

## NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

### CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO CERRADO AL 31/12/2022

#### 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).

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 2022 fue establecido el tipo de cambio de 7322.90 para los activos y de 7339.62 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

Esta 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>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
Caja	30.500	27.512
Recaudaciones a depositar	238.038	108.627
Bancos Locales - Moneda local Guaraníes	1.372.292	1.429.311
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>1.640.830</b>	<b>1.565.450</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 2022 está expuesto de la siguiente manera:

Concepto	2022	2021
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	4.598	4.393
Otras inversiones - Moneda Extranjera Dólares		
<b>Total</b>	<b>4.598</b>	<b>4.393</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 31/12/2022.

Las Provisiones 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.

		2022	2021
Deudores por ventas locales	Moneda Local Guaraníes	3.187.882	2.550.149
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		- 85.178	- 85.178
<b>Total</b>		<b>3.102.705</b>	<b>2.464.972</b>

## NOTA 6 - OTROS CRÉDITOS

El rubro de otros créditos se compone como sigue:

Corrientes			No corrientes		
Concepto	2022	2021	Concepto	2022	2021
Gastos de Terceros a Recuperar	116.015	50.511	Otros Créditos	258.553	1.011.284
Garantía de Alquiler	44.315	19.625	I.V.A. Crédito fiscal	0	-
Intereses a Vencer	518.928	141.724	Anticipos a proveedores	0	-
Gastos a Recuperar Clientes	9.286	4.246	Deudores Varios a Cobrar	124.881	124.881
Derechos Fiduc. Caja Medica	5.089	5.089	Intereses a Cobrar L.P	46.379	19.600
Derechos Fiduc. Cadiem			Juicio s/ Causa Eva Natalia Vera c/ Emsa	47.897	47.897
Cuenta Judicial en Sucesion 4983797	0	0			
Anticipos a Rendir	74.036	72.704			
Anticipo Compra de Propiedad	2.699.522	203.550			
Seguros a Vencer	6.728	8.443	<b>Total</b>	<b>477.710</b>	<b>1.203.662</b>
Proyecto de Loteamientos					
Debitos a Regularizar	4.356	10.483			
Anticipo Impuesto a la Renta	0	795.622			
I.V.A / RET Pago Previo	0	12.284			
I.V.A Credito	3.374				
Comis a Cobrar C.P	4.838	4.838			
Gastos a Devengar	81.765				
Viaticos a Reponer	0	50			
Intereses a Vencer Bonos Gs 2 - Serie I					
Intereses a Vencer Bonos Gs 2 - Serie II					
Intereses a Vencer Bonos Gs 2 - Serie III					
Intereses a Cobrar	20.484	9.756			
Deudores Varios a Cobrar	23.471	25.118			
<b>Total</b>	<b>3.612.207</b>	<b>1.364.043</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	2022	2021
Inmuebles - Loteamientos	28.259.000	21.817.016
Productos terminados		
Productos en proceso		
Materia prima		
Obras en curso	1.232.190	
(-) Previsión para desvalorización y deterioro de inventario		
<b>Total</b>	<b>29.491.190</b>	<b>21.817.016</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 2022 es como sigue:

	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	
											2022	2021
1. Inmuebles	2.947.135	29.556			2.976.691	252.626	86.754			339.380	2.637.311	2.751.077
2. Instalaciones	120.173				120.173	47.434	7.286			54.720	65.453	79.706
3. Herramientas y Equipos	123.495	87.555			211.050	55.717	13.794			69.512	141.538	51.731
4. Equipos de Oficinas	17.783	18.934			36.717	15.595	1.236			16.832	19.885	2.784
5. Muebles y Útiles	481.114	38.939			520.053	194.559	58.652			253.211	266.842	278.061
6. Equipos de Informática	402.008	81.068			483.076	288.522	86.454			374.976	108.100	145.006
7. Rodados	1.208.205				1.208.205	479.556	134.467			614.023	594.182	502.231
8. Mejora en Predio Ajeno	768.056	54.356			822.412	260.647	93.839			354.486	467.926	450.184
9. Obras en Curso	-				-					-	-	-
<b>Totales</b>	<b>6.067.969</b>	<b>310.408,00</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>6.378.377</b>	<b>1.594.656,00</b>	<b>482.482,00</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>2.077.140</b>	<b>4.301.237</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.

