por terceros que contraten los servicios de la misma a los efectos descritos.

En forma no limitativa a su actividad principal, la Sociedad podrá dedicarse a la explotación comercial del bien inmueble denominado "Edificio IRALA" realizando las actividades de arrendamiento, anticresis, promoción comercial, compra-venta, acondicionamiento, urbanización, inversión, etc., de dicho bien inmueble.

De igual forma se entienden incluidos en el objeto social todos los actos relacionados en el mismo que coadyuven a la realización de sus fines, aunque no se encuentren expresamente señalados en el presente. Asimismo, la sociedad podrá realizar, participar e invertir directa o indirectamente en cualquier actividad económica de producción, comercialización, importación, exportación, compra, venta, distribución, intermediación referidos a su giro comercial. Así mismo, podrá actuar en procesos de Presentación y/o Representación en Licitaciones, Invitaciones, Contrataciones Públicas y demás actividades en cuanto a la Contratación o Compra de Bienes y Servicios por el Estado. En todo caso podrá efectuar sin reserva ni limitación alguna, todos los actos y contratos de administración y disposición necesarias y convenientes para la consecución de su objeto social y de todos aquellos que acuerde la Asamblea General de Socios de la Sociedad, y que no estuvieren contemplados en la presente enumeración de acuerdo con el Código de Comercio, por último podrá conformar sociedades con otras firmas, sociedades, empresas, consorcios, "holdings", asociaciones, corporaciones y cualesquiera otro tipo de sociedades, para lo cual se realizarán alianzas con empresas nacionales o extranjeras mediante la celebración de Contratos Joint-Venture, Sociedades Accidentales, mixtas, etc., según la legislación nacional e internacional y demás normas sobre la materia.

  
Carlos H. Fernández Mazzi  
REPRESENTANTE LEGAL

  
Lic. J. Carlos Limache Lanza  
AUDITOR FINANCIERO  
CAULP - 2903 CAUB - 6816

**2.1 Presentación de los estados financieros**

Los estados financieros de la Sociedad han sido preparados de acuerdo a normas de contabilidad generalmente aceptadas en Bolivia emitidas por el Colegio de Auditores (Contadores Públicos) de Bolivia, las cuales son de aceptación general.

**2.2 Clasificación de activos y pasivos**

Como base para la clasificación de activos y pasivos en corriente y no corriente, la empresa adoptó el criterio del ejercicio económico.

**2.3 Consideración de los efectos de la inflación**

Los estados financieros al 31 de diciembre de 2022 y 2021 fueron preparados en moneda constante reconociendo en forma integral los efectos de la inflación, siguiendo los lineamientos de la Norma de Contabilidad N°3 (revisada y modificada) y la Resolución CTNAC N° 01/2008, ambas emitidas por el Consejo Técnico Nacional de Auditoría y Contabilidad del Colegio de Auditores de Bolivia en septiembre 1, 2007 y en enero 11, 2008, respectivamente, utilizando como índice de ajuste la Unidad de Fomento a la Vivienda cuya cotización al 31 de diciembre de 2022 era de Bs2,40898 y al 31 de diciembre de 2021 Bs2,37376 respectivamente.

**2.4 Criterios de valuación****a. Moneda extranjera**

Los activos y pasivos en moneda extranjera se convierten a bolivianos a la paridad cambiaria vigente al cierre del ejercicio. La cotización del dólar estadounidense al 31 de diciembre de 2022 y 2021 fue de Bs6.96 equivalente a US\$1.

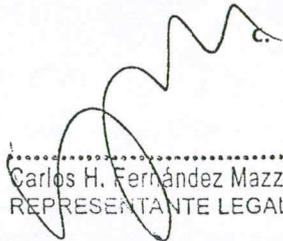
Las diferencias de cambio provenientes de este procedimiento se apropian a los resultados del ejercicio en la cuenta "Ajuste por inflación y tenencia de bienes"

**b. Inversiones permanentes**

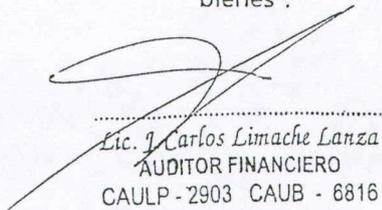
Las inversiones están valuadas a su costo de adquisición actualizado.

**c. Activo fijo y depreciación**

Los activos fijos y la depreciación acumulada registrada al 31 de diciembre de 2022 y 2021, se encuentran valuados a su costo de adquisición actualizado en función al índice de ajuste de la Unidad de Fomento a la Vivienda vigente al cierre del ejercicio. La contrapartida de la actualización se registra en una cuenta de resultados "Ajuste por inflación y tenencia de bienes".



.....  
Carlos H. Fernández Mazzi  
REPRESENTANTE LEGAL



.....  
Lic. J. Carlos Limache Lanza  
AUDITOR FINANCIERO  
CAULP - 2903 CAUB - 6816

La depreciación del activo fijo se calcula aplicando porcentajes anuales vigentes a partir del mes de compra o habilitación, por el método de línea recta, porcentajes que se consideran suficientes para extinguir sus valores durante la vida útil estimada del bien.

Los gastos de mantenimiento, reparaciones y mejoras que no aumentan la vida útil de los bienes son cargados a los resultados de actividades del ejercicio en que se incurren.

**d. Previsión para indemnizaciones**

La previsión para indemnizaciones, cubre el pasivo correspondiente al monto que por Ley corresponde pagar al personal en relación de dependencia, calculado sobre la base de un mes de sueldo por cada año de servicio a la Sociedad. Según las disposiciones vigentes, transcurridos los noventa días de antigüedad en su empleo, el personal es acreedor a la indemnización, equivalente a un mes de sueldo por año de antigüedad, incluso en los casos de retiro voluntario.

**e. Reservas patrimoniales**

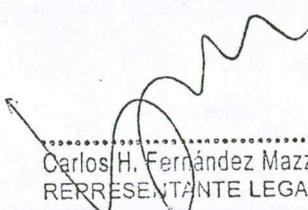
Al cierre de los ejercicios, los saldos de las diferentes cuentas que integran el patrimonio establecido al cierre del ejercicio anterior se ajustan, utilizando como índice de ajuste, la Unidad de Fomento a la Vivienda ocurrida entre ambas fechas de cierre.

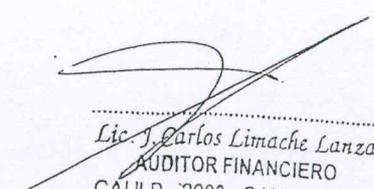
El ajuste del capital social, concordante con el concepto fundamental de "mantenimiento de capital", se expone en la cuenta "Ajuste de capital". El ajuste del resto de las cuentas de patrimonio (excepto los resultados acumulados) se imputa en la cuenta "Ajuste de Reservas Patrimoniales", mientras que el ajuste correspondiente a los resultados acumulados se registra en esa misma cuenta. La contrapartida de estos ajustes se refleja en la cuenta de resultados "Ajuste por inflación y tenencia de bienes".

**f. Estado de ganancias y pérdidas**

Según lo establecido en la Norma Contable N° 3 (revisada y modificada) emitida por el Consejo Técnico Nacional de Auditoría y Contabilidad en septiembre de 2007, los valores de los rubros del estado de ganancias y pérdidas deberían ser ajustados a moneda constante en cada línea de dicho estado.

La Sociedad mantiene los valores históricos en el estado de ganancias y pérdidas, y a través de la cuenta "Ajuste por inflación y tenencia de bienes" se obtiene el resultado determinado en moneda constante. La utilización de éste procedimiento origina una distorsión general no significativa en la exposición del estado de ganancias y pérdidas.

  
.....  
Carlos H. Fernández Mazzi  
REPRESENTANTE LEGAL

  
.....  
Lic. J. Carlos Limache Lanza  
AUDITOR FINANCIERO  
CAULP - 2903 CAUB - 6816

**NOTA 3      DISPONIBILIDADES**

La composición del rubro al 31 de diciembre de 2022 y 2021, es la siguiente:

	2022	2021
	<u>Bs</u>	(Reexpresado) <u>Bs</u>
Caja central	-	25.434
Bancos moneda nacional	171.714	19.007
Bancos moneda extranjera	317	1.132
	-----	-----
	172.031	45.573
	=====	=====

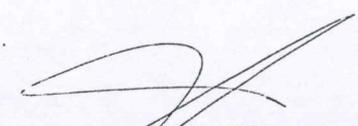
**NOTA 4      CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES**

La composición del rubro al 31 de diciembre de 2022 y 2021 es la siguiente:

	2022	2021
	<u>Bs</u>	(Reexpresado) <u>Bs</u>
Pandora (alquiler)	-	166.542
Primer Anillo Bienes Raíces S.A. (1)	-	28.411
Venta Villas Umamanta III (1)	-	1.014.387
Cuentas por Cobrar Venta casa 10 (2)	754.138	
	-----	-----
	754.138	1.209.790
	=====	=====

- (1) Ambos saldos fueron transferidos a la cuenta de inversión en su totalidad.
- (2) Corresponde a la venta de un inmueble ubicado en la ex hacienda Jupapina con una superficie de 344 mts<sup>2</sup> por un total de US\$ 150.000, que de acuerdo al documento de compra venta, el pago estaría condicionado al cumplimiento de las siguientes cláusulas:
- La suma de US\$ 50.000, que se cancela con terreno como parte de pago ubicado en el mirador del URUBO.
  - La suma de US\$ 20.000, que serán cancelados cuando se cuente con la aprobación del crédito que se está solicitando al BMSC por compra de inmueble.
  - El saldo de US\$ 80.000, será cancelado con financiamiento bancario del Banco Mercantil Santa Cruz en fecha 28 de junio de 2023 y en caso de retraso se ampliará el plazo mediante una adenda al presente documento, cumplido el cual se suscribirá la minuta correspondiente.

  
 .....  
 Carlos H. Fernández Mazzi  
 REPRESENTANTE LEGAL

  
 .....  
 Lic. Carlos Limache Lanza  
 AUDITOR FINANCIERO  
 CAULP - 2903 CAUB - 6816

**NOTA 5**

**BIENES REALIZABLES**

La composición del rubro al 31 de diciembre de 2022 y 2021, es la siguiente:

	2022	2021
	<u>Bs</u>	(Reexpresado) <u>Bs</u>
Viviendas Umamanta III	449.520	53.697
Las Villas Umamanta III CASA Nro.1	2.426.585	2.455.485
Las Villas Umamanta III CASA Nro.4	1.775.986	1.802.337
Las Villas Umamanta III CASA Nro.5	1.989.962	2.019.487
Las Villas Umamanta III CASA Nro.6	2.205.609	2.238.335
Las Villas Umamanta III CASA Nro.8	2.312.597	2.346.910
Las Villas Umamanta III CASA Nro.10	2.312.597	2.346.910
Las Villas Umamanta III CASA Nro.11	2.181.875	2.214.248
Las Villas Umamanta III CASA Nro.13	1.635.565	1.659.832
Terreno Umamanta III	1.511.652	
Terrenos Umamanta I	4.093.872	-
	-----	-----
	22.895.820	17.137.241
	=====	=====

**NOTA 6**

**INVERSIONES EN PROYECTOS**

La composición del rubro al 31 de diciembre de 2022 y 2021, es la siguiente:

	2022	2021
	<u>Bs</u>	(Reexpresado) <u>Bs</u>
Proyecto URUBO (1)	548.453	556.337
Proyecto La Pradera-La Vertiente (2)	2.123.847	1.404.726
Proyecto La Florida (3)	80.443	36.730
Deportivo Urubo Golf Club	13.960	-
Primer anillo Bienes Raíces S.A.	27.997	-
	-----	-----
	2.794.700	1.997.793
	=====	=====

- (1) Rancho del Cielo, situado en la ciudad de Santa Cruz de la Sierra, propiedad de 30 hectáreas, completamente saneada y con títulos originales obtenidos del INRA. Posee la aprobación de la Función Económica Social FES y Desarrollo Inmobiliario. Actualmente en proceso de organización.
- (2) La Pradera, ha iniciado actividades en la gestión 2018 que corresponde a gastos de organización.
- (3) La Florida, ha iniciado actividades en la gestión 2021 que corresponde a gastos de organización.

.....  
 Carlos H. Fernández Mazzi  
 REPRESENTANTE LEGAL

.....  
 Lic. J. Carlos Limache Lanza  
 AUDITOR FINANCIERO  
 CAÚLP - 2903 CAUB - 6816

**NOTA 7 ACTIVO FIJO**

La composición del saldo al 31 de diciembre de 2022 y 2021, es la siguiente:

**Al 31 de diciembre de 2022:**

	Valor actualizado <u>Bs</u>	Depreciación acumulada <u>Bs</u>	Valor neto <u>Bs</u>
Muebles y enseres	8.913	3.937	4.977
	=====	=====	=====

**Al 31 de diciembre de 2021 (Reexpresado):**

	Valor actualizado <u>Bs</u>	Depreciación acumulada <u>Bs</u>	Valor neto <u>Bs</u>
Terrenos Umamanta I y III	2.548.918		2.548.918
Muebles y enseres	8.913	3.937	4.977
Vehículos	777.912	777.910	2
Remodelación oficina	201.116	-	201.116
	-----	-----	-----
	3.536.860	781.847	2.755.013
	=====	=====	=====

**NOTA 8 SUELDOS, APORTES E IMPUESTOS POR PAGAR**

La composición de este rubro al 31 de diciembre de 2022 y 2021 es la siguiente:

	2022 <u>Bs</u>	2021 (Reexpresado) <u>Bs</u>
Sueldos por pagar	60.467	25.149
Aportes AFP'S por pagar	78.942	75.058
Impuestos y tributos fiscales	276.148	591.488
Provisión aguinaldos	-	2.401
	-----	-----
	415.558	694.096
	=====	=====

.....  
 Carlos H. Fernández Mazzi  
 REPRESENTANTE LEGAL

.....  
 Lic. J. Carlos Limache Lanza  
 AUDITOR FINANCIERO  
 CAULP - 2903 CAUB - 6816

**NOTA 9 CUENTAS POR PAGAR**

La composición de este rubro al 31 de diciembre de 2022 y 2021 es la siguiente:

	2022 <u>Bs</u>	2021 Reexpresado) <u>Bs</u>
Fernández Mazzi Carlos	1.793.193	47.459
Limache Lanza Juan Carlos	145.176	138.279
Discount Merchants S.R.L.	-	177.331
Otros por pagar	379.273	233.580
	-----	-----
	2.317.642	596.649
	=====	=====

**NOTA 10 DOCUMENTOS POR PAGAR**

La composición de este rubro al 31 de diciembre de 2022 y 2021 es la siguiente:

	2022 <u>Bs</u>	2021 (Reexpresado) <u>Bs</u>
Rojas Velázquez Atanacio Luis	491.200	498.488
Finka	315.051	319.725
Pagarés mesa de negociación	3.147.723	3.296.389
	-----	-----
	3.953.975	4.114.602
	=====	=====

**NOTA 11 PRESTAMOS BANCARIOS**

La composición del rubro al 31 de diciembre de 2022 y 2021, es la siguiente:

	2022 <u>Bs</u>	2021 (Reexpresado) <u>Bs</u>
Banco Unión S.A. PYME 2222153	6.239.453	6.148.179
	=====	=====

.....  
 Carlos H. Fernández Mazzi  
 REPRESENTANTE LEGAL

.....  
 Lic. J. Carlos Limache Lanza  
 AUDITOR FINANCIERO  
 CAULP - 2903 CAUB - 6816

**NOTA 12 DOCUMENTOS POR PAGAR LARGO PLAZO**

La composición de este rubro al 31 de diciembre de 2022 y 2021 es la siguiente:

	2022 <u>Bs</u>	2021 (Reexpresado) <u>Bs</u>
Pareja Mauricio	696.000	706.327
Fernández Mazzi María Cristina	288.000	292.273
	-----	-----
	984.000	998.600
	=====	=====

**NOTA 13 CAPITAL PAGADO**

La composición del rubro al 31 de diciembre de 2022 y 2021, es la siguiente:

	N° Acciones <u>Bs</u>	<u>Bs</u>	Porcentaje <u>%</u>
Fernández Mazzi Carlos Héctor Francisco	101.500	10.150.000	93,56
Luis Fernando Fernández Quiroga	6.960	696.000	6,42
Fernández Navarro Carlos Francisco	15	1.500	0,01
Fernández Navarro José Daniel	15	1.500	0,01
	-----	-----	-----
	108.490	10.849.000	100,00
	=====	=====	=====

El valor proporcional de cada acción de Bs100 al 31 de diciembre de 2022 y 2021 es de Bs154 y Bs156 (reexpresado) respectivamente.

