

## NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

### CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO CERRADO AL 31/12/2023

#### 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.

Por último, 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).

En 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.

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.

Los ingresos por las ventas de los inmuebles administrados de terceros son expuestos en cuentas pasivas teniendo en cuenta que tales ingresos no pertenecen a la inmobiliaria; 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 esperado 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 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 2023 fue establecido el tipo de cambio de 7263,59 para los activos y de 7283,62 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:

<u>Concepto</u>	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
Caja	30.500	30.500
Recaudaciones a depositar	229.977	238.038
Bancos Locales - Moneda local Guaraníes	2.700.181	1.372.292
Bancos Locales - Moneda extranjera Dólares		
Bancos Locales - Moneda extranjera otros		
Bancos en el Extranjero - Moneda extranjera Dólares (nuevas cuentas a incluir)		
<b>Total</b>	<b>2.960.658</b>	<b>1.640.830</b>

#### 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 2023 está expuesto de la siguiente manera:

Concepto	2023	2022
Inversiones en Titulos del Sistema Financiero Local - Moneda Local Guaraníes		
Inversiones en Titulos del Sistema Financiero Local - Moneda Extranjera Dólares		
Inversiones en Titulos 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	4.848	4.598
Otras inversiones - Moneda Extranjera Dólares		
<b>Total</b>	<b>4.848</b>	<b>4.598</b>

#### NOTA 5 - CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES

La cuenta Deudores por Ventas esta compuesta por las ventas a créditos con vencimiento mensual.

La Cuotas Vencidas a Cobrar esta compuesta de las cuotas de Lotes con vencimiento dentro del periodo hasta el 31/12/2023.

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.

		En miles de guaraníes	
		2023	2022
Deudores por ventas locales	Moneda Local Guaraníes	3.472.997	3.187.882
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 Provisiones		- 315.862	- 85.178
<b>Total</b>		<b>3.157.135</b>	<b>3.102.705</b>

## NOTA 6 - OTROS CRÉDITOS

El rubro de otros créditos se compone como sigue:

Concepto	2023	2022	Concepto	2023	2022
Gastos de Terceros a Recuperar	46.491	116.015	Otros Creditos	1.687.880	258.553
Garantía de Alquiler	51.815	44.315	I.V.A. Crédito fiscal	0	-
Intereses a Vencer	365.308	518.928	Anticipos a proveedores	0	-
Gastos a Recuperar Clientes	27.360	9.286	Deudores Varios a Cobrar	114.637	124.881
Derechos Fiduc. Caja Medica	0	5.089	Intereses a Cobrar L.P	34.919	46.379
Derechos Fiduc. Cadiem			Juicio s/ Causa Eva Natalia Vera c/ Emsa Inm	47.897	47.897
Cuenta Judicial en Sucesion 498379/7	0	0			
Anticipos a Rendir	17.612	74.036			
Anticipo Compra de Propiedad	568.740	2.699.522			
Seguros a Vencer	8.576	6.728	<b>Total</b>	<b>1.885.333</b>	<b>477.710</b>
Proyecto de Loteamientos					
Debitos a Regularizar	99.986	4.356			
Cuenta Judicial 110865/8 Eva Natalia Vera	8.891	0			
I.V.A / RET Pago Previo	5	0			
I.V.A Credito	0	3.374			
Comis a Cobrar C.P		4.838			
Gastos a Devengar	0	81.765			
Comisiones a Cobrar Propietarios	1.197.510	0			
Intereses a Vencer Bonos Gs 3-Serie I	277.798				
Intereses a Vencer Bonos Gs 2 - Serie II					
Intereses a Vencer Bonos Gs 2 - Serie III					
Intereses a Cobrar	11.460	20.484			
Deudores Varios a Cobrar	12.218	23.471			
<b>Total</b>	<b>2.693.770</b>	<b>3.612.207</b>			

## 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	2023	2022
Inmuebles - Loteamientos	25.989.272	28.259.000
Productos terminados		
Productos en proceso		
Materia prima		
Obras en curso	-	
(-) Previsión para desvalorización y deterioro de inventario		
<b>Total</b>	<b>25.989.272</b>	<b>28.259.000</b>