	2022	2021
<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	13.456.969	14.444.414
<b>Total</b>	13.456.969	14.444.414
<b>Total general</b>	<b>13.456.969</b>	<b>14.444.414</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	2022	2021
Licencia en Informatica	691.924	645.436
Menos amortización acumulada	-459.064	-352.428
<b>Total general</b>	<b>232.860</b>	<b>293.008</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	2022	2021
Proveedores - Entidades Relacionadas				
Otros proveedores del exterior				
Proveedores locales	PYG	Guaraní	7.836.507	6.251.301
Otros Pasivos	PYG	Guaraní		
<b>Total cuentas a pagar por comerciales</b>			<b>7.836.507</b>	<b>6.251.301</b>

No Corrientes	Simbología según ISO 4217	Indicación de Moneda	2022	2021
Proveedores - Entidades Relacionadas				
Otros proveedores del exterior				
Proveedores locales	PYG	Guaraní		
Otros Pasivos	PYG	Guaraní	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	2022					2021				
Préstamos de Entidades Locales	Vencimiento	Simbolo de Moneda	Moneda	Importe (miles de Gs)	Tipo de Garantía	Vencimiento	Simbolo de Moneda	Moneda	Importe (miles de Gs)	Tipo de Garantía
Prestamo Interfisa	19/11/2023	PYG	Guarani	1.500.000	Sola Firma	19/2/2022	PYG	Guarani	400.000	Sola Firma
						29/3/2022	PYG	Guarani	500.000	Sola Firma
							PYG	Guarani		Sola Firma
						7/3/2022	PYG	Guarani	800.000	Sola Firma
							PYG	Guarani		
							PYG	Guarani		
						15/6/2022	PYG	Guarani	1.004.587	Sola Firma
										Sola Firma
						22/6/2022			1.000.000	Sola Firma
							PYG	Guarani		Flujo de venta
							PYG	Guarani	-	Flujo de venta
<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	
Nombre de la entidad financiera	0		0	0	0	0			0	
<i>(Incluir otras entidades)</i>	0		0	0	0	0			0	
<i>(Incluir programas de forma individual)</i>										
<b>Intereses préstamos entidades financieras a pagar</b>										
Intereses a pagar Familiar	29/11/2024	PYG	Guarani		Sola Firma	29/3/2022	PYG	Guarani	29.655	Sola Firma
Intereses a pagar Itau	13/10/2024	PYG	Guarani		Sola Firma	7/3/2022	PYG	Guarani	14.959	Sola Firma
Intereses a Pagar Interfisa	19/11/2023	PYG	Guarani	94.160	Sola Firma	15/6/2022			34.872	Sola Firma
Intereses a Pagar Serie I - C.P	23/2/2024	PYG	Guarani		Garantía Comun	15/1/2022	PYG	Guarani		Flujo de venta
Intereses a Pagar Serie II - C.P	22/11/2024	PYG	Guarani		Garantía Comun		PYG	Guarani	0	
Intereses a Pagar Serie IV - C.P	22/8/2025	PYG	Guarani		Garantía Comun	44734			37.192	Sola Firma
Intereses a Pagar Serie V - C.P	29/4/2025	PYG	Guarani		Garantía Comun					
Intereses a Pagar Bonos Serie III	28/4/2026	PYG	Guarani		Garantía Comun					
						1/2/2022			124.657	Garantía Comun
						1/2/2022			127.774	Garantía Comun
						22/2/2022			157.068	Garantía Comun
						22/2/2022			124.657	Garantía Comun
						22/2/2022			127.773	Garantía Comun
Intereses a Pagar										
(-) Intereses a Devengar										
<b>Total</b>				<b>1.594.160</b>					<b>4.483.196</b>	

