

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO CERRADO AL 31/12/2024

1. INFORMACION GENERAL SOBRE LA SOCIEDAD

1.1 El Ente.

EMSA Inmobiliaria S.A., cuya oficina principal se encuentra ubicada en la Ciudad de Asunción, fue constituida originalmente en fecha 25 de noviembre de 1989 por Escritura Pública N° 82 ante Escribana Myriam Gianni Silvero, e inscrita en el Registro Público de Comercio bajo el N° 589 serie A Folio 3061 y sgtes. Su denominación social en esta Escritura es PERTL INTHL S.R.L.

En el año 1994, se realiza la Venta y Cesión de cuotas sociales de la firma PERTL INTHL S.R.L. y cambio de denominación por la de EMSA S.R.L. según Escritura Pública N° 3 de fecha 5 de enero de 1994, Escribano José Luis Coscia Cueto. Se inscribió en los Registros Públicos en fecha 25 de febrero de 1994, bajo el N° 217 Serie D Folio 1109 y sgtes.

En fecha 6 de agosto del 2010, según Escritura N° 86, Escribana Gladys Carrillo de Cudas, la Empresa se transforma a Sociedad Anónima con la denominación de EMSA INMOBILIARIA S.A. Se inscribió en los Registros Públicos en fecha 25 de agosto del 2010 bajo el N° 374 Serie A, folio 1447.

En fecha 22 de junio del 2012 Emsa Inmobiliaria S.A. por Asamblea General Extraordinaria de Accionistas N° 3 resuelve la modificación total de los Estatutos Sociales de la Sociedad. Según consta en la Escritura N° 39, Escribana Gladys Carrillo de Cudas. En el mismo acto aumentan su capital a Gs. 3.500.000.000.- (Guaraníes tres mil quinientos millones); representada por trescientas cincuenta acciones nominativas (350) de Guaraníes diez millones (10.000.000) cada acción.

En fecha 14 de Abril de 2015 por Asamblea General Extraordinaria de Accionistas N° 7 se resuelve aumentar el Capital Social a Gs. 6000.000.000. (Guaraníes Seis mil millones) y realizar la modificación de Estatutos Sociales de la Sociedad para dicho efecto.

Según Acta de Asamblea Ordinaria N°8 en fecha 11 de abril de 2016 se integra y suscriben Gs. 1500.000.000 (Guaraníes mil quinientos millones), quedando el capital integrado en Gs. 5000.000.000 (Guaraníes cinco mil millones).

En este periodo en fecha 04 de abril del 2017 según Acta de Asamblea Ordinaria N°9 se integra y suscribe Gs 1.000.000.000 (Guaraníes mil millones); quedando el capital integrado en Gs. 6.000.000.000 (Guaraníes seis mil millones).

Según Acta de Asamblea Ordinaria N°12 En fecha 15 de junio del 2020 se integra y suscribe Gs. 7.000.000.000 del capital ya emitido con la aprobación del aumento de capital por Asamblea Extraordinaria N°13 de esta misma fecha en donde se resuelve aumentar el Capital Social a Gs. 20.000.000.000. (Guaraníes veinte mil millones).

Según Asamblea Extraordinaria N°17 de fecha 04 de abril del 2023 se resuelve aumentar el Capital Social a Gs. 30.000.000.000 (Guaraníes treinta mil millones). En Asamblea

Ordinaria N°16 de fecha 04 de abril del 2023 se integra y suscribe Gs. 3.500.000.000 del capital ya emitido.

Por ultimo, En Asamblea Ordinaria N°18 de fecha 22 de abril del 2024 se resuelve se integra y suscribe Gs. 5.000.000.000 del capital ya emitido.

La actividad económica principal de EMSA Inmobiliaria S.A. es la Administración y la Venta de Lotes a plazo tanto propios como de terceros.

2. POLITICAS CONTABLES

Los principios y prácticas contables más importantes aplicados para el registro de las operaciones y la preparación de los estados financieros de la Sociedad son los siguientes:

2.1 Base para la preparación de los Estados Financieros:

Los estados financieros se han preparado siguiendo los criterios de las Normas de Información Financiera (NIF) emitidas por el Consejo de Contadores Públicos del Paraguay sobre la base de costos históricos, excepto para el caso de activos y pasivos en moneda extranjera y las propiedades, planta y equipo no reconocen en forma integral los efectos de la inflación sobre la situación patrimonial y financiera de la sociedad, sobre los resultados de sus operaciones y los flujos de efectivo, en atención a que la corrección monetaria no constituye una práctica contable obligatoria en el Paraguay.

2.2 Moneda de Cuenta:

Los estados financieros están expresados en (G) guaraníes, unidad monetaria de la República del Paraguay.