## 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 2023 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	
											2023	2022
1. Inmuebles	2.976.691	-			2.976.691	339.380	30.142			369.522	2.607.169	2.751.077
2. Instalaciones	120.173	294.609			414.782	54.720	6.952			61.672	353.110	79.706
3. Herramientas y Equipos	211.050	15.359			226.409	69.512	42.559			112.071	114.338	51.731
4. Equipos de Oficinas	36.716	-			36.716	16.832	7.863			24.695	12.021	2.784
5. Muebles y Útiles	520.053	310.824			830.877	253.211	78.914			332.125	498.752	278.061
6. Equipos de Informática	483.077	17.536			500.613	374.976	95.080			470.056	30.557	145.006
7. Rodados	1.208.204				1.208.204	614.023	188.995			803.018	405.186	502.231
8. Mejora en Predio Ajeno	822.412	1.435.146			2.257.558	354.486	159.618			514.104	1.743.454	450.184
<b>Totales</b>	<b>6.378.376</b>	<b>2.073.474,00</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>8.451.850</b>	<b>2.077.140,00</b>	<b>610.123,00</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>2.687.263</b>	<b>5.764.587</b>	<b>4.260.780</b>

## 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.

	2023	2022
<b>Propiedad, planta y equipo</b> (Detallar bienes de uso)		
<b>Total</b>	-	-
<b>Activos intangibles</b> (Detallar activos intangibles)		
<b>Total</b>	-	-
<b>Inversiones</b>		
Fracciones pendientes de Lanzamientos	21.181.928	13.456.969
<b>Total</b>	21.181.928	13.456.969
<b>Total general</b>	<b>21.181.928</b>	<b>13.456.969</b>

## 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 es como sigue:

Activos intangibles	2023	2022
Licencia en Informatica	807.008	691.924
Menos amortización acumulada	-573.080	-459.064
<b>Total general</b>	<b>233.928</b>	<b>232.860</b>

## 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 2021 se detallan más abajo:

Corrientes	Simbología según ISO 4217	Indicación de Moneda	2023	2022
Proveedores - Entidades Relacionadas				
Otros proveedores del exterior				
Proveedores locales	PYG	Guarani	5.086.046	7.836.507
Otros Pasivos	PYG	Guarani		
<b>Total cuentas a pagar por comerciales</b>			<b>5.086.046</b>	<b>7.836.507</b>

No Corrientes	Simbología según ISO 4217	Indicación de Moneda	2023	2022
Proveedores - Entidades Relacionadas				
Otros proveedores del exterior				
Proveedores locales	PYG	Guarani		
Otros Pasivos	PYG	Guarani	0	0
<b>Total cuentas a pagar por comerciales</b>			<b>-</b>	<b>-</b>

## 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	2023					2022				
	Vencimiento	Símbolo de Moneda	Moneda	Importe (miles de Gs)	Tipo de Garantía	Vencimiento	Símbolo de Moneda	Moneda	Importe (miles de Gs)	Tipo de Garantía
Préstamos de Entidades Locales										
<i>(Incluir programas de forma individual)</i>										
<b>Préstamos de Entidades en el Exterior</b>										
Nombre de la entidad financiera	0		0	0	0			0	0	0
Nombre de la entidad financiera	0		0	0	0			0	0	0
<i>(Incluir otras entidades)</i>	0		0	0	0			0	0	0
<i>(Incluir programas de forma individual)</i>										
<b>Intereses préstamos entidades financieras a pagar</b>										
Intereses a Pagar Interfisa	19/11/2023	PYG	Guarani		Sola Firma				94.160	Sola Firma
Intereses a Pagar										
(-) Intereses a Devengar										
<b>Total</b>									<b>1.594.162</b>	