No Corrientes	2022					2021				
	Vencimiento	Simbolo de Moneda	Moneda	Importe (miles de Gs)	Tipo de garantía	Vencimiento	Simbolo de Moneda	Moneda	Importe (miles de Gs)	Tipo de Garantía
<b>Préstamos de Entidades Locales</b>										
Banco Familiar SAECA	29/9/2024	PYG	Guarani	985.557	Flujo de venta		PYG	Guarani	0	
Banco Familiar SAECA	29/11/2024	PYG	Guarani	810.929			PYG	Guarani	0	
Banco Itau	1/2/2024	PYG	Guarani	250.000						
Banco Itau	13/10/2024	PYG	Guarani	500.000						
<i>Bonos Serie V</i>										
<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 Común					
Bono Serie II - PG GS2	22/11/2024	PYG	Guarani	1.250.000	Garantía Común					
Bono Serie III - PG GS2	22/8/2025	PYG	Guarani	1.500.000	Garantía Común					
Bono Serie IV - PG GS3	29/4/2025	PYG	Guarani	1.250.047	Garantía Común					
Bono Serie V - PG GS4	28/4/2026	PYG	Guarani	1.250.000	Garantía Común					
<i>(Incluir programas de forma individual)</i>										
<b>Intereses préstamos entidades financieras a pagar</b>										
Intereses a pagar Familiar	29/11/2024	PYG	Guarani	95.531	Sola Firma					
Intereses a pagar Itau	13/10/2024	PYG	Guarani	31.623	Sola Firma					
Interes a Pagar Cadiem						PYG	Guarani		0	
(-) Intereses a Devengar						PYG	Guarani		0	
<b>Intereses deudas bursátiles a pagar</b>										
Intereses a Pagar Bonos Serie I - PG GS2	23/2/2024	PYG	Guarani	32.192	Garantía Común					
Intereses a Pagar Bonos Serie II - PG GS2	22/11/2024	PYG	Guarani	128.827	Garantía Común					
Intereses a Pagar Bonos Serie III - PG GS2	22/8/2025	PYG	Guarani	276.164	Garantía Común					
Intereses a Pagar Bonos Serie IV - PG GS3	29/4/2025	PYG	Guarani	124.658	Garantía Común					
Intereses a Pagar Bonos Serie V - PG GS4	28/4/2026	PYG	Guarani	127.774	Garantía Común					
<i>(-) Intereses a Devengar</i>										
<b>Total</b>				<b>9.863.302</b>						<b>1</b>

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

En miles de guaranies

Porción corriente de la deuda a largo plazo	2022	2021
Cuentas por pagar comerciales		
Préstamos bancarios	3.446.759	
Prestamos Caja Medica		278.606
Prestamos Cadiem		0
Bonos bursátiles	915.921	-
Interes a Pagar Caja Medica		9.932
Interes a Pagar <i>(nuevas cuentas a incluir)</i>	498.377	0
<b>Total general</b>	<b>4.861.057</b>	<b>288.538</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	2022	2021
Sueldo y otras remuneraciones a pagar	0	348
Aportes y retenciones a pagar	29.678	19.473
Remuneraciones al personal superior a pagar		
<b>Total</b>	<b>29.678</b>	<b>19.821</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	
	2022	2021
Impuesto a la renta a pagar	218.857	779.132
Iva a Pagar		
Retencion Renta a Pagar	74.387	67.493
Dirección General de Recaudaciones	0	59.136
<b>Total</b>	<b>293.244</b>	<b>905.761</b>