**NOTA 14 APORTES POR CAPITALIZAR**

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021 el saldo de la cuenta es de Bs644.339 representa el aporte del accionista Carlos Fernández Mazzi.

**NOTA 15 AJUSTE DE CAPITAL**

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021 el saldo de la cuenta es de Bs4.301.259 y Bs4.301.215 (reexpresado) respectivamente, representa la reexpresión en moneda constante del capital pagado de la sociedad en cumplimiento de la norma contable N° 3 (revisada).

**NOTA 16 HECHOS POSTERIORES**

La Sociedad ha contabilizado el ajuste de la venta de la vivienda unifamiliar (C-10), para complementar el ingreso devengado de acuerdo a contrato de compra venta por Bs174.000, además de la contabilización del costo y la baja respectiva del activo de "Bienes Intangibles" por Bs 2.312.597, afectando en parte a una cuenta de gestiones anteriores y al costo de ventas.

Carlos H. Fernández Mazzi  
REPRESENTANTE LEGAL

Lic. J. Carlos Limache Lanza  
AUDITOR FINANCIERO  
CAULP - 2903 CAUB - 6816

Con excepción de lo mencionado anteriormente, con posterioridad al 31 de diciembre de 2022 y hasta la fecha de emisión del informe del auditor independiente, no se han producido hechos o circunstancias que afecten de forma significativa los estados financieros de la Sociedad.



**Representante Legal**  
.....  
Carlos H. Fernández Mazzi  
REPRESENTANTE LEGAL



**Contador General**  
.....  
Lic. J. Carlos Limache Lanza  
AUDITOR FINANCIERO  
CAULP - 2903 CAUB - 6816

INVERSIONES INMOBILIARIAS IRALA S.A.

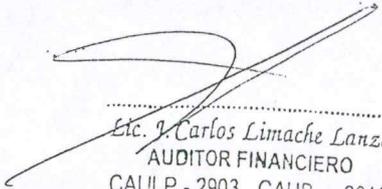
LA PAZ - BOLIVIA

PARTE II

INFORMACION TRIBUTARIA COMPLEMENTARIA



.....  
Carlos H. Fernández Mazzi  
REPRESENTANTE LEGAL

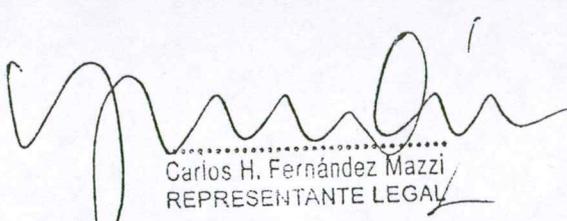


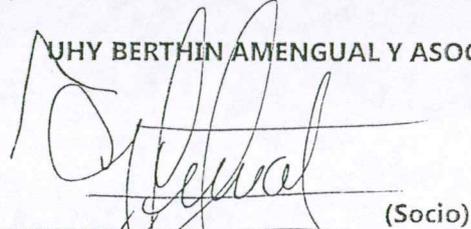
.....  
Lic. J. Carlos Limache Lanza  
AUDITOR FINANCIERO  
CAULP - 2903 CAUB - 6816

**2.1 DICTAMEN TRIBUTARIO DEL AUDITOR INDEPENDIENTE  
SOBRE LA INFORMACIÓN TRIBUTARIA COMPLEMENTARIA**

A los Directores y Accionistas  
**INVERSIONES INMOBILIARIAS IRALA S.A.**  
La Paz

1. En nuestra opinión, excepto por el asunto descrito en el párrafo 2 posterior, la Información Tributaria Complementaria de **INVERSIONES INMOBILIARIAS IRALA S.A.**, por el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022 que se adjunta, compuesta por los anexos 1 a 15 y que hemos sellado con propósitos de identificación, ha sido razonablemente preparada en relación con los estados financieros considerados en su conjunto, sobre los que emitimos nuestro informe del auditor independiente que se presenta en la primera parte de este informe, 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 mediante RND No 1018000004 del 2 de marzo de 2018 y sus modificaciones posteriores.
2. El informe del auditor independiente incluido en la parte 1.1. del presente informe, expone un asunto que afecta la presentación de la Información Tributaria Complementaria.
3. La Información Tributaria Complementaria a los estados financieros (ITC), requerida por el Servicio de Impuestos Nacionales (SIN), aunque no es esencial para una correcta interpretación de la situación financiera de **INVERSIONES INMOBILIARIAS IRALA S.A.**, al 31 de diciembre de 2022, los resultados de sus operaciones y flujo de efectivo por el ejercicio terminado en esa fecha, se presenta como información adicional.
4. Esta Información Tributaria Complementaria (ITC), ha sido razonablemente preparada siguiendo los lineamientos establecidos en el Reglamento para la preparación de Estados Financieros e Información tributaria Complementaria a los Estados Financieros Básicos, aprobado por el Servicio de Impuestos Nacionales mediante RND No 1018000004 del 2 de marzo de 2018.
5. Nuestro examen, fue practicado con el objeto principal de emitir una opinión sobre los estados financieros considerados en su conjunto, incluyo comprobaciones selectivas de los registros contables, de los cuales se tomó la información financiera complementaria, y la aplicación de otros procedimientos de auditoria en la medida que consideramos necesarios en las circunstancias.

  
Carlos H. Fernández Mazzi  
REPRESENTANTE LEGAL

  
UHY BERTHIN AMENGUAL Y ASOCIADOS S.R.L.  
(Socio)



  
Lic. J. Carlos Limache Lanza  
AUDITOR FINANCIERO  
CAULP - 2903 CAUB - 6816

INVERSIONES INMOBILIARIAS IRALA S.A.

LA PAZ - BOLIVIA

2.2 ALCANCE DE PROCEDIMIENTOS MÍNIMOS TRIBUTARIOS DE AUDITORIA  
SOBRE LA INFORMACIÓN TRIBUTARIA COMPLEMENTARIA A LOS ESTADOS FINANCIEROS

El examen de auditoria externa en general y de la Información Tributaria Complementaria a los estados financieros, ha sido efectuado de acuerdo a Normas de Auditoria Generalmente Aceptadas en Bolivia, para cumplir los siguientes objetivos:

- Lograr una comprensión del negocio de la Sociedad y de la industria en la que opera y de los impuestos a la que está sujeta.
- Efectuar indagaciones concernientes a los principios y prácticas contables de la Sociedad relacionados con los aspectos impositivos y que estos hayan sido aplicados consistentemente en las declaraciones juradas de acuerdo con disposiciones legales en vigencia.
- Efectuar indagaciones concernientes a los procedimientos de la Sociedad para registrar, clasificar y resumir transacciones sujetas a los diferentes impuestos, sus bases de cálculo y las declaraciones impositivas.
- Efectuar indagaciones concernientes a todas las aseveraciones de importancia relativa registradas contablemente y declaradas impositivamente.
- Aplicar procedimientos analíticos para identificar partidas individuales sujetas a los impuestos que parezcan inusuales.

PROCEDIMIENTOS APLICADOS

I IMPUESTO AL VALOR AGREGADO

1. DEBITO FISCAL

1.1 Relevamiento de información

Procedimiento

Relevamos información referente a los tipos de ingresos que tiene, formas de liquidación y procedimientos en cuanto a la determinación y registro de las operaciones alcanzadas por el débito fiscal.

Resultado del procedimiento

La Sociedad percibe ingresos por actividad inmobiliaria y alquileres, todos los ingresos registrados por alquileres han sido facturados, coincidiendo estos con los registros contables respectivos, más la información presentada en el formulario 200 y el libro de ventas IVA. Respecto a la contabilización, la sociedad tiene como práctica el registro del Débito Fiscal.

1.2 Prueba global sobre ingresos declarados

Procedimiento

Carlos H. Fernández Mazzi  
REPRESENTANTE LEGAL

Realizamos una prueba global anual sobre los ingresos registrados en los estados financieros auditados, siendo estos comparados con los ingresos incluidos en las declaraciones juradas por este impuesto y a su vez, que estos se encuentren registrados en los estados financieros.

Lic. J. Carlos Limache Lanza  
AUDITOR FINANCIERO  
CAULP - 2903 CAUB - 6816

## Resultado del procedimiento

Aplicamos este procedimiento a la totalidad de los ingresos gravados que percibió la Sociedad por el periodo terminado el 31 de diciembre de 2022. No encontramos diferencias significativas como resultado de la aplicación del procedimiento.

### 1.3 Conciliaciones de las declaraciones juradas con saldos contables

#### Procedimiento

Verificamos que el saldo de la cuenta "Débito Fiscal IVA", se encuentra razonablemente contabilizado, para lo cual comparamos dicho movimiento con los importes declarados en los formularios N° 200, para lo cual elegimos tres meses al azar.

#### Resultado del procedimiento

Aplicamos el procedimiento para el mes de marzo 2022, el único mes facturado durante el periodo. No encontramos diferencias, como resultado de la aplicación del procedimiento.

### 1.4 Conciliaciones de declaraciones juradas con libros de ventas IVA

#### Procedimiento

Verificamos que los importes declarados en el formulario N° 200 estén de acuerdo con los importes consignados en los libros de ventas IVA, para los mismos meses seleccionados en el punto 1.3.

#### Resultado del procedimiento

Aplicamos el procedimiento para el mes de marzo de 2022, el único mes facturado durante el periodo. De acuerdo a las pruebas efectuadas determinamos que los importes declarados en los formularios No 200 se encuentran razonablemente conciliados con los libros de ventas IVA.

## 2. Crédito Fiscal

### 2.1 Relevamiento de información

#### Procedimiento

De las compras realizadas y registradas por la Sociedad en los estados financieros durante la gestión 2022, verificamos el cálculo del 13% para la determinación del crédito fiscal respectivo y su registro correspondiente.

#### Resultado del procedimiento

Verificamos que la Sociedad efectuó adquisiciones de materiales de escritorio, boletos aéreos y otros gastos debidamente respaldados con facturas. Verificamos que no todos los gastos efectuados y declarados, adjuntan las facturas correspondientes por adquisición de bienes, servicios y otros gastos menores en que incurrió la Sociedad.

Carlos H. Fernández Mazz  
REPRESENTANTE LEGAL

  
Lic. J. Carlos Limache Lanza  
AUDITOR FINANCIERO  
CAULP - 2903 CAUB - 6816

## 2.2 Conciliaciones de las declaraciones juradas con saldos contables.

### Procedimiento

Verificamos que el saldo de la cuenta del activo "Crédito Fiscal IVA", se encuentre razonablemente contabilizado, mediante la comparación de este saldo con los importes declarados en los formularios N° 200 para tres meses tomados al azar.

### Resultado del procedimiento

Verificamos para los meses de julio, agosto y diciembre de 2022 tomados al azar, los cuales, representan el 76% del total del Crédito Fiscal generado en la gestión 2022. No identificamos diferencias significativas.

## 2.3 Conciliaciones de las declaraciones juradas con libros de compras IVA

### Procedimiento

Constatamos que los importes declarados en el formulario N° 200 estén de acuerdo a los importes consignados en los libros de compras IVA, para lo cual elegimos tres meses al azar.

### Resultado del procedimiento

Verificamos para los meses de julio, agosto y diciembre de 2022 tomados al azar, los cuales, representan el 76% del total del Crédito Fiscal generado en la gestión 2022, concluimos que los saldos de las declaraciones juradas para estos meses coinciden con los saldos de los registros contables.

## 2.4 Revisión de los aspectos formales de las facturas que respaldan el Crédito Fiscal IVA

### Procedimiento

Realizamos un muestreo de las facturas más significativas, seleccionadas al azar, registradas en el Libro de Compras IVA y efectuamos una prueba de cumplimiento para un mes de la gestión. Donde verificamos:

- Inclusión del nombre de la Institución y el número de NIT en la factura.
- Verificación de que la fecha registrada en la factura coincida con aquella registrada en el libro de compras y que corresponda al periodo de declaración.
- Verificación del gasto y la correspondencia de éste a la actividad propia de la Institución.
- Verificación que los importes registrados en la factura coincidan con los registrados en el libro de compras.