No Corrientes		2023					2022				
Préstamos de Entidades Locales		Vencimiento	Símbolo de Moneda	Moneda	Importe (miles de)	Tipo de garantía	Vencimiento	Símbolo de Moneda	Moneda	Importe (miles de Gs)	Tipo de Garantía
Banco Familiar SAECA		1/11/2025	PYG	Guarani	539.976	Flujo de venta	29/9/2024	PYG	Guarani	985.557	Flujo de venta
Banco Familiar SAECA		28/7/2025	PYG	Guarani	158.508	Flujo de venta	29/11/2024	PYG	Guarani	810.929	
Basa		24/2/2025	PYG	Guarani	187.500	Flujo de venta	1/2/2024	PYG	Guarani	250.000	
Banco Itau		23/5/2025	PYG	Guarani	224.359	Flujo de venta	13/10/2024	PYG	Guarani	500.000	
<b>Préstamos de Entidades en el Exterior</b>											
Nombre de la entidad financiera											
Nombre de la entidad financiera											
<i>(Incluir otras entidades)</i>											
Deudas bursátiles											
<b>Deudas bursátiles</b>											
Bono Serie I - PG GS2		23/2/2024	PYG	Guarani	1.250.000	Garantía Comun	23/2/2024	PYG	Guarani	1.250.000	Garantía Comun
Bono Serie I - PG GS3		6/11/2026	PYG	Guarani	1.500.000	Garantía Comun					
Bono Serie II - PG GS2		22/11/2024	PYG	Guarani	1.250.000	Garantía Comun	22/11/2024	PYG	Guarani	1.250.000	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
<i>(Incluir programas de firma individual)</i>											
<b>Intereses préstamos entidades financieras a pagar</b>											
Intereses a pagar Familiar		29/11/2024	PYG	Guarani	11.028	Sola Firma	29/11/2024	PYG	Guarani	95.531	Sola Firma
Intereses a pagar Itau		13/10/2024	PYG	Guarani	64.176	Sola Firma	13/10/2024	PYG	Guarani	31.623	Sola Firma
Intereses a Pagar Basa		13/10/2024	PYG	Guarani	6.544	Sola Firma					
(-) Intereses a Devengar											
<b>Intereses deudas bursátiles a pagar</b>											
Intereses a Pagar Bonos Serie I - PG GS2		23/2/2024	PYG	Guarani	32.192	Garantía Comun	23/2/2024	PYG	Guarani	32.192	Garantía Comun
Intereses a Pagar Bonos Serie I - PG GS3		6/11/2026	PYG	Guarani	494.999	Garantía Comun					
Intereses a Pagar Bonos Serie II - PG GS2		22/11/2024	PYG	Guarani	128.827	Garantía Comun	22/11/2024	PYG	Guarani	128.827	Garantía Comun
Intereses a Pagar Bonos Serie II - PG GS3		5/11/2027	PYG	Guarani	668.541	Garantía Comun	22/11/2024	PYG	Guarani	128.827	Garantía Comun
Intereses a Pagar Bonos Serie III - PG GS2		22/8/2025	PYG	Guarani	276.164	Garantía Comun	22/8/2025	PYG	Guarani	276.164	Garantía Comun
Intereses a Pagar Bonos Serie III - PG GS3		3/11/2028	PYG	Guarani	861.555	Garantía Comun	22/8/2025	PYG	Guarani	276.164	Garantía Comun
Intereses a Pagar Bonos Serie IV - PG GS2		29/4/2025	PYG	Guarani	186.986	Garantía Comun	29/4/2025	PYG	Guarani	124.658	Garantía Comun
Intereses a Pagar Bonos Serie V - PG GS2		28/4/2026	PYG	Guarani	319.434	Garantía Comun	28/4/2026	PYG	Guarani	127.774	Garantía Comun
(-) Intereses a Devengar											
<b>Total</b>					<b>15.150.836</b>		<b>9.863.302</b>				

## NOTA 15 - PORCION CORRIENTE DE LA DEUDA A LARGO PLAZO

Porción corriente de la deuda a largo plazo	En miles de guaraníes	
	2023	2022
Cuentas por pagar comerciales		
Préstamos bancarios	3.546.212	3.446.759
Prestamos Caja Medica		
Prestamos Cadiem		
Bonos bursátiles	0	915.921
Interes a Pagar Caja Medica		
Interes a Pagar <i>(nuevas cuentas a incluir)</i>	321.716	498.377
<b>Total general</b>	<b>3.867.928</b>	<b>4.861.057</b>

## 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.

Remuneraciones y cargas sociales a pagar	En miles de guaraníes	
	2023	2022
Sueldo y otras remuneraciones a pagar	-	-
Aportes y retenciones a pagar	43.213	29.678
Remuneraciones al personal superior a pagar	-	-
<b>Total</b>	<b>43.213</b>	<b>29.678</b>

## NOTA 17 - IMPUESTOS A PAGAR

Esta compuesta por los compromisos impositivos a pagar ante la SET con que cuenta la empresa.