2.3 Reconocimiento de Ingresos y Egresos:

El ingreso sobre las ventas, son consideradas al momento de la emisión de la factura por el cobro de las cuotas de los lotes, y aquellas cuotas que se encuentran vencidas y aun no fueron pagadas de igual manera son facturadas teniendo en cuenta para tal efecto el principio de lo devengado.

La diferencia entre lotes propios y administrados, es al momento de costear las ventas realizadas. En caso de lotes propios se genera el asiento según el costo de adquisición de la propiedad, y se descarga de la cuenta Bienes de Cambio. Para las ventas de lotes administrados, el costo del mismo es realizado con la factura que emite el Propietario de la fracción por el 100% de los ingresos recibidos y rendidos al propietario.

Los beneficios económicos que generan las operaciones por ventas de inmuebles administrados de terceros son las comisiones cobradas y las mismas son registradas en una cuenta específica y por separado dentro del estado de resultados.

2.4 Valuación de Bienes Uso:

A partir de la Ley 6380/19 se establece que la determinación del valor residual de los bienes del activo fijo, así como la depreciación de estos. El valor residual de un activo fijo será el importe estimado que el contribuyente podría obtener por la disposición de un activo al final de su vida útil, después de deducir los costos esperados en dicho momento. La depreciación de bienes del activo fijo será la distribución sistemática del desgaste o deterioro que experimente el bien, el cual deberá considerar la estimación de vida útil para cada tipo o clase de activo fijo. La reglamentación establecerá las estimaciones de vida útil para cada tipo o clase de bien depreciable, a efectos de la determinación de la depreciación admitida para la liquidación del impuesto, así como también establecerá el valor residual para cada tipo o clase de activo fijo depreciable, el cual no podrá ser superior al veinte por ciento (20%) de su valor de costo.

2.5 Moneda extranjera

Los activos y pasivos en moneda extranjera fueron valuados a los tipos de cambios vigentes a la fecha de cierre del Balance General. Para el 31 de diciembre del 2024 fue establecido el tipo de cambio de 7.812,22 para los activos y de 7.843,41 para los pasivos por cada dólar estadounidense, de conformidad a las resoluciones de la Sub-Secretaría de Estado de Tributación.

INFORMACION REFERENTE A LOS ACTIVOS Y PASIVOS

NOTA 3 - EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO

Está constituida por los fondos en poder de la entidad y en entidades bancarias de plaza, en guaraníes y en dólares con cuentas corrientes con libre disponibilidad y libre de gravamen que se detallan a continuación:

Concepto	2024	2023
Caja	39.295	30.500
Recaudaciones a depositar	85.020	229.977
Bancos Locales - Moneda local Guaraníes	1.370.455	2.679.530
Bancos Locales - Moneda extranjera Dólares	46.639	20.651
Bancos Locales - Moneda extranjera otros		
Bancos en el Extranjero - Moneda extranjera Dólares (nuevas cuentas a incluir)		
Total	1.541.409	2.960.658

NOTA 4 - INVERSIONES TEMPORALES

Este rubro está compuesto por inversiones transitorias que se liquida en el mes siguiente de su imputación. Está representada por las liquidaciones de ingresos de las fracciones que están en garantía fiduciaria, que son entregados al Fiduciario. Este último rinde cuentas del pago del préstamo fiduciario y no devuelve el importe sobrante de dicha liquidación al mes siguiente.

Esta cuenta también está compuesta por Inversión en Fondo Mutuo donde los intereses son acreditados diariamente generando una rentabilidad mensual a la empresa.

El saldo al 31 de diciembre del 2024 está expuesto de la siguiente manera:

NOTA 4 - INVERSIONES TEMPORALES		
La composición de la cuenta es la siguiente:		
	En miles de guaraníes	
Concepto	2024	2023
Inversiones en Títulos del Sistema Financiero Local - Moneda Local Guaraníes		
Inversiones en Títulos del Sistema Financiero Local - Moneda Extranjera Dólares		
Inversiones en Títulos del Sistema Financiero Local - Moneda Extranjera otros		
Inversiones en Mercado Bursatil Local - Moneda Local Guaraníes		
Inversiones en Mercado Bursatil Local - Moneda Extranjera Dólares		
Inversiones en Mercado Bursatil Extranjera - Moneda Extranjera Dólares		
Inversiones en Mercado Bursatil Extranjera - Moneda Extranjera otros		
Otras inversiones - Moneda Local Guaraníes	8.511	4.848
Otras inversiones - Moneda Extranjera Dólares		
Total	8.511	4.848

NOTA 5 – CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES

La cuenta Deudores por Ventas está compuesta por las ventas a créditos.

La Cuotas Vencidas a Cobrar está compuesta de las cuotas de Lotes con vencimiento dentro del periodo hasta el 31/12/2024.

Las Previsiones por Gestión Judicial se realizan en forma anual al cierre del periodo con un 25% sobre la cartera de Clientes Judiciales dentro de los 12 meses.