## NOTA 18 - PROVISIONES

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

Provisiones	2022	2021
Alquileres a Pagar	0	0
Servicios Basicos a Pagar	0	0
Honorarios Profesionales a Pagar	0	0
Provisiones Varias	660.312	32.153
<b>Total</b>	<b>660.312</b>	<b>32.153</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 2022 se detallan más abajo:

Corrientes	2022	2021	No Corrientes	2022	2021
Dividendos a Pagar	803.289	877.698	Documentos a Pagar	887.268	1.453.970
Documentos a Pagar	566.701	623.357	Otros ingresos diferidos		
Creditos a Regularizar	107.179	27.530	Otros Pasivos con Entidades relacionadas		
Acreeedores Varios	5.052	91.080	Previsiones para contingencias/Indemnizaciones y despidos		
Escrituraciones a Pagar	57.917	52.073	Prestamos de Terceros	0	100.000
Cuotas de Lotes Vencidos	615.645	464.367	Intereses a Devengar LP	46.378	18.671
Contrato Compra Andalucía	200.000	200.000			
Viatico a Reponer	-				
Intereses a Devengar - C.P	20.484	10685			
Otros ingresos diferidos (detallar cuenta)	-				
Otros Pasivos con Entidades relacionadas	-				
Previsiones para contingencias/Indemnizaciones y despidos (nuevas cuentas a incluir)	-				
<b>Total</b>	<b>2.376.268</b>	<b>2.346.790</b>	<b>Total</b>	<b>933.646</b>	<b>1.572.641</b>

## NOTA 20 - CAPITAL INTEGRADO

En Asamblea Extraordinaria N°13 de fecha 15 de junio del 2020 se resuelve aumentar el Capital Social a Gs. 20.000.000.000 (Guaranies 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, quedando compuesto de la siguiente forma:

Fecha	2022	2021
Monto Capital Social	18.000.000	15.500.000
Monto Capital Integrado	18.000.000	15.500.000
Cantidad de Acciones	1800	1550
Valor Nominal de Acciones	10.000	10.000
<b>Total</b>	<b>18.000.000</b>	<b>15.500.000</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 2022 está compuesto de la siguiente manera:

<b>Cuenta de Orden Deudora</b>			
Cuentas a Cobrar Lotes Propios - C.P	<u>2</u>	12.956.002	17.141.325
Cuentas a Cobrar Lotes Propios - L.P	<u>2</u>	76.099.616	71.564.032
Comisiones a Cobrar Por Admin. de Lotes - C.P	<u>2</u>	7.430.953	7.575.647
Comisiones a Cobrar Por Admin. de Lotes - L.P	<u>2</u>	50.393.905	49.055.023
<b>Total Cuenta Orden Deudora</b>		<b>146.880.476</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>	12.956.002	17.141.325
Regularizacion Cuentas a Cobrar - LP	<u>2</u>	76.099.616	71.564.032
Regularizacion Comis. a Cobrar - L.P	<u>2</u>	50.393.905	7.575.647
Regularizacion Comis. a Cobrar - C.P	<u>2</u>	7.430.953	49.055.023
<b>Total Cuenta Orden Acreedora</b>		<b>146.880.476</b>	<b>145.336.027</b>

## NOTA 21 - RESERVAS

	En miles de guaraníes	
	2022	2021
<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>	2.540.166	2.196.913
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	
	2022	2021
Resultado de ejercicios anteriores	0	0
Resultado del ejercicio actual	6.521.812	5.119.422
Totales	6.521.812	5.119.422

## 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, teniendo en cuenta que los ingresos generados por las cobranzas de lotes administrados no genera ningún impacto en el resultado del ejercicio.