### Resultado del procedimiento

Verificamos las facturas registradas más significativas que alcanzaron a Bs 467.581, los mismos que representan el 98% del total de compras generadas en el mes de diciembre del ejercicio 2022, según el siguiente detalle:

Carlos H. Fernández Mazzi  
REPRESENTANTE LEGAL

Lic. J. Carlos Limache Lanza  
AUDITOR FINANCIERO  
CAULP - 2903 CAUB - 6816

NIT PROVEEDOR	CODIGO AUTORIZACION	NRO. FACTURA	NRO. DUI/DIM	FECHA FACTURA/DUI /DIM	IMPORTE BASE CREDITO FISCAL	CREDITO FISCAL	CODIGO DE CONTROL
1006783024	44E30837E35EA6772F69E699D86683D5A0 Q27CAB42747601CAC917D74	818	0	29/12/2022	3.852	501	
2298600013	383401200440284	1615	0	12/12/2022	878	114	45-17-A6-7C-34
1028627025	4661AB1B431573C65F3C797639A16967D7 AFD5CA44015C9A007717D74	77642	0	19/12/2022	866	113	
1027497025	464DE002E0F9FC02001645549504C5C6AA ADF27AA64AAEA86F6717D74	289	0	19/12/2022	1.347	175	
2213404016	101B1A4F2E401A	481	0	12/12/2022	2.850	371	
188988020	269401200430132	12068	0	22/12/2022	829	108	F4-1C-F4-9B-3D
6775221014	10133131F6191A	1074	0	24/12/2022	454.140	59.038	
3897724016	10175AB02EE51A	342	0	21/12/2022	2.819	366	
Alcance de la muestra					467.581	98%	
Total compras					478.052		

### 3. Aspectos Formales

#### 3.1 Libros de Compras y Ventas IVA

##### Procedimiento

Revisamos 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 la normativa vigente.

##### Resultado del procedimiento

Aplicamos este procedimiento a todos los meses del periodo bajo examen. De acuerdo al procedimiento descrito, consideramos que la sociedad cumplió con los aspectos formales descritos anteriormente.

#### 3.2 Declaraciones Juradas

##### Procedimiento

Verificamos el cumplimiento de los aspectos formales en la presentación de las Declaraciones Juradas, 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 sello del Banco en la fecha de pago.
- Si la Declaración Jurada fue presentada fuera de término, verificamos la correcta declaración de los accesorios (actualizaciones, intereses y multas).

Carlos H. Fernández Mazzi  
REPRESENTANTE LEGAL

Lic. J. Carlos Limache Lanza  
AUDITOR FINANCIERO  
CAULP - 2903 CAUB - 6816

## Resultado del procedimiento

Efectuamos esta revisión para todos los formularios presentados del periodo bajo examen. La presentación de las declaraciones juradas, cumplen con los aspectos requeridos en el procedimiento descrito.

### 4. Crédito fiscal Proporcional

No aplicable a la Sociedad.

## II IMPUESTO A LAS TRANSACCIONES

### 1. Relevamiento de información

#### Procedimiento

Verificamos que todos los ingresos gravados por este impuesto estén expuestos en los estados financieros. Verificamos que todos los ingresos alcanzados por el IT hayan sido realmente declarados.

#### Resultado del procedimiento

La Sociedad percibe ingresos por actividad inmobiliaria y también por alquileres. Los ingresos por alquileres son gravables y los meses considerados en la muestra se encuentran facturados y declarados.

### 2. Prueba global de ingresos

#### Procedimiento

Efectuamos una prueba global anual para el periodo analizado, a través de la comparación de los ingresos gravados por este impuesto que se encuentran registrados en los estados financieros, con aquellos ingresos declarados en los formularios N° 400 durante el periodo bajo análisis.

#### Resultado del procedimiento

Aplicamos este procedimiento de comparabilidad entre los estados financieros y las declaraciones juradas para los ingresos generados por la Sociedad, las declaraciones juradas coinciden con el impuesto gravado respecto a los ingresos facturados.

### 3. Conciliaciones en las cuentas del gasto y del pasivo sobre el IT

#### Procedimiento

Verificamos que el saldo de la cuenta del pasivo "Impuesto a las Transacciones" al final del ejercicio, se encuentre razonablemente contabilizado, mediante la comparación de este saldo con el importe declarado en el formulario N° 400, de la misma forma realizamos la comparación de la cuenta de ~~gasto~~ con el total de los formularios N° 400, declarados en el ejercicio.

.....  
Carlos H. Fernández Mazzi  
REPRESENTANTE LEGAL

.....  
Lic. J. Carlos Limache Lanza  
AUDITOR FINANCIERO  
CAULP - 2903 CAUB - 6816

## Resultado del procedimiento

Nuestra revisión comprendió el mes de marzo ya que fue el único ingreso del período. De acuerdo al procedimiento efectuado a la cuenta "Impuesto a las transacciones" se encuentra razonablemente contabilizado, por lo tanto, no se encontraron diferencias que deban ser informadas.

### 4. Revisión de la compensación del IUE con el IT

#### Procedimiento

Verificamos que la compensación del IUE con el IT ha sido correctamente efectuada.

#### Resultado del procedimiento

Nuestra revisión, la Sociedad no realizó compensaciones con el IUE.

### 5. Declaraciones Juradas IT

#### Procedimiento

Verificamos el cumplimiento de los aspectos formales en la presentación de las Declaraciones Juradas del IT, 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 sello del Banco en la fecha de pago.
- Si la Declaración Jurada fue presentada fuera de término, hemos verificado la correcta declaración de los accesorios (actualizaciones, intereses y multas).

#### Resultado del procedimiento

Revisamos la totalidad de la presentación de los formularios N° 400 del Impuesto a las Transacciones, declaradas durante la gestión 2022. La presentación de las declaraciones juradas correspondientes al Impuesto a las Transacciones, cumple con todos los requisitos para su elaboración de acuerdo a los aspectos formales requeridos.

## III RC – IVA DEPENDIENTES

### 1. Relevamiento de información

#### Procedimiento

Relevamos información respecto a la forma de determinación de este impuesto y los conceptos que la institución incluye dentro de la base de este impuesto.

Relevamos información sobre la forma de registro tanto en planillas como en las cuentas contables. Finalmente, mediante un análisis de las cuentas de gastos, identificamos aquellas cuentas relacionadas con los pagos a dependientes y obtuvimos información respecto a su inclusión en la base de este impuesto.

Carlos H. Fernández Mazzi  
REPRESENTANTE LEGAL

Lic. J. Carlos Limache Lanza  
AUDITOR FINANCIERO  
CAULP - 2903 CAUB - 6816

## Resultado del procedimiento

De la aplicación de este procedimiento concluimos que la Sociedad determina el impuesto del RC-IVA de acuerdo a lo establecido en la Ley N° 843 y disposiciones reglamentarias,.. Los salarios de la Sociedad se componen del sueldo básico más bonos pagados mensualmente a los dependientes que son considerados en la determinación del impuesto.

### 2. Razonabilidad del impuesto declarado

#### Procedimiento

Verificamos que los importes declarados en los formularios se obtengan de las planillas tributarias para dos meses seleccionados al azar. Verificamos que los cálculos de las planillas tributarias sean razonablemente correctos. Tomamos en cuenta los importes de salarios mínimos, el mantenimiento de valor de los créditos fiscales de los dependientes, correcto arrastre de los saldos de créditos fiscales de los meses anteriormente para dos meses tomados al azar. Realizamos una prueba para los dos meses seleccionados, que consiste en la obtención del sueldo neto a partir de los totales ganados registrados en las planillas de sueldos menos los aportes laborales por seguridad social. Comparamos los importes obtenidos con los sueldos netos registrados en las planillas tributarias.

#### Resultado del procedimiento

Verificamos todos los meses de la gestión 2022, de acuerdo a las pruebas aplicadas determinamos que los importes declarados en los formularios se obtuvieron de las planillas tributarias, los cálculos de las planillas tributarias se encuentran razonablemente efectuados y los sueldos netos tanto en las planillas de sueldos como en las planillas tributarias se encuentran razonablemente presentados, con excepción de los siguientes meses:

Total sueldos netos computables sujetos al RC - IVA según estados financieros	Total sueldos netos computables sujetos al RC - IVA según Form. 608	Diferencia (3)
Bs	Bs	Bs
2.872	2.476	396
2.872	2.476	396
2.872	2.476	396
2.872	2.476	396

## IV IMPUESTO SOBRE LAS UTILIDADES DE LAS EMPRESAS – BENEFICIARIOS DEL EXTERIOR

### 1 Relevamiento de información

#### Procedimiento

Relevamos información respecto de los siguientes aspectos:

- 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 las mismas.

Carlos H. Fernández Mazzi  
REPRESENTANTE LEGAL

Lic. J. Carlos Limache Lanza  
AUDITOR FINANCIERO  
CAULP - 2903 CAUB - 6816

### Resultado del procedimiento

No aplicable a la sociedad.

## 2 Razonabilidad de los procedimientos de retención

### Procedimiento

En base al relevamiento, identificamos aquellas operaciones por las cuales se debe retener el IUE-BE y comparar, para dos meses tomados al azar la razonabilidad de los montos declarados.

### Resultado del procedimiento

No aplicable a la Sociedad.

## V IMPUESTO SOBRE LAS UTILIDADES DE LAS EMPRESAS

### 1. Relevamiento de información

#### Procedimiento

Efectuamos el relevamiento de información de los gastos e ingresos, con el fin determinar su deducibilidad para el cálculo del Impuesto sobre las Utilidades de las Empresas y que es efectuada de acuerdo con lo dispuesto por la Ley N° 843 (Texto ordenado vigente) y el Decreto Supremo N° 24051 respectivamente.

#### Resultado del procedimiento

La Sociedad, aunque ha obtenido una utilidad imponible, no ha efectuado el cálculo del Impuesto a las utilidades en base al análisis de los gastos no deducibles y los ingresos imponibles tal y como lo establece la Ley N° 1606 y no ha provisionado el impuesto.

### 2. Cálculo de la provisión del IUE

#### Procedimiento

Sobre la base de nuestro relevamiento, revisamos el cálculo de la provisión del Impuesto sobre las Utilidades de las Empresas efectuadas por la Sociedad, al cierre de la gestión fiscal.

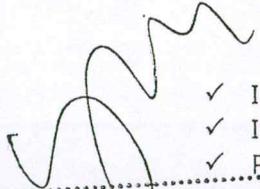
#### Resultado del procedimiento

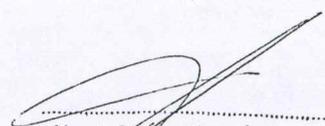
La administración no ha registrado la provisión al I.U.E., Sin embargo, con base en la muestra verificada se han identificado los siguientes conceptos que por sus características debieron ser considerados conceptos no deducibles para la determinación del IUE:

#### Cuenta

#### Detalle

- |                                  |   |
|----------------------------------|---|
| ✓ Imp. a las Trans. Finan. (ITF) | Operaciones bancarias alcanzado por ITF, por Bs 1.850 |
| ✓ Imp. A las Trans. (IT)         | No ha realizado el pago oportuno del IT, por Bs 689   |
| ✓ Pasajes Aéreos                 | Gastos sin documentación de respaldos, por Bs 26.939  |

  
Carlos H. Fernández Mazzi  
REPRESENTANTE LEGAL

  
Lic. J. Carlos Limache Lanza  
AUDITOR FINANCIERO  
CAULP - 2903 CAUB - 6816

<u>Cuenta</u>	<u>Detalle</u>
✓ Gtos. de viaje, Hosp. Viat.	Gastos sin documentación de respaldo, por Bs 5.397
✓ Servicios legales	Gastos sin documentación de respaldo, por Bs 7.778
✓ Servicios Contables.	Gastos sin documentación de respaldos, por Bs 40.915
✓ Refrigerio	Gastos no relacionados a la actividad gravada por Bs 16.782
✓ Reparaciones y manten.	Gastos no relacionados a la actividad gravada por Bs 24.268
✓ Gastos varios	Gastos no relacionados a la actividad gravada por Bs 6.224
✓ Intereses y Com s/Acc prefer	Gastos no relacionados a la actividad gravada por Bs 48.720

### 3. Procedimiento

Determinamos la estimación del importe que corresponde registrar en la cuenta de anticipo de Impuesto a las Transacciones.

#### Resultado del procedimiento

La sociedad no ha registrado el impuesto en la cuenta Anticipo impuesto a las transacciones.

### 4. Operaciones entre partes vinculadas

Indagar y revelar si el contribuyente realiza operaciones comerciales y/o financieras entre partes vinculadas.

#### Resultado del procedimiento

La Sociedad declara que no es controlador ni mantiene vínculos patrimoniales de propiedad o responsabilidad crediticia con otras empresas, excepto por PANDORA y Discount Merchants S.R.L.

### VI IMPUESTO A LOS CONSUMOS ESPECÍFICOS

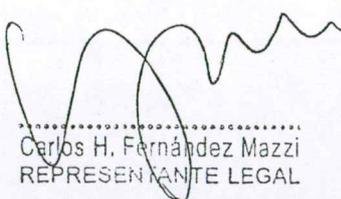
No aplicable a la Sociedad.

### VII IMPUESTO ESPECIAL A LOS HIDROCARBUROS Y SUS DERIVADOS

No aplicable a la Sociedad.

### VIII RETENCIONES DEL IMPUESTO A LAS TRANSACCIONES, DEL IMPUESTO SOBRE LAS UTILIDADES DE LAS EMPRESAS Y DEL RÉGIMEN COMPLEMENTARIO AL IMPUESTO AL VALOR AGREGADO

Para los casos que se detallan a continuación verificamos la correcta declaración de las retenciones del Impuesto a las Transacciones y del Impuesto sobre las Utilidades de las Empresas.

  
 Carlos H. Fernández Mazzi  
 REPRESENTANTE LEGAL

  
 Lic. J. Carlos Limache Lanza  
 AUDITOR FINANCIERO  
 CAULP - 2903 CAUB - 6816

1. **Retenciones a directores y síndicos**

**Procedimiento y alcance**

Efectuar una revisión de las cuentas de gastos, donde se registran los pagos a síndicos y directores realizados durante la gestión. Obtener una muestra de cuatro pagos efectuados durante la gestión (de cuatro meses diferentes) y verificar la adecuada retención del RC IVA y el IT. Verificar la adecuada determinación de los impuestos y su pago íntegro y oportuno en los formularios correspondientes.

**Resultado del procedimiento**

La Sociedad no efectuó pagos a directores ni síndicos durante el ejercicio 2022.

**Retenciones RC IVA (entidades financieras)**

No aplicable a la Sociedad.

3. **Retenciones IUE e IT**

**Procedimiento y alcance**

Efectuar un relevamiento de las cuentas de gastos, donde la Sociedad registre el pago de honorarios, servicios y compra de bienes efectuados a personas naturales (profesiones liberales u oficios) por los cuales no se obtuvo la respectiva nota fiscal.

**Resultado del procedimiento**

De acuerdo a la revisión de los registros y en relación a la muestra, identificamos la cuenta "Servicios Contables". De acuerdo al relevamiento aplicado no determinamos asuntos relevantes que deban ser informados.