NOTA 5 – CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES		En miles de guaraníes	
Las cuentas a cobrar comerciales a corto plazo se integran como sigue:		2024	2023
Deudores por ventas locales	Moneda Local Guaraníes	3.142.165	3.472.997
Deudores por ventas locales	Moneda Extranjera Dólares		
Deudores por ventas locales	Moneda Extranjera otros		
Deudores por ventas en el exterior	Moneda Local Guaraníes		
Deudores por ventas en el exterior	Moneda Extranjera Dólares		
Deudores por ventas en el exterior	Moneda Extranjera otros		
Deudores - Entidad relacionada	Moneda Local Guaraníes		
Deudores - Entidad relacionada	Moneda Extranjera Dólares		
Deudores - Entidad relacionada	Moneda Extranjera otros		
Cheques adelantados recibidos de clientes	Moneda Local Guaraníes		
Cheques adelantados recibidos de clientes	Moneda Extranjera Dólares		
Cheques adelantados recibidos de clientes	Moneda Extranjera otros		
Cheques rechazados	Moneda Local Guaraníes		
Cheques rechazados	Moneda Extranjera Dólares		
Otros	Moneda Local Guaraníes	-	
Otros	Moneda Extranjera Dólares		
Otros	Moneda Extranjera otros		
Menos Previsiones		- 351.344	- 315.862
Total		2.790.821	5.947.956

NOTA 6 - OTROS CRÉDITOS

El rubro de otros créditos se compone como sigue:

NOTA 6 - OTROS CRÉDITOS

En miles de guaraníes

El rubro de otros créditos se compone como sigue:

Corrientes

Concepto	2024	2023
Gastos de Terceros a Recuperar	200.746	46.491
Garantía de Alquiler	51.815	51.815
Intereses a Vencer	71.669	365.308
Gastos a Recuperar Clientes	32.830	27.360
Derechos Fiduc. Caja Medica	0	0
Derechos Fiduc. Cadiem	0	0
Cuenta Judicial en Sucesion 498379/7	0	0
Anticipos a Rendir	132.652	17.612
Anticipo Compra de Propiedad	3.081.056	568.740
Seguros a Vencer	9.127	8.576
Prevision GND DNIT	-63.823	
Debitos a Regularizar	213.070	99.986
Cuenta Judicial 110865/8 Eva Natalia Vera	8.891	8.891
I.V.A / RET Pago Previo	0	5
Deudores por escrituracion	72.822	0
Comis a Cobrar C.P		
Gastos a Devengar	37.016	0
Comisiones a Cobrar Propietarios	1.231.961	1.197.510
Intereses a Vencer Bonos Gs 3	277.798	277.798
Intereses a Cobrar	13.890	11.460
Deudores Varios	29.646	12.218
Total	5.401.166	2.693.770

No corrientes

Concepto	2024	2023
Otros Creditos	566.295	1.687.880
I.V.A. Crédito fiscal	0	0
Anticipos a proveedores	0	0
Deudores Varios a Cobrar	71.845	114.637
Intereses a Cobrar L.P	11.095	34.919
Juicio s/ Causa Eva Natalia Vera c/ Emsa Inm	47.897	47.897
Total	697.132	1.885.333

NOTA 7 - INVENTARIOS

La Sociedad posee inmuebles loteados que se exponen en este rubro bajo la denominación de corriente, ya que los mismos están disponibles para la venta.

Concepto	2024	2023
Inmuebles - Loteamientos	39.320.546	25.989.272
Productos terminados		
Productos en proceso		
Materia prima		
Obras en curso	-	
(-) Previsión para desvalorización y deterioro de inventario		
Total	39.320.546	25.989.272

NOTA 8 - INVERSIONES EN ASOCIADAS "NO APLICA"

NOTA 9 - PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO - NETO

En este rubro se registran los bienes de uso de la Empresa cuyos saldos al 31 de diciembre del 2024 es como sigue:

NOTA 9 - PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO - NETO												
En miles de guaraníes												
	Costo histórico revaluado al inicio del año	Adquisiciones	Bajas	Revalúo del año	Valor de origen revaluado al final del año	Depreciación acumulada revaluada al inicio del año	Depreciación del año	Bajas de depreciaciones acumuladas	Revalúo depreciación acumulada del año	Depreciación acumulada revaluada al final del año	Valor neto contable	
											2024	2023
1. Inmuebles	2.979.691	-			2.979.691	369.522	32.075			401.597	2.578.094	2.979.691
2. Instalaciones	353.110	119.283			472.393	61.672	33.469			95.141	377.252	353.110
3. Herramientas y Equipos	114.338	120.176			234.514	112.071	11.185			123.256	111.258	114.338
4. Equipos de Oficinas	12.021	33.326			45.347	24.695	10.595			35.290	10.057	12.021
5. Muebles y Útiles	830.877	74.264			905.141	332.125	129.844			461.969	443.172	498.752
6. Equipos de Informática	500.613	75.925			576.538	470.056	15.396			485.452	91.086	30.557
7. Rodados	1.107.498				1.107.498	803.018	113.444			916.462	191.036	1.107.498
8. Mejora en Predio Ajeno	1.743.454	662.381			2.405.835	514.104	159.551			673.655	1.732.180	1.743.454
Totales	7.641.602	1.085.355,00	-	-	8.726.957	2.687.263,00	505.559,00	-	-	3.192.822	5.534.135	6.839.421