Impuestos a pagar	En miles de guaraníes	
	2023	2022
Impuesto a la renta a pagar	508.334	218.857
Iva a Pagar	82.166	
Retencion Renta a Pagar	80.025	74.387
Dirección General de Recaudaciones	0	0
<b>Total</b>	<b>670.525</b>	<b>293.244</b>

## NOTA 18 - PROVISIONES

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

Provisiones	En miles de guaraníes	
	2023	2022
Alquileres a Pagar	0	0
Servicios Basicos a Pagar	0	0
Honorarios Profesionales a Pagar	0	0
Provisiones Varias	795.398	660.312
<b>Total</b>	<b>795.398</b>	<b>660.312</b>

## 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 2023 se detallan más abajo:

Corrientes	2023	2022	No Corrientes	2023	2022
Dividendos a Pagar	926.689	803.289	Documentos a Pagar	379.202	887.268
Documentos a Pagar	508.065	566.701	Otros ingresos diferidos		
Creditos a Regularizar	57.622	107.179	Otros Pasivos con Entidades relacionadas		
Acreedores Varios	-	5.052	Previsiones para contingencias/Indemnizaciones y despidos		
Escrituraciones a Pagar	34.221	57.917	Prestamos de Terceros	0	0
Cuotas de Lotes Vencidos	673.158	615.645	Intereses a Devengar LP	34.918	46.378
Contrato Compra Andalucia	200.000	200.000			
Viatico a Reponer	-	-			
Intereses a Devengar - C.P	20.484	20.484			
Otros ingresos diferidos (detallar cuenta)	-	-			
Otros Pasivos con Entidades relacionadas	-	-			
Previsiones para contingencias/Indemnizaciones y despidos	-	-			
<i>(nuevas cuentas a incluir)</i>					
<b>Total</b>	<b>2.420.240</b>	<b>2.376.267</b>	<b>Total</b>	<b>414.120</b>	<b>933.646</b>

## NOTA 20 - CAPITAL INTEGRADO

En 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). Y 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, quedando compuesto de la siguiente forma:

Fecha	2023	2022
Monto Capital Social	21.500.000	18.000.000
Monto Capital Integrado	21.500.000	18.000.000
Cantidad de Acciones	2150	1800
Valor Nominal de Acciones	10.000	10.000
<b>Total</b>	<b>21.500.000</b>	<b>18.000.000</b>

## 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 2023 está compuesto de la siguiente manera:

<b>Cuenta de Orden Deudora</b>			
Cuentas a Cobrar Lotes Propios - C.P	<u>2</u>	13.228.684	17.141.325
Cuentas a Cobrar Lotes Propios - L.P	<u>2</u>	75.743.147	71.564.032
Comisiones a Cobrar Por Admin. de Lotes - C.P	<u>2</u>	8.071.437	7.575.647
Comisiones a Cobrar Por Admin. de Lotes - L.P	<u>2</u>	52.775.196	49.055.023
<b>Total Cuenta Orden Deudora</b>		<b>149.818.464</b>	<b>145.336.027</b>

## 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

<b>Cuenta de Orden Acreedora</b>			
Regularizacion Cuentas a Cobrar - CP	<u>2</u>	13.228.684	17.141.325
Regularizacion Cuentas a Cobrar - LP	<u>2</u>	75.743.147	71.564.032
Regularizacion Comis. a Cobrar - L.P	<u>2</u>	8.071.437	7.575.647
Regularizacion Comis. a Cobrar - C.P	<u>2</u>	52.775.196	49.055.023
<b>Total Cuenta Orden Acreedora</b>		<b>149.818.464</b>	<b>145.336.027</b>