**Procedimiento**

Revisamos sobre una muestra de tres meses seleccionados al azar, de no menos de diez casos con importes más significativos de las cuentas identificadas, donde verificamos la adecuada retención de los impuestos (IUE e IT) y el pago íntegro y oportuno en los formularios correspondientes.

**Resultado del procedimiento**

Verificamos el mes de abril, junio y septiembre de 2022. Como resultado de la aplicación identificamos que las retenciones no fueron declaradas en los formularios correspondientes de la gestión 2022.

**Procedimiento**

Seleccionamos una muestra correspondiente a tres meses de la gestión (tomadas al azar), donde verificamos que los saldos de las cuentas del pasivo por retenciones de impuestos coincidan con los importes declarados en el mes siguiente.

.....  
Carlos H. Fernandez Mazzi  
REPRESENTANTE LEGAL

.....  
*Lic. J. Carlos Limache Lanza*  
AUDITOR FINANCIERO  
CAULP - 2903 CAUB - 6816

**Resultado del procedimiento**

Verificamos el mes de abril, junio y septiembre de 2022. De acuerdo con las pruebas aplicadas, determinamos que los saldos del pasivo de las cuentas de retenciones de impuestos se presentan razonablemente, como resultado de la aplicación identificamos que las retenciones no fueron declaradas en los formularios correspondientes de la gestión 2022.

**UHY BERTHIN AMENGUAL Y ASOCIADOS S.R.L.**



(Socio)

**Lic. Marcelo J. Luna Lazarte**  
MAT. PROF. CAUB N° 6744  
MAT. PROF. CAULP N° 2649

La Paz, Bolivia  
Mayo 31, 2023



.....  
Carlos H. Fernández Mazzi  
REPRESENTANTE LEGAL



.....  
Lic. J. Carlos Limache Lanza  
AUDITOR FINANCIERO  
CAULP - 2903 CAUB - 6816



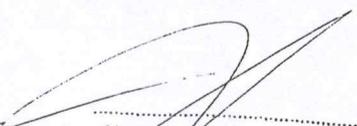
INVERSIONES INMOBILIARIAS IRALA S.A.

LA PAZ - BOLIVIA

ANEXOS TRIBUTARIOS



.....  
Carlos H. Fernández Mazzi  
REPRESENTANTE LEGAL



.....  
Lic. J. Carlos Limache Lanza  
AUDITOR FINANCIERO  
CAULP - 2903 CAUB - 6816

INFORMACIÓN SOBRE LA DETERMINACIÓN DEL DEBITO FISCAL IVA DECLARADO  
(EXPRESADO EN BOLIVIANOS)

1001	1002	1003	1004	1005	1006	1007	1008	1009	1010	1011	1012	1013	1014	1015	1016	1017	1018	1019	1020
Mes	Total Ingresos según los Estados Financieros ajustados por inflación	Ajuste por inflación	Devaluaciones y descuentos otorgados en ventas	Devaluaciones efectuadas y descuentos obtenidos en compras	Ingresos devengados en el periodo no facturados	Ingresos devengados en el periodo facturado en periodos anteriores	Exportaciones	Ventas gravadas a tasa cero	Ventas de activo fijo y transacciones gravadas por el IVA no registradas en cuantías de Ingreso	Otros ingresos no gravados (1)	Ingresos gravados o facturados	Ventas Netas al 100%	Ingresos facturados en el periodo, devengados en periodos anteriores al 100%	Ingresos facturados en el periodo, a devengar en periodos posteriores al 100%	Total Ingresos gravados	Debito fiscal (13%) sobre el Total de Ingresos gravados	Debito fiscal actualizado correspondiente a reintegros (2)	Debito Fiscal Declarado del periodo según Form. 200 o 210	Diferencias (3)
	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K=A-B-C+D-E-F-G-H+I	L=K/0.87	M	N	O=L+M+N	P=O*13%	Q	R	S=P+Q-R
Enero	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Febrero	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Marzo	469.946	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Abril	-	-	-	-	-	-	-	-	-	449.964	-	19.982	-	-	22.968	-	-	2.986	0
Mayo	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Junio	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Julio	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Agosto	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Septiembre	176.436	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Octubre	243.600	-	-	-	-	-	-	-	-	176.436	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Noviembre	-	-	-	-	-	-	-	-	-	243.600	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Diciembre	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Sub totales	889.982	-	-	-	-	-	-	-	-	870.000	19.982	22.968	-	-	22.968	2.986	-	2.986	-
Total	889.982	-	-	-	-	-	-	-	-	870.000	19.982	22.968	-	-	22.968	2.986	-	2.986	-

(1) Detallar los conceptos e importes de los otros ingresos no gravados

Conceptos	Importes Bs
Otros Ingresos preventa de inmueble	870.000
Total	870.000

(2) Detallar los conceptos correspondientes a reintegros

Conceptos	Importes Bs
Total	

(3) Detallar las aclaraciones de las diferencias

Conceptos	Importes Bs
Por redondeo de cifras	0,00
Total	#/REFT

Nota: Las columnas E, F, M y N solamente son aplicables para empresas de servicios.

*[Firma]*  
 Representante Legal  
 Carlos H. Fernández Mazzi  
 REPRESENTANTE LEGAL

*[Firma]*  
 Auditor Financiero  
 J. Carlos Limache Lanza  
 AUDITOR FINANCIERO  
 CAULP - 2903 CAUB - 6816

Sellado con fines de identificación  
 con nuestro informe de fecha.  
 ☆ 31 MAY. 2023 ☆  
 WERTHIN AMÉNGUAL & ASOCIADOS

INFORMACIÓN SOBRE LA DETERMINACIÓN DEL CRÉDITO FISCAL IVA DECLARADO  
(EXPRESADO 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 periodo según mayores	Incremento del crédito fiscal devoluciones recibidas y descuentos otorgados según mayores	Credito Fiscal comprometido en el periodo para devolucion impositiva CEDEM	Restitución de Crédito fiscal	Reversiones (1)	Debito fiscal compensado en el periodo según mayores	Saldo al cierre del mes según Estados financieros	Crédito fiscal por facturas correspondientes 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 a 210	Diferencias (2)
	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	38.239	0	2.217	-	-	-	-	-	40.456	-	-	2.217	2.217	0
Febrero	40.456	0	4.891	-	-	-	-	-	45.346	-	-	4.891	4.889	2
Marzo	45.346	0	3.189	-	-	-	-	-	48.535	-	-	3.189	3.189	0
Abril	50.768	0	4.080	-	-	-	-	-	54.848	-	-	4.080	4.043	37
Mayo	54.504	0	3.736	-	-	-	-	-	58.240	-	-	3.736	3.736	0
Junio	54.504	0	2.208	-	-	-	-	-	56.712	-	-	2.208	2.218	10
Julio	56.712	0	7.922	-	-	-	-	-	64.634	-	-	7.922	7.925	3
Agosto	64.633	0	6.353	-	-	-	-	-	70.986	-	-	6.353	6.358	5
Septiembre	70.986	0	1.916	-	-	-	-	-	72.902	-	-	1.916	1.916	0
Octubre	72.902	2.324	813	-	-	-	-	2.986	73.053	-	-	813	813	0
Noviembre	73.013	299	1.385	-	-	-	-	-	74.697	-	-	1.385	1.385	0
Diciembre	74.697	180	62.147	-	-	-	-	38.680	98.344	-	-	62.147	62.147	0
<b>Totales</b>	<b>696.760</b>	<b>2.803</b>	<b>100.855</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>41.666</b>	<b>758.752</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>100.855</b>	<b>100.836</b>	<b>19</b>

(1) Detallar los conceptos de las reversiones

Conceptos	Importes Bs
<b>Total</b>	

(2) Detallar las aclaraciones de las diferencias

Conceptos	Importes Bs
Mantenimiento de Valor	19
Rectificacion Form 200 Abril	-0
<b>Total</b>	<b>19</b>

Representante Legal.....  
Carlos H. Fernández Mazzi  
REPRESENTANTE LEGAL

Lic. Carlos Limache Lanza  
AGUERO FINANCIERO  
CAULP - 2903 CAUB - 6816

Sellado con fines de Identificación  
con nuestro informe de fecha.

☆ 31 MAY. 2023 ☆

GERTHIN AMENGUAL & ASOCIADOS

INFORMACIÓN SOBRE LA DETERMINACIÓN DEL CREDITO FISCAL IVA PROPORCIONAL  
(APLICABLE SOLAMENTE A EMPRESAS QUE PRESENTAN INGRESOS GRAVADOS Y NO GRAVADOS POR IVA)  
(EXPRESADO EN BOLIVIANOS)

DESCRIPCIÓN	MOVIMIENTOS DEL MES												TOTAL	
	MES 1	MES 2	MES 3	MES 4	MES 5	MES 6	MES 7	MES 8	MES 9	MES 10	MES 11	MES 12		
Detalle de ingresos gravados por IVA (expresadas:														
1														
2														
3														
4														
5														
6														
7														
8														
9														
10														
Subtotal 1														
Detalle de ingresos gravados por IVA (expresadas al 100%)														
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)														

NO APLICABLE

(1) Detallar las aclaraciones de las diferencias

Conceptos	Importe Bs
Total	

[Handwritten Signature]

Representante Legal  
os H. Fernandez Mazzi  
REPRESENTANTE LEGAL

[Handwritten Signature]

Lic. J. Carlos Linache Lanza  
AUDITOR FINANCIERO  
CAULP-2903 CAUB - 6816

Sellado con fines de Identificación  
con nuestro informe de fecha.

☆ 31 MAY. 2023 ☆

DEPHTIN AMENGUAL & ASOCIADOS

## INVERSIONES INMOBILIARIAS IRALA S.A.

Gestión: 2022

INFORMACIÓN RELACIONADA CON EL IMPUESTO A LAS TRANSACCIONES  
(EXPRESADO 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	22.968			22.968	22.968	0
Abril	-			-		-
Mayo	-			-		-
Junio	-			-		-
Julio	-			-		-
Agosto	-			-		-
Septiembre	-			-		-
Octubre	-			-		-
Noviembre	-			-		-
Diciembre	-			-		-
<b>TOTALES</b>	<b>22.968</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>22.968</b>	<b>22.968</b>	<b>0</b>

(1) Columna O menos columna D del anexo 1

(2) Detallar los conceptos e importes de los ingresos no gravados por IT

Conceptos	Importes Bs
	-
<b>Total</b>	<b>-</b>

(3) Detallar las aclaraciones de las diferencias

Conceptos	Importes Bs
<b>Total</b>	<b>0,00</b>

Representante Legal  
 Carlos H. Fernández Mazzi  
 REPRESENTANTE LEGAL

Contador General  
 Lic. J. Carlos Limache Lanza  
 AUDITOR FINANCIERO  
 CAULP - 2903 CAUB - 6816

Sellado con fines de identificación  
 con nuestro informe de fecha.



31 MAY. 2023



BERTHIN AMENGUAL &amp; ASOCIADOS

INVERSIONES INMOBILIARIAS IRALA S.A.  
Gestión: 2022

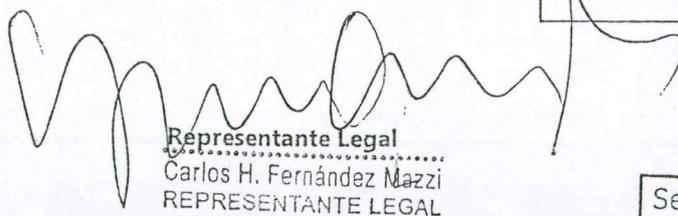
INFORMACIÓN DE LA COMPENSACIÓN DEL IT CON EL IUE  
(EXPRESADO EN BOLIVIANOS)

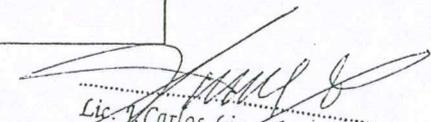
5001	5002	5003	5004	
Meses	Saldo IUE pagado	IT Compensado	Saldo Final del anticipo	
	A	B	C=A-B	
Enero			-	
Febrero				
Marzo				
Abril			-	
<b>Subtotal 1</b>	0	0	-	
Mayo	<b>NO APLICABLE</b>			
Junio				
Julio				
Agosto				
Septiembre				
Octubre				
Noviembre				
Diciembre				
<b>Subtotal 2</b>				
<b>Total</b>				

Conciliación formulario con registros contables

	Bs
Saldo del IUE por compensar al cierre de la gestión según formulario N° 400 (Mes 12 - Columna C)	-
Menos: IUE registrado en gastos según los Estados financieros de la gestión anterior	-
Mas: 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

  
Representante Legal  
Carlos H. Fernández Mazzi  
REPRESENTANTE LEGAL

  
Lic. Carlos Linares Lanza  
AUDITOR FINANCIERO  
Contador General 2903 CAUB - 6816

Sellado con fines de Identificación  
con nuestro informe de fecha.  
☆ 31 MAY. 2023 ☆  
BERTHIN AMENGUAL & ASOCIADOS

INVERSIONES INMOBILIARIAS IRALA S.A.  
Gestión: 2022

INFORMACIÓN RELACIONADA CON EL RC - IVA DEPENDIENTES  
(EXPRESADO EN BOLIVIANOS)

6001	6002	6003	6004	6005	6006	6007	6008	6009	6010	6011	6012	6013	6014
Detalle	Según Estados Financieros												
	Sueldos y salarios	Bonos	Horas extras	Otros pagos (1)	Total pagos al personal	Remuneraciones pendientes de pago de periodos anteriores pagados en el periodo	Remuneraciones pendientes de pago del periodo analizado	"Conceptos no sujetos a RC-IVA (2)"	Total remuneración pagada en el periodo	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	2.122	1.169			3.291				3.291	418	2.873	2.476	397
Febrero	2.122	1.169			3.291				3.291	418	2.873	2.476	397
Marzo	2.122	1.169			3.291				3.291	418	2.873	2.476	397
Abril	2.122	1.169			3.291				3.291	418	2.873	2.476	397
Mayo	2.250	1.215			3.465				3.465	440	3.025	3.025	0
Junio	2.250	1.215			3.465				3.465	440	3.025	3.025	0
Julio	2.250	1.215			3.465				3.465	440	3.025	3.025	0
Agosto	2.250	1.215			3.465				3.465	440	3.025	3.025	0
Septiembre	2.250	1.215			3.465				3.465	440	3.025	3.025	0
Octubre	2.250	1.215			3.465				3.465	440	3.025	3.025	0
Noviembre	2.250	1.215			3.465				3.465	440	3.025	3.025	0
Diciembre	2.250	1.215			3.465				3.465	440	3.025	3.025	0
<b>Subtotal</b>	<b>26.488</b>	<b>14.396</b>	-	-	<b>40.884</b>	-	-	-	<b>40.884</b>	<b>5.196</b>	<b>35.688</b>	<b>34.104</b>	<b>1.584</b>
Ajuste por inflación	-	-											
<b>Total</b>	<b>26.488</b>	<b>14.396</b>	-	-	<b>40.884</b>	-	-	-	<b>40.884</b>	<b>5.196</b>	<b>35.688</b>	<b>107.788</b>	<b>1.584</b>

(1) Detallar los conceptos e importes de Otros pagos

Conceptos	Importes Bs
<b>Total</b>	<b>0</b>

(3) Detalle de las diferencias encontradas

Conceptos	Importes Bs
Declaraciones juradas en defetvo	1.584
<b>Total</b>	<b>1.584</b>

(2) Detallar los conceptos no sujetos a RC-IVA

Conceptos	Importes Bs
<b>Total</b>	



Representante Legal

.....  
Carlos H. Fernández Mazzi  
REPRESENTANTE LEGAL

Sellado con fines de identificación  
con nuestro informe de fecha.