NOTA 10 - ACTIVOS DISPONIBLES PARA LA VENTA

En las inversiones, se exponen las propiedades que hemos adquirido y que están en proceso de fraccionamiento y aprobación para lotear en las Instituciones correspondientes.

NOTA 10 – ACTIVOS DISPONIBLES PARA LA VENTA

En las inversiones, se exponen las propiedades que hemos adquirido y que están en proceso de fraccionamiento y aprobación para lotear en las Instituciones correspondientes.

	En miles de guaraníes	
	2024	2023
Propiedad, planta y equipo (Detallar bienes de uso)		
Total	-	-
Activos intangibles (Detallar activos intangibles)		
Total	-	-
Inversiones		
Fraciones pendientes de Lanzamientos	13.595.080	21.181.928
Total	13.595.080	21.181.928
Total general	13.595.080	21.181.928

NOTA 11 - ACTIVOS INTANGIBLES

Los intangibles se exponen a su costo incurrido menos las correspondientes amortizaciones acumuladas al cierre del año. Las amortizaciones son calculadas por el método de línea recta. Cuyo saldo al 31 de diciembre del 2024 es como sigue:

Activos intangibles	En miles de guaraníes	
	2024	2023
Licencia en Informática	957.701	807.008
Menos amortización acumulada	-697.462	-573.080
Total general	260.239	233.928

NOTA 12 - GOODWILL "NO APLICA"

NOTA 13 - CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES

Este rubro lo componen los proveedores varios y propietarios a pagar a corto plazo. Los saldos de dicha cuenta al 31 de diciembre del 2024 se detallan más abajo:

Corrientes	Simbología según ISO 4217	Indicación de Moneda	2024	2023
Proveedores - Entidades Relacionadas				
Otros proveedores del exterior				
Proveedores locales	PYG	Guaraní	5.388.335	5.086.046
Otros Pasivos	PYG	Guaraní		
Total cuentas a pagar por comerciales			5.388.335	5.086.046

NOTA 14 - PRESTAMOS A CORTO Y LARGO PLAZO

Compuesta por Deudas Bancarias a Corto Plazo y Deudas Bursátiles a Largo Plazo con vencimiento de Intereses trimestrales.