## NOTA 21 - RESERVAS

	2023	2022
<b>a Reserva de revalúo</b>	448.152	448.152
Se realiza según establece las normativas tributarias, en el año 2020 no se estableció un coeficiente de revalúo en base a la nueva Ley de la Set 6380/19		
<b>b Reserva legal</b>	3.154.876	2.540.166
Se realiza según Art. 91 de la ley del comerciante, se efectúa una reserva del 5% de las utilidades netas del ejercicio.		
<b>c Reservas estatutarias</b>		
La empresa no cuenta con Reserva Estatutarias.		
<b>d Reservas facultativas</b>	362.000	362.000

## NOTA 22 - DIFERENCIA TRANSITORIA POR CONVERSION "NO APLICA"

## NOTA 23 - RESULTADOS ACUMULADOS

	En miles de guaraníes	
	2023	2022
Resultado de ejercicios anteriores	0	0
Resultado del ejercicio actual	9.884.727	6.521.812
<b>Totales</b>	<b>9.884.727</b>	<b>6.521.812</b>

## 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 y los costos por las ventas de los inmuebles administrados de terceros son pareados y reconocidos en su totalidad en el Estado de Resultados a efecto de su exposición. Estas operaciones no generan ningún impacto en el resultado del ejercicio. 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.

A partir del periodo 2022 los ingresos por ventas de lotes administrados de terceros se exponen en cuentas pasivas. Los beneficios económicos que generan las operaciones por ventas de inmuebles administrados de terceros son las comisiones cobradas por administración y ventas, las mismas son registradas en una cuenta específica y por separado dentro del estado de resultados.

	2022	2021
<b>Ventas</b>		
Venta de Lotes Propios	11.342.751	10.447.317
Venta de Lotes Administrados	0	31.764.320
Ingresos Adm. y Comisión por Lotes Administrados	11.085.449	10.663.825
Otros ingresos relacionados a venta de lotes		
Otros Ingresos No Operativos	235.523	129.375
<b>Total</b>	<b>22.663.723</b>	<b>53.004.837</b>

## NOTA 26 - COSTO DE VENTAS

Costo de ventas	2023	2022
<b>Linea de negocio 1</b>		
Existencia inicial del inventario	26.991.973	21.817.016
+ Compra de bienes y servicios	2.623.946	5.174.957
+ Costo de producción	4.110.085	3.768.807
- Existencia final de inventario	<b>-29.615.919</b>	<b>-26.991.973</b>
<b>Linea de negocio 2</b>		
Existencia inicial del inventario		
+ Compra de bienes y servicios		
+ Costo de producción		
- Existencia final de inventario		
<i>(nuevas líneas de negocio a incluir)</i>		
<b>Total costo de ventas</b>	<b>4.110.085</b>	<b>34.587.399</b>

## NOTA 27 - GASTOS

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

	2023			2022		
	Gastos de Ventas	Gastos Administrativos	Total	Gastos de Ventas	Gastos Administrativos	Total
Movilidad y viáticos	336.942		336.942	312.866		312.866
Gastos de alquiler		635.740	635.740		332.099	332.099
Computación y redes		148.506	148.506		148.506	148.506
Gastos por servicios		1.436.886	1.436.886		848.741	848.741
Honorarios profesionales y asesoramiento	0	1.848.956	1.848.956	0	1.575.452	1.575.452
Investigación de mercado			0			0
Impuestos y tasas		136.476	136.476		136.476	136.476
Gastos de reparación y mantenimiento		20.029	20.029		32.976	32.976
Gastos del personal y capacitación		14.785	14.785		14.785	14.785
Seguros pagados		16.502	16.502		16.502	16.502
Otros gastos de operación		2.163.884	2.163.884		1.352.866	1.352.866
Remuneraciones de administradores, directores, síndicos y consejo de vigilancia		106.212	106.212		354.545	354.545
Sueldos y Jornales		1.319.313	1.319.313		1.346.707	1.346.707
Contribuciones Sociales		309.814	309.814		204.218	204.218
Regalías y Honorarios por servicios técnicos			0			0
Gastos de Publicidad y Propaganda	334.191		334.191	444.872		444.872
Intereses, multas y recargos impositivos		3.216	3.216		3.216	3.216
Intereses a bancos e instituciones financieras		0	0		0	0
Depreciación bienes de uso		610.125	610.125		484.484	484.484
Amortización activos intangibles		106.241	106.241		106.241	106.241
Previsiones			0			0
Comisiones Pagadas	2.327.376	0	2.327.376	2.794.262	0	2.794.262
Impresos y Útiles		50.621	50.621		87.601	87.601
Servicios Básicos		65.424	65.424		45.530	45.530
Otros gastos no operativos		51.132	51.132		100.546	100.546
Reserva Legal		614.709	614.709		0	0
Impuesto a la Renta		0	0		0	0
	0	0	0	0	0	0
<b>Total</b>	<b>2.998.509</b>	<b>9.658.571</b>	<b>12.657.080</b>	<b>4.358.512</b>	<b>6.252.080</b>	<b>10.610.592</b>