☆ 31 MAY. 2023 ☆

PERTHIN AMENGUAL & ASOCIADOS

  
Lic. J. Carlos Limache Lanza  
AUDITOR FINANCIERO  
CAULP - 2903 CAUB - 6816

INVERSIONES INMOBILIARIAS IRALA S.A.  
Gestión: 2022

INFORMACIÓN SOBRE INGRESOS Y GASTOS COMPUTABLES  
PARA LA DETERMINACIÓN DEL IUE  
(EXPRESADO EN BOLIVIANOS)

7001	7002	7003	7003	7004	7005
Descripción	Total según Estados Financieros	Ingresos		Gastos	
		Imponibles	No Imponibles	Deducibles	No deducibles
A	B	C	D	E	F
<b>INGRESOS</b>	<b>889.982</b>				
Servicio de Alquileres	19.982	19.982			
Venta Inmuebles y Terrenos	870.000	870.000			
<b>(GASTOS)</b>	<b>859.105</b>				
Costo de Ventas	-			-	
Gastos Administrativos	254.306			254.306	
Gastos de Ventas	4.239			4.239	
Gastos Financieros	352.024			352.024	-
Gastos No Monetarios	248.536			248.536	
<b>RESULTADO DE LA GESTIÓN</b>	<b>30.877</b>	<b>889.982</b>	<b>-</b>	<b>859.105</b>	<b>-</b>
(MENOS): INGRESOS NO IMPONIBLES	-				
MAS: GASTOS NO DEDUCIBLES	-				
MAS / (MENOS): OTRAS REGULARIZACIONES					
<b>RESULTADO TRIBUTARIO</b>	<b>30.877</b>				

Representante Legal  
Carlos H. Fernández Mazzi  
REPRESENTANTE LEGAL

Lic. J. Carlos Limache Lanza  
AUDITOR FINANCIERO  
CAULP - 2903 CAUB - 6816

Sellado con fines de Identificación  
con nuestro informe de fecha.

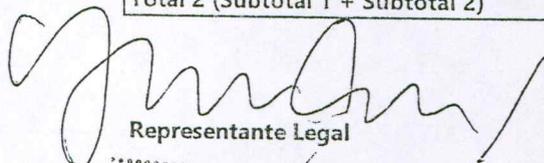
☆ 31 MAY. 2023 ☆

BERTHIN AMENGUAL & ASOCIADOS

INVERSIONES INMOBILIARIAS IRALA S.A.  
Gestión: 2022

DETALLE DE INGRESOS NO IMPONIBLES DEL IUE  
(COLUMNA D DEL ANEXO 7) Y OTRAS REGULARIZACIONES  
(EXPRESADO EN BOLIVIANOS)

8001	8002	8003	8004	8005	8006
Descripción	Código de cuenta contable	Nombre de la cuenta contable	Motivo por el cual se considera Ingreso no imponible/Otra regularización	Normativa que sustenta	Importe Total
A	B	C	D	E	F
Descripción de los ingresos no imponibles					
1					
2					
<b>NO APLICABLE</b>					
Total 1 (No imponible)					0
Descripción de Otras regularizaciones que incrementan la base imponible					
1					
2					
3					
n					
Subtotal 1 (Otras regularizaciones que incrementan la base imponible)					0
Descripción de otras regularizaciones que disminuyen la base imponible					
1					
2					
3					
n					
Subtotal 2 (Otras regularizaciones que disminuyen la base imponible)					
Total 2 (Subtotal 1 + Subtotal 2)					0

  
Representante Legal  
.....  
Carlos H. Fernández-Mazzi  
REPRESENTANTE LEGAL

Sellado con fines de identificación  
con nuestro informe de fecha.  
☆ 31 MAY. 2023 ☆  
BERTHIN AMÉNGUAL & ASOCIADOS

Contador General   
.....  
Lic. Carlos Limache Lanza  
AUDITOR FINANCIERO  
CAULP - 2903 CAUB - 6816

INVERSIONES INMOBILIARIAS IRALA S.A.  
Gestión: 2022

DETALLE DE GASTOS NO DEDUCIBLES DEL IUE  
(COLUMNA F DEL ANEXO 7)  
(EXPRESADO EN BOLIVIANOS)

9001	9002	9003	9004	9005
Descripción del gasto no deducible	Código de cuenta contable	Nombre de la cuenta contable	Descripción general del gasto no deducible	Importe Total
A	B	C	D	E
1	<b>NO APLICABLE</b>			
2				
3				
4				
5				
n				
<b>Total</b>				-

.....  
Representante Legal  
Gustavo H. Fernández Mazzi  
REPRESENTANTE LEGAL

Contador General

.....  
Lic. Carlos Limache Lanza  
AUDITOR FINANCIERO  
CAULP - 2903 CAUB - 6816

Sellado con fines de identificación  
con nuestro informe de fecha.

☆ 31 MAY. 2023 ☆

BERTHIN AMENGUAL & ASOCIADOS

INVERSIONES INMOBILIARIAS IRLA S.A.

Gestión 2022

INFORMACIÓN DE PAGOS A BENEFICIARIOS DEL EXTERIOR (EXCEPTO ACTIVIDADES PARCIALMENTE REALIZADAS EN EL PAÍS)  
(EXPRESADO 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 importes 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													

NO APLICABLE

(1) Detalle de Otros

Concepto	Importes Bs
Total	

(3) Detalle de remesas devengadas en periodos anteriores pagadas en el periodo

Concepto	Importes Bs
Total	

(2) Detalle de Remesas pendientes

Concepto	Importes Bs
Total	

(4) Detalle de las diferencias encontradas

Concepto	Importes Bs
Total	

*[Firma]*  
 Representante Legal  
 Gerardo H. Fernández Mazzi  
 REPRESENTANTE LEGAL

*[Firma]*  
 Contador General  
 Lic. J. Carlos Llanache Lanza  
 AUDITOR FINANCIERO  
 CAULP - 2903 CAUB - 6816

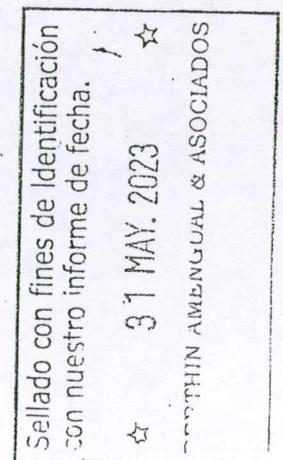
Sellado con fines de Identificación  
 con nuestro informe de fecha.  
 ☆ 31 MAY. 2023 ☆  
 PERTHIN AMENGUAL & ASOCIADOS

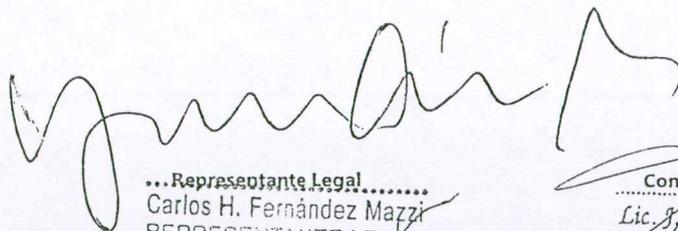
INVERSIONES INMOBILIARIAS IRALA S.A.  
Gestión 2022

INFORMACIÓN SOBRE LOS ESTADOS DE LAS  
CUENTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS  
RELACIONADOS CON IMPUESTOS  
(EXPRESADO EN BOLIVIANOS)

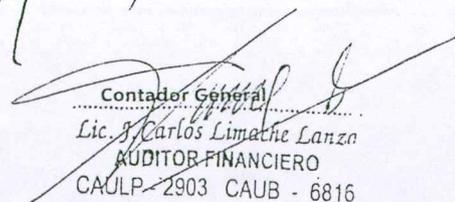
11001	11002
Cuentas	Saldos según Estados Financieros
<b>ACTIVO</b>	
Anticipo para el impuesto a las transacciones	
Crédito fiscal IVA	136.983
Crédito fiscal comprometido CEDEIM	
Otros (1)	
<b>Total</b>	<b>136.983</b>
<b>PASIVO</b>	
Debito Fiscal IVA	
Impuesto a las transacciones por pagar	98.914
RC - IVA dependientes	
RC - IVA retenido a terceros	
Retenciones del IT	1.530
Retenciones I.U.E.	4.762
Impuestos al IVA por pagar	
Retenciones del IUE - BE por remesas al exterior	
Retenciones del IUE - BE por actividades parcialmente realizadas en el país	
Provisión para el IUE	
Provisión para el IUE - BE por remesas al exterior	
Provisión para el IPBIVA	
Otros (1)	170.942
<b>Total</b>	<b>276.148</b>
<b>RESULTADOS</b>	
Impuesto a las transacciones	689
Impuesto a las transacciones financieras	1.850
Aportes Sociales (patronales)	6.831
IUE	
RC-IVA	
Mantenimiento de valor del Crédito Fiscal IVA	
Crédito fiscal no computable cargado a resultados	
Otros (1)	
<b>TOTAL</b>	<b>9.370</b>
<b>CONTINGENTES</b>	
Otros (1)	
<b>TOTAL</b>	

(1) DETALLAR LAS CUENTAS Y LOS SALDOS





... Representante Legal .....  
Carlos H. Fernández Mazzi  
REPRESENTANTE LEGAL



Contador General .....  
Lic. Carlos Limache Lanza  
AUDITOR FINANCIERO  
CAULP 2903 CAUB - 6816

INVERSIONES INMOBILIARIAS IRALA S.A.  
Gestión 2022

INFORMACIÓN SOBRE EL MOVIMIENTO DE INVENTARIOS DE PRODUCTOS GRAVADOS CON  
TASAS ESPECÍFICAS Y PORCENTUALES  
(EXPRESADO EN CANTIDADES)

	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	Traspos de producción o compras	Producción encomendada a terceros	Importaciones realizadas	Ingresos Totales	Salidas por ventas	Mermas	Salidas por elaboraciones para terceros	Salidas de productos importados	Salidas totales	Inventario final	
	A	B	C	D	E = B + C + D	F	G	H	I	J = F+G+H+I	K = A + E - J	
Enero												
Febrero												
Marzo												
Abril												
Mayo												
Junio												
Julio												
Agosto												
Septiembre												
Octubre												
Noviembre												
Diciembre												
Totales												

**NO APLICABLE**

*[Handwritten Signature]*  
Representante Legal.....  
Carlos H. Fernández Mazzi  
REPRESENTANTE LEGAL

*[Handwritten Signature]*  
Contador General.....  
Lic. Carlos Limache Lanza  
AUDITOR FINANCIERO  
CAULP - 2903 CAUB - 6816

Sellado con fines de identificación  
con nuestro informe de fecha.  
☆ 31 MAY. 2023 ☆  
BERTHIN AMENGUAL & ASOCIADOS

INVERSIONES INMOBILIARIAS IRALA S.A.  
Gestión 2022

INFORMACIÓN SOBRE LAS VENTAS DE PRODUCTOS GRAVADOS CON TASAS ESPECÍFICAS  
(EXPRESADO EN BOLIVIANOS)

Meses	13001	13002	13003	13004	14005	13006	13007	13008	13009	13010	13011	13012	13013	13014	13015
	Ventas según Estados Financieros														
	Calculo	Enero	Febrero	Marzo	Abril	Mayo	Junio	Julio	Agosto	Septiembre	Octubre	Noviembre	Diciembre	Total	
<b>Producto 1</b>															
Cantidad	*(1)														
Precio de venta	*(2)														
Venta total	(3=3-4)														
IVA	*(4)														
Venta neta total	(5=3-4)														
Tasa aplicada	*(6)														
Impuesto Bs	(7=1*6)														
Impuesto declarado	*(8)														
Diferencia	(9=7-8)														
<b>Producto 2</b>															
Cantidad	*(1)														
Precio de venta	*(2)														
Venta total	(3=3-4)														
IVA	*(4)														
Venta neta total	(5=3-4)														
Tasa aplicada	*(6)														
Impuesto Bs	(7=1*6)														
Impuesto declarado	*(8)														
Diferencia	(9=7-8)														
<b>Producto 3</b>															
Cantidad	*(1)														
Precio de venta	*(2)														
Venta total	(3=3-4)														
IVA	*(4)														
Venta neta total	(5=3-4)														
Tasa aplicada	*(6)														
Impuesto Bs	(7=1*6)														
Impuesto declarado	*(8)														
Diferencia	(9=7-8)														
<b>Producto 4</b>															
Cantidad	*(1)														
Precio de venta	*(2)														
Venta total	(3=3-4)														
IVA	*(4)														
Venta neta total	(5=3-4)														
Tasa aplicada	*(6)														
Impuesto Bs	(7=1*6)														
Impuesto declarado	*(8)														
Diferencia	(9=7-8)														
<b>Total ventas netas</b>	<b>(Sum 5)</b>														

**NO APLICABLE**

Representante Legal  
Carlos H. Fernández Mazzi  
REPRESENTANTE LEGAL

Contador General

Lic. J. Carlos Limache Lanza  
AUDITOR FINANCIERO  
CAULP - 2903 CAUB - 6816

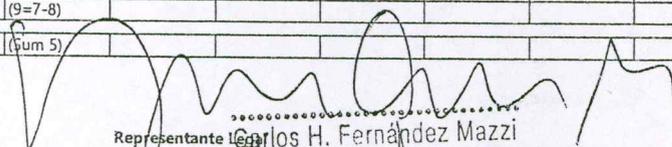
Sellado con fines de Identificación  
con nuestro informe de fecha.  
31 MAY. 2023  
BERTHIN AMENGUAL & ASOCIADOS