Corrientes		2024					2023				
Préstamos de Entidades Locales		Vencimiento	Símbolo de Moneda	Moneda	Importe (miles de G	Tipo de Garantía	Vencimiento	Símbolo de Moneda	Moneda	Importe (miles	Tipo de Garantía
Prestamos Bco. Familiar Cta. N° 00-000991979	31/12/2025	PYG	Guarani	529.980	Flujo de venta		Prestamo Interfisa	19/11/2023	PYG	1.500.000	Sola Firma
Prestamos Bco. Familiar Cta. N° 00-000991979	31/12/2025	PYG	Guarani	709.484	Flujo de venta						
Prestamos Bco. Familiar Cta. N° 00-000991979	31/12/2025	PYG	Guarani	355.141	Flujo de venta						
Prestamos Bco. Familiar Cta. N° 00-000991979	31/12/2025	PYG	Guarani	158.505	Flujo de venta						
Prestamo Basa Cta N° 1600000245 - C.P	31/12/2025	PYG	Guarani	187.500	Flujo de venta						
Prestamos Bco Itau	31/12/2025	PYG	Guarani	924.349	Flujo de venta						
Prestamos Sudameris	31/12/2025	PYG	Guarani	125.000	Flujo de venta						
Prestamos Sudameris	31/12/2025	PYG	Guarani	361.111	Flujo de venta						
Préstamos de Entidades en el Exterior						Préstamos de Entidades en el Exterior					
Nombre de la entidad financiera	0		0	0	0	Nombre de la entidad	0		0	0	0
Nombre de la entidad financiera	0		0	0	0	Nombre de la entidad	0		0	0	0
(Incluir otras entidades)	0		0	0	0	(Incluir otras entidades)	0		0	0	0
(Incluir programas de forma individual)						(Incluir programas de forma individual)					
Intereses préstamos entidades financieras a pagar						Intereses préstamos entidades financieras a pagar					
Intereses a Pagar		PYG	Guarani	393.024	Sola Firma	Intereses a Pagar In	19/11/2023	PYG		94.160	Sola Firma
(-) Intereses a Devengar											
Total				3.744.094						1.594.162	
No Corrientes		2024					2023				
Préstamos de Entidades Locales		Vencimiento	Símbolo de Moneda	Moneda	Importe (miles de G	Tipo de garantía	Vencimiento	Símbolo de Moneda	Moneda	Importe (miles de	Tipo de Garantía
Banco Familiar SAECA	1/11/2025	PYG	Guarani	421.632	Flujo de venta		29/9/2024	PYG	Guarani	985.557	Flujo de venta
Banco Familiar SAECA	11/9/2027	PYG	Guarani	1.148.722	Flujo de venta		29/11/2024	PYG	Guarani	810.929	
Basa	24/2/2025	PYG	Guarani	0	Flujo de venta		1/2/2024	PYG	Guarani	250.000	
Banco Itau	11/2/2026	PYG	Guarani	175.000	Flujo de venta						
Banco Sudameris	15/9/2028	PYG	Guarani	375.000	Flujo de venta						
Banco Sudameris	17/9/2027	PYG	Guarani	583.333	Flujo de venta						
Deudas bursátiles						Deudas bursátiles					
Bono Serie I - PG GS3	6/11/2026	PYG	Guarani	1.500.000	Garantía Comun						
Bono Serie II - PG GS3	5/11/2027	PYG	Guarani	1.500.000	Garantía Comun						
Bono Serie III - PG GS2	22/8/2025	PYG	Guarani	1.500.000	Garantía Comun		22/8/2025	PYG	Guarani	1.500.000	Garantía Comun
Bono Serie III - PG GS3	3/11/2028	PYG	Guarani	1.500.000	Garantía Comun						
Bono Serie IV - PG GS2	29/4/2025	PYG	Guarani	1.250.047	Garantía Comun		29/4/2025	PYG	Guarani	1.250.047	Garantía Comun
Bono Serie V - PG GS2	28/4/2026	PYG	Guarani	1.250.000	Garantía Comun		28/4/2026	PYG	Guarani	1.250.000	Garantía Comun
(Incluir programas de forma individual)						(Incluir programas de forma individual)					
Intereses préstamos entidades financieras a pagar						Intereses préstamos entidades financieras a pagar					
Intereses a pagar		PYG	Guarani	268.970	Sola Firma	Intereses a pagar	29/11/2024	PYG	Guarani	127.154	Sola Firma
Intereses deudas bursátiles a pagar						Intereses deudas bursátiles a pagar					
Intereses Bonos a Pagar Serie I	23/2/2024	PYG	Guarani	330.452	Garantía Comun	Intereses Bonos a Pagar Serie I	23/2/2024	PYG	Guarani	32.192	Garantía Comun
Intereses Bonos a Pagar Serie II	6/11/2026	PYG	Guarani	501.750	Garantía Comun	Intereses Bonos a Pagar Serie II	6/11/2026	PYG	Guarani	501.750	Garantía Comun
Intereses a Pagar Bono Serie III	22/11/2024	PYG	Guarani	807.329	Garantía Comun	Intereses a Pagar Bono Serie III	22/11/2024	PYG	Guarani	128.827	Garantía Comun
Intereses a Pagar Serie IV	5/11/2027	PYG	Guarani	62.329	Garantía Comun	Intereses a Pagar Serie IV	22/11/2024	PYG	Guarani	128.827	Garantía Comun
Intereses a Pagar Serie V	22/8/2025	PYG	Guarani	191.661	Garantía Comun	Intereses a Pagar Serie V	22/8/2025	PYG	Guarani	276.164	Garantía Comun
							22/8/2025	PYG	Guarani	276.164	Garantía Comun
							29/4/2025	PYG	Guarani	124.658	Garantía Comun
							28/4/2026	PYG	Guarani	127.774	Garantía Comun
(-) Intereses a Devengar						(-) Intereses a Devengar					
Total				13.366.225						9.863.302	

NOTA 15 - PORCION CORRIENTE DE LA DEUDA A LARGO PLAZO

Porción corriente de la deuda a largo plazo	En miles de guaranías	
	2024	2023
Cuentas por pagar comerciales		
Préstamos bancarios	0	3.546.212
Bonos bursátiles	0	0
Interes a Pagar Caja Medica		
Interes a Pagar	0	321.716
(nuevas cuentas a incluir)		
Total general	-	3.867.928

NOTA 16 - REMUNERACIONES Y CARGAS SOCIALES A PAGAR

Esta compuesta por obligaciones por servicios prestados por parte de funcionarios dependientes en la operativa de la empresa.

NOTA 16 – REMUNERACIONES Y CARGAS SOCIALES A PAGAR

Remuneraciones y cargas sociales a pagar	En miles de guaraníes	
	2024	2023
Sueldo y otras remuneraciones a pagar	-	-
Aportes y retenciones a pagar	67.189	43.213
Remuneraciones al personal superior a pagar	-	-
Total	67.189	43.213

NOTA 17 - IMPUESTOS A PAGAR

Está compuesta por los compromisos impositivos a pagar ante la DNIT con que cuenta la empresa.