## Nota 28 - Otros Ingresos y gastos operativos

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

Otros ingresos	2023	2022	Otros gastos	2023	2022
Intereses Cobrados por Mora	2.187.535	1.860.140	Gastos Judiciales	0	9.962
Inscripciones por Venta de Lotes	0	0	Electrificaciones de Lotes	187.234	1.482.241
Transferencia Interna	162.170	149.918	Estaqueamiento, Restaqueo	11.133	57.347
Ingreso por Gestion Judicial	26.160	4.289	Gastos de Topografia	29.513	75.400
Ingreso por Gestion de Cobranza	209.350	201.684	Servicio de Maquinarias	35.392	1.072.794
Ingresos Varios Administrativos	59.349	446.302	Gastos de Limpieza de Lotes	723.957	644.604
Restaqueo de Lotes	2.850	1.950	Gastos de Escribania	0	32.073
Cuotas Vencidas	295.556	701.424	Proyecto de Loteamientos	0	29.461
Comision por Intermediacion	419.870	310.565	Gasto de Estudio Ambiental	96.503	48.570
Otros Ingresos Operativos	42.379	30.375	Otros Gastos Operativos	0	315.816
Ingresos por Honorarios Judiciales	0	8.826	Asignacion de Cta.Cte Catastr	40.865	52.320
<b>Total</b>	<b>3.405.219</b>	<b>3.715.473</b>	Comisiones Pagadas	0	70.432
			<b>Total</b>	<b>1.124.597</b>	<b>3.891.020</b>

## NOTA 29 - INGRESOS Y GASTOS FINANCIEROS NETOS

Ingresos Financieros netos	2023	2022	Gastos Financieros netos	2023	2022
(Detallar cuentas)	0	0	Intereses Pagados	605.405	436.831
	0	0	Gastos Bancarios	25.050	19.249
	0	0	Intereses Moratorios	216	0
	0	0	Otras Comisiones Pag.	0	0
			Comision por Colocacion	0	0
<b>Total ingresos financieros</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>Total gastos financieros</b>	<b>630.671</b>	<b>456.080</b>

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

NOTA 31 - RESULTADO PARTICIPACION MINORITARIA "NO APLICA "

## NOTA 32 - IMPUESTO A LA RENTA

	2023	2022
Impuesto a la renta	1.366.021	997.989
<b>Total</b>	<b>1.366.021</b>	<b>997.989</b>

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 2150 acciones ordinarias de valor nominal Gs 10.000.000 cada una con derecho a 500 votos múltiples por acción y 1700 votos por acciones simples.

	2023	2021
Cantidad de Acciones Ordinarias en Circulación	2.150	1.800
Utilidad Neta	9.884.727	6.521.812
<b>Utilidad Neta por Acción Ordinaria</b>	<b>4.598</b>	<b>3.623</b>

### NOTA 36 - ACTIVOS GRAVADOS "NO APLICA"

### NOTA 37 - CONTINGENCIAS Y COMPROMISOS

Al 31 de Diciembre de 2023 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 del 2023.