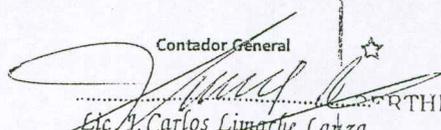
INVERSIONES INMOBILIARIAS IRALA S.A.  
Gestión 2022

INFORMACIÓN SOBRE LAS VENTAS DE PRODUCTOS GRAVADOS CON TASAS PORCENTUALES  
(EXPRESADO EN BOLIVIANOS)

Meses	14001	14002	14003	14004	14005	14006	14007	14008	14009	14010	14011	14012	14013	14014	14015
	Ingresos por ventas, netos del IVA														
	Cálculo	Enero	Febrero	Marzo	Abril	Mayo	Junio	Julio	Agosto	Septiembre	Octubre	Noviembre	Diciembre	Total	
<b>Producto 1</b>															
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=5*6)														
Impuesto declarado	*(8)														
Diferencia	(9=7-8)														
<b>Producto 2</b>															
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=5*6)														
Impuesto declarado	*(8)														
Diferencia	(9=7-8)														
<b>Producto 3</b>															
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=5*6)														
Impuesto declarado	*(8)														
Diferencia	(9=7-8)														
<b>Producto 4</b>															
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=5*6)														
Impuesto declarado	*(8)														
Diferencia	(9=7-8)														
Total ventas netas	(Sum 5)														

NO APLICABLE

  
 Representante Legal  
 Carlos H. Fernández Mazzi  
 REPRESENTANTE LEGAL

Contador General  
  
 Carlos Limache Larza  
 AUDITOR FINANCIERO  
 CAULP - 2903 CAUB - 6816

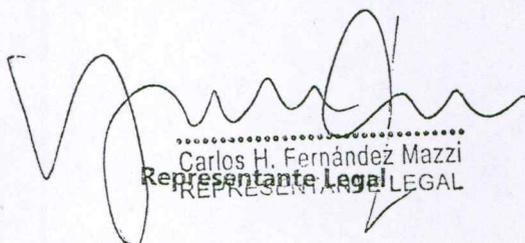
Sellado con fines de identificación  
 con nuestro informe de fecha.  
 31 MAY. 2023  
 RTHIN AMENGUAL & ASOCIADOS  
 CAULP - 2903 CAUB - 6816

INVERSIONES INMOBILIARIAS IRALA S.A.  
Gestión: 2022

INFORMACIÓN DE PAGOS A BENEFICIARIOS AL EXTERIOR POR  
ACTIVIDADES PARCIALMENTE REALIZADAS EN EL PAÍS  
REMESAS EFECTUADAS POR COMPAÑÍAS BOLIVIANAS  
(EXPRESADO EN BOLIVIANOS)

15001	15002	15003	15004	15005	15006	15007	15008	15009
Meses	Transporte y/o comunicaciones	Agencias internacionales de noticias	Empresas extranjeras de seguros	Otras actividades parcialmente realizadas en el país	Total	Retención del 2,5%	Impuesto declarado formulario 550	Diferencia
	A	B	C	D	E=A+B+C+D	F=E*2,5%	G	H=F-G
Enero					0	0		0
Febrero					0	0		0
Marzo					0	0		0
Abril					0	0		0
Mayo					0	0		0
Junio					0	0		0
Julio					0	0		0
Agosto					0	0		0
Septiembre					0	0		0
Octubre					0	0		0
Noviembre					0	0		0
Diciembre					0	0		0
<b>Totales</b>				0	0	0	0	0

**NO APLICABLE**

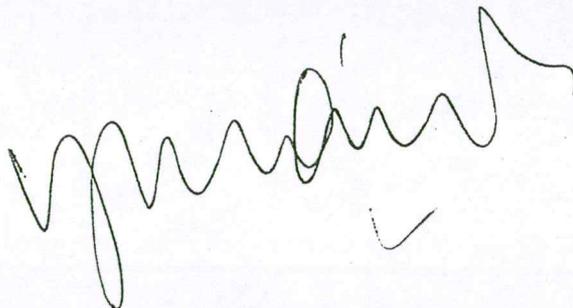
  
 .....  
 Carlos H. Fernández Mazzi  
 Representante Legal LEGAL

Sellado con fines de Identificación  
con nuestro informe de fecha.  
 ☆ 31 MAY. 2023 ☆  
 WORTHIN AMENGUAL & ASOCIADOS

  
 Contador General  
 Lic. J. Carlos Limache Lanza  
 AUDITOR FINANCIERO  
 CAULP - 2903 CAUB - 6816

**INVERSIONES INMOBILIARIA IRALA S.A.**

**ESTADOS FINANCIEROS A  
AL 30 DE JUNIO DE 2023  
LA PAZ - BOLIVIA**

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'G. G. G.', is written below the title box. The signature is stylized and cursive.

INVERSIONES INMOBILIARIA IRALA S.A.  
BALANCE GENERAL  
Expresado en Bolivianos  
Al 30 de Junio de 2023

UFV actual: 2.44278  
UFV anterior: 2.42691

Nota

30 de Junio de 2023

31 de Diciembre de 2022

(Reexpresado al trimestre  
anterior del Periodo de Cierre)

**ACTIVO**

**Activo Corriente**

Disponibilidades	3	18,919	174,445
Cuentas por Cobrar a Corto Plazo	6	21,686,941	24,090,025
<b>Total Activo Corriente</b>		<b><u>21,705.860</u></b>	<b><u>24,264.470</u></b>

**Activo no Corriente**

Inversiones a Largo Plazo	4	3,540,403	2,833,912
Cuentas por Cobrar a Largo Plazo	6	2,157,778	2,264,857
Activo Fijo Neto	10	3,692	4,144
Otros Activos Largo Plazo	9	1,684,180	1,706,970
<b>Total Activo no Corriente</b>		<b><u>7.386.054</u></b>	<b><u>6.809.883</u></b>

**TOTAL ACTIVO**

**29.091.913**                      **31,074.353**

**PASIVO Y PATRIMONIO**

**PASIVO**

**Pasivo Corriente**

Deudas Comerciales a Corto Plazo	14	6,485,238	6,304,276
Otras Cuentas por Pagar a Corto Plazo	18	351,514	476,725
<b>Total Pasivo Corriente</b>		<b><u>6.836.752</u></b>	<b><u>6.781.001</u></b>

**Pasivo no Corriente**

Deudas Comerciales a Largo Plazo	14	7,231,043	7,330,657
<b>Total Pasivo no Corriente</b>		<b><u>7.231.043</u></b>	<b><u>7.330.657</u></b>

**TOTAL PASIVO**

**14.067.795**                      **14,111,658**

**PATRIMONIO**

Capital Pagado	22	10,849,000	10,849,000
Aportes no Capitalizados	23	644,339	644,339
Reservas	25	103,439	0

CARLOS H. FERNANDEZ MAZZI

PRESIDENTE  
REPRESENTANTE LEGAL

HERNAN CATUNTA MAGHACA

Hernan I. Catunta Maghaca

Reg. Prof. CC.10059-CCLP 5211      CONTADOR GENERAL  
CCPB 10059-CCLP 5211

**INVERSIONES INMOBILIARIA IRALA S.A.**  
**BALANCE GENERAL**  
 Expresado en Bolivianos  
 Al 30 de Junio de 2023

UFV actual: 2.44278  
 UFV anterior: 2.42691

	<u>Nota</u>	<u>30 de Junio de 2023</u>	<u>31 de Diciembre de 2022</u> <small>(Reexpresado al trimestre anterior del Periodo de Cierre)</small>
Ajuste por Inflación de Capital	34	4,522,858	4,513,830
Ajuste por Inflación de Reservas Patrimoniales	35	0	9,041
Resultados Acumulados		(1,078,960)	915,174
Resultados de la Gestión		(16,557)	31,311
<b>TOTAL PATRIMONIO</b>		<b><u>15,024,118</u></b>	<b><u>16,962,694</u></b>
<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO</b>		<b><u>29,091,913</u></b>	<b><u>31,074,353</u></b>

Las notas que acompañan, forman parte integrante de este estado.

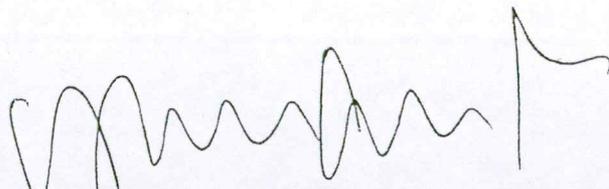
  
 CARLOS H. FERNANDEZ MAZZI  
 PRESIDENTE  
 REPRESENTANTE LEGAL

  
 HERNAN CATUNTA MACHACA  
 CONTADOR GENERAL  
 Reg. Prof. CC.10059 CCLP 5211 - CCLP 5211  
 CONTADOR

INVERSIONES INMOBILIARIA IRALA S.A.  
ESTADO DE PERDIDAS Y GANANCIAS  
Expresado en Bolivianos  
Al 30 de Junio de 2023

	<u>Nota</u>	<u>30 de Junio de 2023</u>	<u>31 de Diciembre de 2022</u> (Reexpresado al trimestre anterior del Periodo de Cierre)
INGRESOS OPERACIONALES	26	784,000	902,469
COSTOS	27	(385,279)	0
<b>RESULTADO BRUTO</b>		<b>398,721</b>	<b>902,469</b>
<b>EGRESOS OPERACIONALES</b>			
Gastos Administrativos	28	(58,615)	(258,778)
Gastos de Comercialización	29	0	(4,298)
<b>RESULTADO OPERATIVO</b>		<b>340,106</b>	<b>639,393</b>
<b>EGRESOS NO OPERACIONALES</b>			
Ajuste por inflación y tenencia de bienes	31	(234,637)	(250,190)
Diferencia de Cambio, Mantenimiento de Valor y Ajuste por	36	1,400	(929)
<b>RESULTADO NO OPERACIONAL</b>		<b>(233,237)</b>	<b>(251,119)</b>
<b>RESULTADO NETO DESPUES DE NO OPERACIONAL</b>		<b>106,869</b>	<b>388,274</b>
<b>RESULTADO DE OPERACIÓN NETO ANTES DE GASTOS FINANCIEROS</b>		<b>106,869</b>	<b>388,274</b>
Gastos Financieros		(123,427)	(356,963)
<b>RESULTADO ANTES DEL IMPUESTO A LAS UTILIDADES</b>		<b>(16,557)</b>	<b>31,311</b>
<b>RESULTADO NETO DE LA GESTIÓN</b>		<b>(16,557)</b>	<b>31,311</b>

Las notas que acompañan, forman parte integrante de este estado.

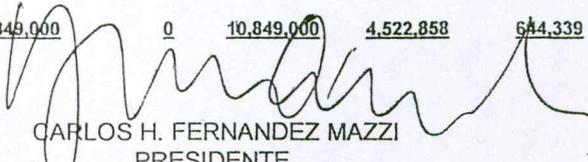
  
CARLOS H. FERNANDEZ MAZZI  
PRESIDENTE  
REPRESENTANTE LEGAL

  
HERNAN CATONITA MACHACA  
CONTADOR GENERAL  
Reg. Prof. CC.10059, CCLP 5211, CCLP 5211  
CONTADOR

INVERSIONES INMOBILIARIA IRALA S.A.

ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO NETO POR LOS EJERCICIOS  
terminado el 30 de Junio de 2023  
Expresado en Bolivianos

	Acciones	Acciones	Acciones	Total	Ajuste	Aportes	Primas por	Reserva	Otras	Ajuste	Revaluo	Ajuste	Resultados	Total del
		Ordinarias	Preferidas	Capital	Inflación	por	Emisión	Legal	Reservas	Global		Patrimonio	Acumulados	Técnico
		Inflación	Patrimonio	Capital		Capitalizar						Reservas		
												Patrimoniales		
<b>Saldos al 31 de diciembre del 2022</b>	0	10,849,000	0	10,849,000	4,301,259	644,339	0	0	0	0	0	0	933,389	16,727,987
Actualizacion	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Regularizacion	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado del Ejercicio	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incremento de Capital	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Saldos al 31 de marzo del 2023</b>	0	10,849,000	0	10,849,000	4,301,259	644,339	0	0	0	0	0	0	933,389	16,727,987
Actualizacion	0	0	0	0	221,599	0	0	103,439	0	0	0	0	0	325,038
Regularizacion	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	(2,012,349)	(2,012,349)
Resultado del Ejercicio	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	(16,557)	(16,557)
Incremento de Capital	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Saldos al 30 de junio del 2023</b>	0	<u>10,849,000</u>	0	<u>10,849,000</u>	<u>4,522,858</u>	<u>644,339</u>	0	<u>103,439</u>	0	0	0	0	<u>(1,095,518)</u>	<u>15,024,118</u>

  
CARLOS H. FERNANDEZ MAZZI  
PRESIDENTE  
REPRESENTANTE LEGAL

Reg. Prof.

  
HERNAN CATUNZA MACHACA  
CC.10059 CCLP.5211  
CONTADOR  
CONTADOR GENERAL  
CCPB.10059 - CCLP 5211

INVERSIONES INMOBILIARIA IRALA S.A.

ESTADO DE FLUJO EFECTIVO  
Expresado en Bolivianos  
Por el ejercicio terminado al 30 de Junio de 2023

30 de Junio de 2023    31 de Diciembre de 2022  
(Reexpresado al trimestre anterior del Periodo de Cierre)

FLUJO DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES OPERATIVAS

Resultado neto de la Gestión (16,557) 31,311

Ajustes para reconciliar el Resultado Neto, al efectivo provisto por las operaciones:

A. RESULTADO NETO DE LA GESTIÓN AJUSTADO (16,557) 31,311

CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS OPERATIVOS

(Disminuciones) Incrementos en Cuentas por Cobrar a Corto Plazo (148,099) 2,645,721

(Disminuciones) Incrementos en Deudas Comerciales 0 1,652,104

(Disminuciones) Incrementos en Otras Cuentas por Pagar 80,577 (86,052)

(Disminuciones) Incrementos en Provisiones 3,636 1,054

B. TOTAL DE FLUJOS ORIGINADOS POR CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS OPERATIVOS (63,886) 4,212,826

I. TOTAL FLUJO DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES OPERATIVAS (A+B) (80,443) 4,244,137

FLUJO DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE INVERSION

(Disminuciones) (Incrementos) en Inversiones a Largo Plazo (745,703) (837,706)

(Disminuciones) (Incrementos) en Activo Fijo Bruto 395 2,748,680

(Disminuciones) (Incrementos) en Activos Intangibles 0 (6,093,444)

(Disminuciones) (Incrementos) en Cargos Diferidos 2,292,768 0

II. TOTAL FLUJO DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE INVERSION 1,547,459 (4,182,470)

FLUJO DE ACTIVIDADES DE FINANCIACION

(Disminuciones) Incrementos en Deudas por Pagar con Empresas Relacionadas y/o Vinculadas a Corto Plazo 67,182 0

Disminuciones (Incrementos) en Ajuste por Inflación de Capital 325,038 234,205

Disminuciones (Incrementos) en Resultados Acumulados (2,012,349) (166,964)

III. TOTAL FLUJO EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE FINANCIACION (1,620,128) 67,241

IV. TOTAL FLUJO DE EFECTIVO DE LA GESTIÓN (153,112) 128,908

Incremento (Disminución) en Inversiones a Corto Plazo (153,112) 128,908

V. TOTAL CAMBIO EN DISPONIBILIDADES E INVERSIONES (153,112) 128,908

Nota: V=IV  
Las notas que acompañan, forman parte integrante de este estado.