NOTA 17 – IMPUESTOS A PAGAR

Impuestos a pagar	En miles de guaraníes	
	2024	2023
Impuesto a la renta a pagar	394.863	508.334
Iva a Pagar	74.002	82.166
Retencion Renta a Pagar	100.985	80.025
Direccion General de Recaudaciones	0	0
Total	569.850	670.525

NOTA 18 – PROVISIONES

Esta compuesta por obligaciones varias a pagar con que cuenta la empresa:

NOTA 18 - PROVISIONES

Provisiones	En miles de guaraníes	
	2024	2023
Alquileres a Pagar	0	0
Servicios Basicos a Pagar	0	0
Honorarios Profesionales a Pagar	0	0
Provisiones Varias	748.770	795.398
Total	748.770	795.398

NOTA 19 – OTROS PASIVOS CORRIENTES Y NO CORRIENTES

Está compuesta por otras deudas transitorias a corto y largo plazo, los saldos al 31 de diciembre del 2024 se detallan más abajo:

Corrientes	2024	2023	No Corrientes	2024	2023
Dividendos a Pagar	1.497.983	926.689	Documentos a Pagar		379.202
Documentos a Pagar	378.864	508.065	Otros ingresos diferidos		
Creditos a Regularizar	66.576	57.622	Otros Pasivos con Entidades relacionadas		
Acreedores Varios	-	-	Previsiones para contingencias/Indemnizaciones y despidos		
Escrituraciones a Pagar	57.322	34.221	Prestamos de Terceros	0	0
Cuotas de Lotes Vencidos	638.331	673.158	Intereses a Devengar LP	11.094	34.919
Contrato Compra Andalucia		200.000			
Cuenta Judicial 110865/8 Eva Natalia Ver		82.418			
Intereses a Devengar - C.P	13.890	11.461			
Otros ingresos diferidos (detallar cuenta)	-	-			
Otros Pasivos con Entidades relacionadas	-	-			
Previsiones para contingencias/Indemnizaciones y despidos (nuevas cuentas a incluir)	-	-			
Total	2.652.967	2.493.634	Total	11.094	414.121

NOTA 20 - CAPITAL INTEGRADO

En Asamblea Extraordinaria N°13 de fecha 15 de junio del 2020 se resuelve aumentar el Capital Social a Gs. 30.000.000.000 (Guaraníes veinte mil millones). Y en Asamblea Ordinaria N°12 de la misma fecha se integra y suscribe Gs. 7.000.000.000 del capital ya emitido, en Asamblea ordinaria N°15 del 07/04/2022 se integra 2.500.000.000 quedando el capital de la siguiente forma:

Fecha	2024	2023
Monto Capital Social	26.500.000	21.500.000
Monto Capital Integrado	26.500.000	21.500.000
Cantidad de Acciones	2650	2150
Valor Nominal de Acciones	10.000	10.000
Total	26.500.000	21.500.000

CUENTA DE ORDEN DEUDORA

En el rubro de cuentas a cobrar-corriente, están expuestos los saldos de todos los lotes propios de EMSA Inmobiliaria S.A. vendidos con saldos vencidos y a cobrar en el corto plazo hasta doce meses.

Las Comisiones a Cobrar por Adm. de Lotes - Corriente, los saldos están compuestos por las comisiones a cobrar por Administración de Lotes de Terceros hasta doce meses

Las Cuentas a Cobrar No Corriente se refieren a los saldos a cobrar a largo plazo de más de doce meses por lotes propios vendidos.

Las Comisiones a Cobrar por Adm. de Lotes - No Corriente, se expone los saldos por comisiones a cobrar a largo plazo de más de doce meses.

El saldo al 31 de diciembre del 2024 está compuesto de la siguiente manera:

Cuenta de Orden Deudora			
Cuentas a Cobrar Lotes Propios - C.P	2	15.585.864	13.228.684
Cuentas a Cobrar Lotes Propios - L.P	2	92.535.445	75.743.147
Comisiones a Cobrar Por Admin. de Lotes - C.P	2	9.517.074	8.071.437
Comisiones a Cobrar Por Admin. de Lotes - L.P	2	61.234.707	52.775.196
Total Cuenta Orden Deudora		178.873.090	149.818.464

CUENTA DE ORDEN ACREEDORA

Se denomina Regularización de cuentas a cobrar a la cuenta de orden de los saldos pendientes de cobro de lotes propios vendidos de Emsa con saldo vencidos y a cobrar en corto y largo plazo.

Regularización de Comisiones a Cobrar es una cuenta de orden conformada por las comisiones a cobrar por lotes administrados a terceros según contratos de mandatos de loteamientos

Cuenta de Orden Acreedora			
Regularizacion Cuentas a Cobrar - CP	<u>2</u>	15.585.864	13.228.684
Regularizacion Cuentas a Cobrar - LP	<u>2</u>	92.535.445	75.743.147
Regularizacion Comis. a Cobrar - L.P	<u>2</u>	61.234.707	52.775.196
Regularizacion Comis. a Cobrar - C.P	<u>2</u>	9.517.074	8.071.437
Total Cuenta Orden Acreedora		178.873.090	149.818.464

NOTA 21 - RESERVA

NOTA 21 – RESERVAS

	En miles de guaraníes	
	2024	2023
a Reserva de revalúo	448.152	448.152
Se realiza según establece las normativas tributarias, en el año 2020 no se estableció un coeficiente de revaluo en base a la nueva Ley de la Set 6380/19		
b Reserva legal	3.804.842	3.154.876
Se realiza según Art. 91 de la Ley del comerciante, se efectúa una reserva del 5% de las utilidades netas del ejercicio.		
c Reservas estatutarias		
La empresa no cuenta con Reserva Estatutarias.		
d Reservas facultativas	362.000	362.000

NOTA 22 - DIFERENCIA TRANSITORIA POR CONVERSION "NO APLICA"

NOTA 23 - RESULTADOS ACUMULADOS

	2024	2023
Resultado de ejercicios anteriores	0	0
Resultado del ejercicio actual	11.485.518	9.884.727
Totales	11.485.518	9.884.727

NOTA 24 - INTERES MINORITARIO "NO APLICA"

INFORMACION REFERENTE A INGRESOS Y EGRESOS

NOTA 25 - VENTAS

El ingreso sobre las ventas, son consideradas al momento de la emisión de la factura por el cobro de las cuotas de los lotes, y aquellas cuotas que se encuentran vencidas y aun no fueron pagadas de igual manera son facturadas teniendo en cuenta para tal efecto el principio de lo devengado.

Los ingresos por las ventas de los inmuebles administrados de terceros son expuestos en el balance en cuentas pasivas ya que las mismas no generan una utilidad para la Inmobiliaria, sino que son rendidas en su totalidad al propietario del inmueble administrado.

Los beneficios económicos que generan las operaciones por ventas de inmuebles administrados de terceros son las comisiones cobradas y las mismas son registradas en una cuenta específica y por separado dentro del estado de resultados.

	2024	2023
Ventas		
Venta de Lotes Propios	13.840.609	13.178.515
Venta de Lotes Administrados	0	0
Ingresos Adm. y Comisión por Lotes Administrados	13.478.030	12.767.395
Otros ingresos relacionados a venta de lotes	0	0
Otros Ingresos No Operativos	666.996	324.122
Total	27.985.635	53.004.837

NOTA 26 - COSTO DE VENTAS

Costo de ventas	Miles de guaraníes	
	2024	2023
Linea de negocio 1		
Existencia inicial del inventario	29.615.915	26.991.973
+ Compra de bienes y servicios	3.623.946	2.623.946
+ Costo de producción	9.416.635	4.110.085
- Existencia final de inventario	-39.320.546	-29.615.919
Total costo de ventas	3.335.950	34.587.399

NOTA 27 - GASTOS

Está compuesto por los movimientos de gastos administrativos, comerciales y operativos ejecutados para la puesta en marcha del negocio

	2024			2023		
	Gastos de Ventas	Gastos Administrativos	Total	Gastos de Ventas	Gastos Administrativos	Total
Movilidad y viáticos	469.696		469.696	336.942		336.942
Gastos de alquiler		715.366	715.366		635.740	635.740
Computación y redes		408.054	408.054		204.910	204.910
Gastos por servicios		1.193.422	1.193.422		1.282.555	1.282.555
Honorarios profesionales y asesoramiento	0	2.552.268	2.552.268	0	1.848.956	1.848.956
Investigación de mercado			0			0
Impuestos y tasas		185.394	185.394		136.476	136.476
Gastos de reparación y mantenimiento		39.496	39.496		20.029	20.029
Gastos del personal y capacitación		0	0		14.785	14.785
Seguros pagados		22.741	22.741		16.502	16.502
Otros gastos de operación		1.395.289	1.395.289		2.163.884	2.163.884
Remuneraciones de administradores, directores, síndicos y consejo de vigilancia		23.636	23.636		106.212	106.212
Sueldos y jornales		2.595.666	2.595.666		1.319.313	1.319.313
Contribuciones Sociales		426.388	426.388		309.814	309.814
Regalías y Honorarios por servicios técnicos			0			0
Gastos de Publicidad y Propaganda	473.605		473.605	334.191		334.191
Intereses, multas y recargos impositivos		0	0		3.216	3.216
Intereses a bancos e instituciones financieras		0	0		0	0
Depreciación bienes de uso		603.713	603.713		610.125	610.125
Amortización activos intangibles		124.381	124.381		106.241	106.241
Previsiones			0			0
Comisiones Pagadas	2.704.899	0	2.704.899	2.327.376	0	2.327.376
Impresos y Útiles		46.384	46.384		50.621	50.621
Servicios Básicos		80.108	80.108		65.424	65.424
Otros gastos no operativos		70.324	70.324		51.132	51.132
Reserva Legal		649.965	649.965		614.709	614.709
		0	0		0	0
	0	0	0	0	0	0
	3.648.200	11.132.595	14.780.795	4.358.512	6.252.080	10.610.592