CARLOS H. FERNANDEZ MAZZI  
PRESIDENTE  
REPRESENTANTE LEGAL

HÉRNAN CATUNYA MACHACA  
Reg. Prof. CC.10059 OCLP:5211  
CONTADOR

## INVERSIONES INMOBILIARIA IRALA S.A.

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

El objetivo de las notas a los estados financieros es proveer información complementaria acerca de las cuentas que determinan la posición financiera, cambios y resultados, la misma necesaria para la toma de decisiones.

La presentación de la información financiera en este esquema será periódica, entendiéndose como período, el cierre trimestral de los meses de Marzo, Junio, Septiembre y Diciembre de cada año.

#### Nota N° 1 NATURALEZA Y OBJETO DE LA SOCIEDAD

INVERSIONES INMOBILIARIAS IRALA S.A., fue constituida mediante escritura pública 80/2011 de fecha 15 de Marzo de 2011., como IRALA S.R.L. con NIT-182030028, sobre la base de disposiciones legales en vigencia.

Mediante Escritura Pública Nro. 611/2013 se Transforma de Sociedad de Responsabilidad Limitada a Sociedad Anónima, bajo la denominación Inversiones Inmobiliarias Irala S.A. con Sigla IRALA S.A., con domicilio legal y principal en la ciudad de La Paz, Estado Plurinacional de Bolivia Calle Los Álamos Nro.168 Zona La Florida.-

Inversiones Inmobiliarias Irala S.A. en fecha 28 de junio de 2018 según Testimonio Nro.2742/2018 se realizó un incremento de capital pagado en un monto de Bs.696.000 (Seiscientos Noventa y seis mil 00/100 Bolivianos) el nuevo capital pagado es de Bs.10.849.000 (Diez millones ochocientos cuarenta y nueve mil 00/100 Bolivianos) cuyo capital autorizado es de 20.000.000.-.(Veinte Millones 00/100 Bolivianos)

Inversiones Inmobiliarias Irala S.A. tiene como objeto Desarrollar actividades inmobiliarias empresariales, relacionadas al arrendamiento, anticresis, promoción comercial, compra venta, acondicionamiento, urbanización, inversión y demás actividades de explotación comercial de bienes inmuebles en general, etc.

#### Nota N° 2 NATURALEZA Y PRACTICAS CONTABLES, SIGNIFICATIVAS

##### a) Presentación de Estados Financieros

Los estados financieros han sido preparados de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados, aprobados por el Consejo Técnico de Auditoría y Contabilidad, dependiente del Colegio de Auditores de Bolivia y disposiciones legales vigentes como la Ley de Reforma Tributaria No. 843, texto ordenado, Decreto Supremo No. 24051.

Los estados financieros surgen de los registros contables y por operaciones realizadas por la empresa del 1° de enero de 2023 al 30 de junio 2023

##### b) Consideración de los efectos de la Inflación

###### 1. Base de preparación

###### 2. de los estados financieros

Los estados financieros han sido preparados de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados, aprobados por el Consejo Técnico de Auditoría y Contabilidad, dependiente del Colegio de Auditores de Bolivia y disposiciones legales vigentes como la Ley de Reforma Tributaria No. 843, texto ordenado, Decreto Supremo No. 24051.

Los estados financieros surgen de los registros contables y por operaciones realizadas por la empresa del 1° de enero de 2023 al 30 de junio de 2023

###### 2. Consideraciones de los efectos de Inflación.

La Resolución CTNAC Nro.3/2020, emitida por el Consejo Técnico Nacional de Auditoría y Contabilidad del Colegio de Auditores o Contadores Públicos Autorizados de Bolivia, Suspende el ajuste integral por inflación de estados financieros utilizando como Índice de Re expresión la variación de la Unidad de Fomento de Vivienda (UFV) de acuerdo con norma de contabilidad nro.3 (NC 3) Estados Financieros a Moneda Constante (Revisada y Modificada en septiembre de 2007).

A partir del 11 de diciembre de 2020, como efecto de esta resolución al 31 de diciembre de 2020 y 2019, los estados financieros de la entidad no registran ningún efecto del Ajuste por Inflación.

###### 2.1. Base de Contabilización

La base de contabilización responde al principio de lo devengado, lo que determina que se contabilicen alternativamente partidas que originan y aplican fondos, como obligaciones y exigencias, sin considerar si están pagadas o cobradas.

##### c) Criterios de Valuación

##### d) Moneda Extranjera

La empresa mantiene sus registros contables en bolivianos. Las operaciones en moneda extranjera son contabilizadas al tipo de cambio vigente a la fecha de realización.

Los activos y pasivos en moneda extranjera son actualizados al cierre de ejercicio al tipo de cambio oficial vigente de la fecha de cierre, de Bs. 6.96 al 30 de junio de 2023 por unidad de dólar estadounidense, y los activos y pasivos no monetarios fueron actualizados al tipo de cambio de UFVs de 2.44278 al cierre del ejercicio. Las diferencias de cambio originadas por esas actualizaciones fueron reconocidas en los resultados, en la cuenta Ajuste por inflación y tenencia de bienes y Diferencia de Cambios

##### e) Inversiones Temporarias

##### f) Inventarios

## INVERSIONES INMOBILIARIA IRALA S.A.

### g) Activos Fijos y depreciación (método de depreciación, método de evaluación)

Los bienes de uso están valuados a su costo de adquisición y son re expresados a moneda de cierre del ejercicio en función a la variación de la Unidad de Fomento a la Vivienda (UFV), menos la correspondiente depreciación acumulada actualizada, que es calculada por el método de línea recta, aplicando tasas anuales estipuladas en el D.S.24051, suficientes para extinguir valores al final de la vida útil estimada.

La contrapartida neta de actualización se imputa los resultados del ejercicio .Los gastos de mantenimiento y reparaciones son cargados a los resultados del ejercicio en que se incurre, y las renovaciones y mejoras que extienden la vida útil de los bienes incorporados al costo del correspondiente activo.

Nota.- El Proyecto Las Villas, esta contabilizado a costo y los beneficios y las utilidades se contabilizarán a medida que se realicen las ventas Al 31 de enero de 2019, el rubro terreno también presenta un aumento significativo con respecto a la gestión 2019, en razón a conciliación de cuentas Al 30 de junio se reclasifico la cuenta Proyecto Las Villas III.-

Como cuenta Bienes Realizable.(viviendas Umamanta III)

### h) Inversiones Permanentes

### i) Intereses

### j) Cargos diferidos por Derecho de llave y Previsión para desvalorización de inversiones

### k) Cargos Diferidos

### l) Previsión para indemnización de personal

### m) Previsiones

### n) Inversiones en empresas subsidiarias y afiliadas

### o) Patrimonio Neto

El patrimonio se encuentra registrado a valores históricos actualizados en cada ejercicio en función de la Unidad de Fomento a la Vivienda (UFV). Las cuentas Patrimoniales fueron actualizadas al cierre del ejercicio al tipo de cambio de Bs.2.42691, por unidad (del fomento a la vivienda (UFVs). La contrapartida se carga a la cuenta Ajuste por Inflación y Tenencia de Bienes (A.I.T.B.)

### p) Resultados del Ejercicio

La entidad registra los resultados de conformidad con lo requerido en la Ley No. 843, texto ordenado, Decretos Supremos No. 24051, 29387

Incorporando en la cuenta Ajuste por inflación y tenencia de bienes"

El resultado del ajuste por corrección monetaria de las cuentas no

Monetarias del Balance General, en aplicación de este

Procedimiento para determinar los resultados del ejercicio, los valores de

las cuentas del estado de resultados de operación han sido mantenidos

a valores históricos y, a través de la cuenta Ajuste por Inflación y Tenencia de Bienes, se determina el resultado del ejercicio. Al 30 de junio de 2023 (enero-junio) el tipo de cambio de Bs.2.44278 (por unidad del fomento a la vivienda UFVs).

### q) Gastos por emisión de capital

### r) Valoración de las inversiones a precio de mercado

### s) Inversión en Empresas Relacionadas



Nota N° 3 DISPONIBILIDADES (En Bs.)

**INVERSIONES INMOBILIARIA IRALA S.A.**

**DISPONIBILIDADES**

**Billetes y Bancos**

**Billetes y Bancos Moneda Nacional**

Banco Nacional de Bolivia 10002559981 M/N	194.88	155,137.30
Banco Union S.A. 1-177237978	18,181.58	18,436.69
Banco Union S.A. 100000-17458642 M/N	542.20	549.81
<b>Total Billetes y Bancos Moneda Nacional</b>	<b>18,918.66</b>	<b>174,123.80</b>

**Billetes y Bancos Moneda Extranjera**

Banco Nacional de Bolivia 1400614098 M/E		320.99
<b>Total Billetes y Bancos Extranjera</b>		<b>320.99</b>
<b>Total Billetes y Bancos</b>	<b>18,918.66</b>	<b>174,444.79</b>
<b>TOTAL DISPONIBILIDADES</b>	<b>18,918.66</b>	<b>174,444.79</b>

**Nota N° 4 INVERSIONES (En Bs.)**

Clasificado de acuerdo a la política de Inversión de la Empresa

<b>Corto Plazo</b>		<b>Largo Plazo</b>	
30 de Junio de 2023	31 de Diciembre de 2022	30 de Junio de 2023	31 de Diciembre de 2022

**INVERSIONES**

**Inversiones Financieras**

**Inversiones Financieras Moneda Nacional**

**La Pradera M/N**

		2,867,250	2,153,647
--	--	-----------	-----------

Proyecto URUBO M/N		548,453	556,148
--------------------	--	---------	---------

Proyecto La Florida M/N		82,743	81,572
-------------------------	--	--------	--------

Deportivo Urubo Golf Club M/N		13,960	14,156
-------------------------------	--	--------	--------

Primer Anillo Bienes Raices S.A. M/N		27,997	28,389
--------------------------------------	--	--------	--------

<b>Total Inversiones Financieras Moneda Nacional</b>		<b>3,540,403</b>	<b>2,833,912</b>
--	--	------------------	------------------

<b>Total Inversiones Financieras</b>		<b>3,540,403</b>	<b>2,833,912</b>
--------------------------------------	--	------------------	------------------

<b>TOTAL INVERSIONES</b>		<b>3,540,403</b>	<b>2,833,912</b>
--------------------------	--	------------------	------------------

**Nota N° 6 CUENTAS POR COBRAR (En Bs.)**

<b>Corto Plazo</b>		<b>Largo Plazo</b>	
30 de Junio de 2023	31 de Diciembre de 2022	30 de Junio de 2023	31 de Diciembre de 2022

**CUENTAS POR COBRAR**

**Cuentas por Cobrar**

**Cuentas por Cobrar Moneda Nacional**

Preventa Casa 14 M/N		335,200	339,903
----------------------	--	---------	---------

Ledezma Vargas Juan Luis M/N	928,138	764,719	
------------------------------	---------	---------	--

IMT Venta Edificio Irala M/N		174,578	253,831
------------------------------	--	---------	---------

Venta Edificio Irala M/N		1,648,000	1,671,123
--------------------------	--	-----------	-----------

Credito Fiscal IVA M/N	156,580	138,905	
------------------------	---------	---------	--

Terrenos Umamanta III M/N	1,511,652	1,532,861	
---------------------------	-----------	-----------	--

Panamerican Securities S.A. M/N		(30,667)	
---------------------------------	--	----------	--

Terrenos Umamanta I M/N	4,093,872	4,151,312	
-------------------------	-----------	-----------	--

M/N	14,996,700	17,532,894	
-----	------------	------------	--

<b>Total Cuentas por Cobrar Moneda Nacional</b>	<b>21,686,941</b>	<b>24,090,025</b>	<b>2,157,778</b>
---	-------------------	-------------------	------------------

<b>Total Cuentas por Cobrar</b>	<b>21,686,941</b>	<b>24,090,025</b>	<b>2,157,778</b>
---------------------------------	-------------------	-------------------	------------------

<b>TOTAL CUENTAS POR COBRAR</b>	<b>21,686,941</b>	<b>24,090,025</b>	<b>2,157,778</b>
---------------------------------	-------------------	-------------------	------------------

**INVERSIONES INMOBILIARIA IRALA S.A.**

**Nota N° 9 OTROS ACTIVOS (En Bs.)**

	Corto Plazo		Largo Plazo	
	30 de Junio de 2023	31 de Diciembre de 2022	30 de Junio de 2023	31 de Diciembre de 2022
	OTROS ACTIVOS			
Otros Activos				
Otros Activos Moneda Nacional				
Otros Activos Diferidos M/N			2,395	2,911
Terreno en Leasing M/N			1,680,480	1,704,059
Anticipo Mantto.Pag.Mesa de Neg. M/N			1,305	
Total Otros Activos Moneda Nacional			1,684,180	1,706,970
Total Otros Activos			1,684,180	1,706,970
<b>TOTAL OTROS ACTIVOS</b>			<b>1,684,180</b>	<b>1,706,970</b>

**Nota N° 10A ACTIVO FIJO NETO (En Bs.)**

	30 de Junio de 2023			31 de Diciembre de 2022		
	Valor Activo	Depreciación	Valor	Valor Activo	Depreciación	Valor
	Acumulada		Residual	Acumulada		Residual
ACTIVO FIJO NETO						
Muebles y Enseres						
Muebles y Enseres Moneda Nacional						
Muebles y Enseres M/N	9,038.55	(5,347.09)	3,691.46	9,038.55	(4,895.16)	4,143.39
Total Muebles y Enseres Moneda Nacional	9,038.55	(5,347.09)	3,691.46	9,038.55	(4,895.16)	4,143.39
Total Muebles y Enseres	9,038.55	(5,347.09)	3,691.46	9,038.55	(4,895.16)	4,143.39
Vehículos						
Vehículos Moneda Nacional						
Vehículos Moneda M/N	307,076.00	(307,075.00)	1.00	311,384.53	(311,383.51)	1.02
Total Vehículos Moneda Nacional	307,076.00	(307,075.00)	1.00	311,384.53	(311,383.51)	1.02
Total Vehículos	307,076.00	(307,075.00)	1.00	311,384.53	(311,383.51)	1.02
<b>TOTAL ACTIVO FIJO NETO</b>	<b>316,114.55</b>	<b>(312,422.09)</b>	<b>3,692.46</b>	<b>320,423.08</b>	<b>(316,278.67)</b>	<b>4,144.41</b>