Nota 28 - Otros Ingresos y gastos operativos

Está compuesto por ingresos y gastos operativos generados por las actividades principales del negocio.

Otros ingresos	2024	2023	Otros gastos	2024	2023
Intereses Cobrados por Mora	2.230.455	2.187.535	Gastos Judiciales	0	0
Inscripciones por Venta de Lotes	0	0	Electrificaciones de Lotes		187.234
Transferencia Interna	205.667	162.170	Estaqueamiento, Restaqueo	4.099	11.133
Ingreso por Gestion Judicial	44.288	26.160	Gastos de Topografia	15.075	29.513
Ingreso por Gestion de Cobranza	277.293	209.350	Servicio de Maquinarias	23.020	35.392
Ingresos Varios Administrativos	0	59.349	Gastos de Limpieza de Lotes	722.272	723.957
Restaqueo de Lotes	3.150	2.850	Gastos de Escribania	0	0
Cuotas Vencidas	-116.618	295.556	Gastos de limpieza de lotes-c	10.472	0
Comision por Intermediacion	0	419.870	Gasto de Estudio Ambiental	26.327	96.503
Ingresos por Gastos de Justicia	171.675		Otros Gastos Operativos	23.098	0
Ingresos por Limpieza de Lotes	30.509		Asignacion de Cta.Cte Catastr	250	40.865
Ingreso por Escrituracion cliente	405.416		Comisiones Pagadas	0	0
Ingresos por inscripci3n de boletos C-V	14.091				
Otros Ingresos Operativos	1.371.597	42.379			
Ingresos por Honorarios Judiciales	0	0			
Total	4.637.523	3.405.219	Total	824.613	1.124.597

NOTA 29 - INGRESOS Y GASTOS FINANCIEROS NETOS

Ingresos Financieros netos	2024	2023	Gastos Financieros netos	2024	2023
(Detallar cuentas)	0	0	Intereses Pagados	742.883	605.405
	0	0	Gastos Bancarios	9.035	25.050
	0	0	Intereses Moratorios	0	216
	0	0	Otras Comisiones Pag.	0	0
			Comision por Colocac	0	0
Total ingresos financieros	-	-	Total gastos financieros	751.918	630.671

NOTA 30 - RESULTADO DE INVERSIONS EN ASOCIADAS "NO APLICA "

NOTA 31 - RESULTADO PARTICIPACION MINORITARIA "NO APLICA "

NOTA 32 - IMPUESTO A LA RENTA

	2024	2023
Impuesto a la renta	1.444.368	1.366.021
Total	1.444.368	997.989

NOTA 33 - RESULTADO EXTRAORDINARIO NETO DE IMPUESTO A LA RENTA "NO APLICA "

NOTA 34 - RESULTADO SOBRE ACTIVIDADES DISCONTINUADAS NETO DE IMPUESTO A LA RENTA "NO APLICA "

NOTA 35- UTILIDAD (PÉRDIDA) NETA DEL AÑO Y POR ACCION ORDINARIA

La Sociedad calcula la utilidad (pérdida) neta por acción sobre la base de la utilidad (pérdida) del año. Con un total de 2650 acciones ordinarias de valor nominal Gs 10.000.000 cada una con derecho a 500 votos múltiples por acción y 2150 votos por acciones simples.

	2024	2023
Cantidad de Acciones Ordinarias en Circulación	2.150	2.150
Utilidad Neta	11.485.517	9.884.727
Utilidad Neta por Acción Ordinaria	5.342	4.598

NOTA 36 - ACTIVOS GRAVADOS "NO APLICA"

NOTA 37 - CONTINGENCIAS Y COMPROMISOS

Al 30 de junio de 2024 no existen situaciones contingentes, ni reclamos que pudieran resultar en la generación de obligaciones para la Sociedad adicionales a las que se presentan en estos estados financieros.

NOTA 38 - IMPUESTO DIFERIDO "NO APLICA"

NOTA 39 - HECHOS POSTERIORES

Entre la fecha de cierre del ejercicio y la fecha de preparación de estos estados financieros, no han ocurrido hechos significativos de carácter financiero o de otra índole que afecten la situación patrimonial o financiera o los resultados de la Sociedad al 31 de diciembre de 2024.