**Nota N° 14 DEUDAS COMERCIALES (En Bs.)**

	Corto Plazo		Largo Plazo	
	30 de Junio de 2023	31 de Diciembre de 2022	30 de Junio de 2023	31 de Diciembre de 2022

**INVERSIONES INMOBILIARIA IRALA S.A.**

**DEUDAS COMERCIALES**

Deudas por Pagar

Deudas por Pagar Moneda Nacional

Deudas por Pagar M/N	45,884	331,050		
Cuentas por pagar M/N	2,350,186	1,965,566		
Otros Cuentas por Pagar M/N	69,778			
Banco Union S.A. Pyme 2233153 M/N			6,239,453	6,326,998
<b>Total Deudas por Pagar Moneda Nacional</b>	<b>2,465,848</b>	<b>2,296,615</b>	<b>6,239,453</b>	<b>6,326,998</b>
<b>Total Deudas por Pagar</b>	<b>2,465,848</b>	<b>2,296,615</b>	<b>6,239,453</b>	<b>6,326,998</b>
Documentos por Pagar				
Documentos por Pagar Moneda Nacional				
Documentos por Pagar M/N	1,186,380		984,000	
Pagaré Privado Emisión Nro.1	445,440			
Pagaré Privado Emisión Nro.2	174,000			
Pagaré Privado Emisión Nro.3	673,498			
Quiroga Lozano Germán	278,400			
Pagaré Privado Emisión Nro.4	199,752			
Pagaré Privado Emisión Nro.5	180,960			
Pareja Mauricio M/N				705,765
BNB Tarjetas de Credito M/N		(1,792)		
Fernández Mazzi María Cristina M/N				292,041
Pagaré Privado Emisión Nro.6	389,760			
FINKA M/N		319,472		
Rojas Velásquez Atanacio Luia M/N	491,200	498,092		
Pagare 58 M/N		84,692		
Pagare 59 M/N		319,712		
Pagare 60 M/N		471,218		
Pagare 62 M/N		105,865		
Pagare 63 M/N		933,375		
Pagare 64 M/N		400,418		
Pagare 64 M/N		483,247		
Pagare 66 M/N		393,363		
<b>Total Documentos por Pagar Moneda Nacional</b>	<b>4,019,390</b>	<b>4,007,661</b>	<b>984,000</b>	<b>997,806</b>
<b>Total Documentos por Pagar</b>	<b>4,019,390</b>	<b>4,007,661</b>	<b>984,000</b>	<b>997,806</b>
Otros				
Otros Moneda Nacional				
Previsiones- Beneficios Sociales M/N			7,590	5,853
<b>Total Otros Moneda Nacional</b>			<b>7,590</b>	<b>5,853</b>
<b>Total Otros</b>			<b>7,590</b>	<b>5,853</b>
<b>TOTAL DEUDAS COMERCIALES</b>	<b>6,485,238</b>	<b>6,304,276</b>	<b>7,231,043</b>	<b>7,330,657</b>

Nota N°

**15B CONDICIONES DE PRÉSTAMO**

Fecha de Desembolso	Monto	Plazo	Moneda	Tasa de Interés
---------------------	-------	-------	--------	-----------------

**CONDICIONES DEL PRÉSTAMO**

Banco de credito PYME Cap.Operacion	31 -Dic- 2015	135,936.78	3	MN	5%
Banco Union SA PYME 2231433	31 -Dic- 2015	11,290,398.06	3	MN	5%
Banco Union SA PYME 2365010	31 -Dic- 2015	725,000.00	3	MN	5%
Banco Union SA Operacion URUBO	31 -Dic- 2015	1,269,100.00	3	MN	5%
<b>TOTAL PRÉSTAMO</b>		<b>13,420,434.84</b>			

**INVERSIONES INMOBILIARIA IRALA S.A.**

**Nota N° 18 OTRAS CUENTAS POR PAGAR (En Bs.)**

	Corto Plazo		Largo Plazo	
	30 de Junio de 2023	31 de Diciembre de 2022	30 de Junio de 2023	31 de Diciembre de 2022
<b>OTRAS CUENTAS POR PAGAR</b>				
Aportes y Retenciones				
Aportes y Retenciones Moneda Nacional				
Obligaciones Sociales M/N	85,363.08			
Obligaciones Fiscales M/N	260,555.52	280,023.12		
Obligaciones con el Personal M/N	3,777.39	61,315.61		
Otros Aportes por Pagar M/N		80,050.09		
Total Aportes y Retenciones Moneda Nacional	349,695.99	421,388.82		
Total Aportes y Retenciones	349,695.99	421,388.82		
Otras Cuentas por Pagar				
Otras Cuentas por Pagar Moneda Nacional				
Provisiones M/N	1,817.99			
Vildoso Paniagua Bramwell M/N		55,336.56		
Total Otras Cuentas por Pagar Moneda Nacional	1,817.99	55,336.56		
Total Otras Cuentas por Pagar	1,817.99	55,336.56		
<b>TOTAL OTRAS CUENTAS POR PAGAR</b>	<b>351,513.98</b>	<b>476,725.38</b>		

**Nota N° 22 CAPITAL PAGADO SOCIEDAD ANÓNIMA (En Bs.)**

	30 de Junio de 2023	31 de Diciembre de 2022
<b>CAPITAL PAGADO</b>		
Acciones Ordinarias		
Acciones Ordinarias Moneda Nacional		
Acciones Ordinarias M/N	10,849,000.00	10,849,000.00
Total Acciones Ordinarias Moneda Nacional	10,849,000.00	10,849,000.00
Total Acciones Ordinarias	10,849,000.00	10,849,000.00
<b>TOTAL CAPITAL PAGADO</b>	<b>10,849,000.00</b>	<b>10,849,000.00</b>

**Nota N° 23 APORTES NO CAPITALIZADOS SOCIEDAD ANÓNIMA (En Bs.)**

	30 de Junio de 2023	31 de Diciembre de 2022
<b>APORTES NO CAPITALIZADOS SOCIEDADES ANONIMAS</b>		
Prima en Emisión de Acciones		
Prima en Emisión de Acciones Moneda Nacional		
Acciones Preferidas M/N	644,339.00	644,339.00
Total Prima en Emisión de Acciones Moneda Nacional	644,339.00	644,339.00
Total Prima en Emisión de Acciones	644,339.00	644,339.00
<b>TOTAL APORTES NO CAPITALIZADOS SOCIEDADES ANONIMAS</b>	<b>644,339.00</b>	<b>644,339.00</b>

**Nota N° 25 RESERVAS (En Bs.)**

	30 de Junio de 2023	31 de Diciembre de 2022
<b>RESERVAS</b>		
Reserva Legal		

**INVERSIONES INMOBILIARIA IRALA S.A.**

Reserva Legal Moneda Nacional	
Reserva Legal M/N	103,439.00
Total Reserva Legal Moneda Nacional	103,439.00
Total Reserva Legal	103,439.00
<b>TOTAL RESERVAS</b>	<b>103,439.00</b>
Nota N° 26	<b>INGRESOS POR VENTAS Y SERVICIOS (En Bs.)</b>

30 de Junio de 2023      31 de Diciembre de 2022

**INGRESOS POR VENTAS Y SERVICIOS**

Ventas		
Ventas Moneda Nacional		
Pre-Ventas Inmueble M/N	174,000.00	882,206.83
Total Ventas Moneda Nacional	174,000.00	882,206.83
Total Ventas	174,000.00	882,206.83
Servicios		
Servicios Moneda Nacional		
Ingresos por alquileres M/N		20,262.53
Total Servicios Moneda Nacional		20,262.53
Otros Ingresos		
Otros ingresos M/N	610,000.00	
Total Otros Ingresos	610,000.00	
Total Servicios	610,000.00	20,262.53
<b>TOTAL INGRESOS POR VENTAS Y SERVICIOS</b>	<b>784,000.00</b>	<b>902,469.36</b>
Nota N° 27	<b>COSTO DE VENTAS Y SERVICIOS (En Bs.)</b>	

30 de Junio de 2023      31 de Diciembre de 2022

**COSTOS**

Costos por Ventas	
Costos por Ventas Moneda Nacional	
Costos por Ventas M/N	(385,278.70)
Total Costos por Ventas Moneda Nacional	(385,278.70)
Total Costos por Ventas	(385,278.70)
<b>TOTAL COSTOS</b>	<b>(385,278.70)</b>
Nota N° 28	<b>GASTOS ADMINISTRATIVOS (En Bs.)</b>

30 de Junio de 2023      31 de Diciembre de 2022

**GASTOS ADMINISTRATIVOS**

Material		
Material Moneda Nacional		
Material M/N	(58,163.44)	(257,874.15)
Total Material Moneda Nacional	(58,163.44)	(257,874.15)
Total Material	(58,163.44)	(257,874.15)
Depreciación		
Depreciación Moneda Nacional		
Depreciación M/N	(451.93)	(903.85)
Total Depreciación Moneda Nacional	(451.93)	(903.85)
Total Depreciación	(451.93)	(903.85)
<b>TOTAL GASTOS ADMINISTRATIVOS</b>	<b>(58,615.37)</b>	<b>(258,778.00)</b>
Nota N° 29	<b>GASTOS DE COMERCIALIZACIÓN (En Bs.)</b>	

30 de Junio de 2023      31 de Diciembre de 2022

**GASTOS COMERCIALIZACION**

Gastos de Comercialización		
Gastos de Comercialización Moneda Nacional		
Gastos de Comercialización M/N		(4,298.11)
Total Gastos de Comercialización Moneda Nacional		(4,298.11)
Total Gastos de Comercialización		(4,298.11)
<b>TOTAL GASTOS COMERCIALIZACION</b>		<b>(4,298.11)</b>

Nota N° 31      **AJUSTE POR INFLACIÓN Y TENENCIA DE BIENES (En Bs.)**

30 de Junio de 2023      31 de Diciembre de 2022

**INVERSIONES INMOBILIARIA IRALA S.A.**

**AJUSTE POR INFLACION Y TENENCIA DE BIENES**

Cargos en Cuentas Monetarias		
Cargos en Cuentas Monetarias Moneda Nacional		
Disponibilidades M/N	(234,636.67)	(250,189.56)
Total Cargos en Cuentas Monetarias Moneda Nacional	(234,636.67)	(250,189.56)
Total Cargos en Cuentas Monetarias	(234,636.67)	(250,189.56)
<b>TOTAL AJUSTE POR INFLACION Y TENENCIA DE BIENES</b>	<b>(234,636.67)</b>	<b>(250,189.56)</b>

**Nota N° 33 IMPUESTO A LAS UTILIDADES (En Bs.)**

- a) Situación Impositiva
- b) Inserción de Tratamiento y Determinación de la Utilidad Fiscal
- c) Pérdidas de Anteriores Gestiones
- d) Exenciones
- e) Impuestos a los que está sujeto

**Nota N° 34 AJUSTE POR INFLACIÓN DE CAPITAL (En Bs.)**

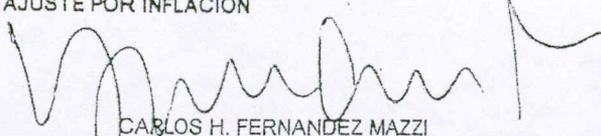
	<u>30 de Junio de 2023</u>	<u>31 de Diciembre de 2022</u>
<b>AJUSTE POR INFLACIÓN DE CAPITAL</b>		
Capital Pagado		
Capital Pagado Moneda Nacional		
Capital Pagado M/N	4,522,858.00	4,513,829.78
Total Capital Pagado Moneda Nacional	4,522,858.00	4,513,829.78
Total Capital Pagado	4,522,858.00	4,513,829.78
<b>TOTAL AJUSTE POR INFLACIÓN DE CAPITAL</b>	<b>4,522,858.00</b>	<b>4,513,829.78</b>

**Nota N° 35 AJUSTE POR INFLACIÓN DE RESERVAS PATRIMONIALES (En Bs.)**

	<u>30 de Junio de 2023</u>	<u>31 de Diciembre de 2022</u>
<b>AJUSTE POR INFLACIÓN DE RESERVAS PATRIMONIALES</b>		
Aportes no Capitalizados		
Aportes no Capitalizados Moneda Nacional		
Aportes no Capitalizados M/N	0.00	9,040.61
Total Aportes no Capitalizados Moneda Nacional	0.00	9,040.61
Total Aportes no Capitalizados	0.00	9,040.61
<b>TOTAL AJUSTE POR INFLACIÓN DE RESERVAS PATRIMONIALES</b>	<b>0.00</b>	<b>9,040.61</b>

**Nota N° 36 DIFERENCIA DE CAMBIO, MANTENIMIENTO DE VALOR Y AJUSTE POR INFLACIÓN (En Bs.)**

	<u>30 de Junio de 2023</u>	<u>31 de Diciembre de 2022</u>
<b>CARGOS POR DIFERENCIA DE CAMBIO, MANTENIMIENTO DE VALOR Y AJUSTE POR INFLACIÓN</b>		
Diferencia de Cambio de Activo		
Diferencia de Cambio de Activo Moneda Nacional		
Disponibilidades M/N	(1,128.26)	575.09
Total Diferencia de Cambio de Activo Moneda Nacional	(1,128.26)	575.09
Total Diferencia de Cambio de Activo	(1,128.26)	575.09
Mantenimiento de Valor de Activo		
Mantenimiento de Valor de Activo Moneda Nacional		
Disponibilidades M/N	2,528.22	(1,504.53)
Total Mantenimiento de Valor de Activo Moneda Nacional	2,528.22	(1,504.53)
Total Mantenimiento de Valor de Activo	2,528.22	(1,504.53)
<b>TOTAL CARGOS POR DIFERENCIA DE CAMBIO, MANTENIMIENTO DE VALOR Y AJUSTE POR INFLACIÓN</b>	<b>1,399.96</b>	<b>(929.44)</b>



CARLOS H. FERNANDEZ MAZZI

PRESIDENTE  
Representante Legal



HERNAN CATUYTA MACHACA

Reg. Prof. CC.10059 CCLP.5211  
CONTADOR