	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	2022	2021
<b>Linea de negocio 1</b>		
Existencia inicial del inventario	21.817.016	19.905.662
+ Compra de bienes y servicios	5.174.957	1.911.354
+ Costo de producción	3.768.807	34.587.399
- Existencia final de inventario	-26.991.973	-21.817.016
<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>3.768.807</b>	<b>34.587.399</b>

## NOTA 27 - GASTOS

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

Miles de guaraníes

	2022			2021		
	Gastos de Ventas	Gastos Administrativos	Total	Gastos de Ventas	Gastos Administrativos	Total
Movilidad y viáticos	312.866		312.866	288.977		288.977
Gastos de alquiler		332.099	332.099		310.116	310.116
Computación y redes		148.506	148.506		148.506	148.506
Gastos por servicios		848.741	848.741		770.518	770.518
Honorarios profesionales y asesoramiento	0	1.575.452	1.575.452	148.316	1.377.413	1.525.729
Investigación de mercado			0			0
Impuestos y tasas		136.476	136.476		164.313	164.313
Gastos de reparación y mantenimiento		32.976	32.976		43.346	43.346
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		1.352.866	1.352.866	8.977	802.677	811.654
Remuneraciones de administradores, directores, síndicos y consejo de vigilancia		354.545	354.545		360.778	360.778
Sueldos y Jornales		1.346.707	1.346.707		876.388	876.388
Contribuciones Sociales		204.218	204.218		132.318	132.318
Regalías y Honorarios por servicios técnicos			0			0
Gastos de Publicidad y Propaganda	444.872		444.872	710.103		710.103
Intereses, multas y recargos impositivos		3.216	3.216		2.007	2.007
Intereses a bancos e instituciones financieras		0	0		229.612	229.612
Depreciación bienes de uso		484.484	484.484		379.741	379.741
Amortización activos intangibles		106.241	106.241		63.916	63.916
Previsiones			0			0
Comisiones Pagadas	2.794.262	0	2.794.262	3.202.139	431.025	3.633.164
Impresos y Útiles		87.601	87.601		45.579	45.579
Servicios Básicos		45.530	45.530		51.491	51.491
Otros gastos no operativos		100.546	100.546		31.049	31.049
Reserva Legal		0	0			0
Impuesto a la Renta		0	0			0
	0	0	0	0	0	0
<b>Total</b>	<b>3.552.000</b>	<b>7.191.491</b>	<b>10.743.491</b>	<b>4.358.512</b>	<b>6.252.080</b>	<b>10.610.592</b>

## Nota 28 - Otros Ingresos y gastos operativos

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

Otros ingresos	2022	2021	Otros gastos	2022	2021
Intereses Cobrados por Mora	1.860.140	1.674.490	Gastos Judiciales	9.962	10.505
Inscripciones por Venta de Lotes	0	1.590	Electrificaciones de Lotes	1.482.241	1.021.647
Transferencia Interna	149.918	151.860	Estaqueamiento, Restaqueo	57.347	10.789
Ingreso por Gestion Judicial	4.289	45.792	Gastos de Topografia	75.400	172.364
Ingreso por Gestion de Cobranza	201.684	157.923	Servicio de Maquinarias	1.072.794	1.511.639
Ingresos Varios Administrativos	446.302	109	Gastos de Limpieza de Lotes	644.604	642.993
Restaqueo de Lotes	1.950	3.300	Gastos de Escribania	32.073	91.992
Cuotas Vencidas	701.424	-780.489	Proyecto de Loteamientos	29.461	15.818
Comision por Intermediacion	310.565	323.770	Gasto de Estudio Ambiental	48.570	108.153
Otros Ingresos Operativos	30.375	837.140	Otros Gastos Operativos	315.816	144.011
Ingresos por Honorarios Judiciales	8.826		Asignacion de Cta.Cte Catastr	52.320	78.969
<b>Total</b>	<b>3.715.473</b>	<b>2.415.485</b>	Comisiones Pagadas	70.432	285.290
			<b>Total</b>	<b>3.891.020</b>	<b>4.094.170</b>

## NOTA 29 - INGRESOS Y GASTOS FINANCIEROS NETOS

Miles de guaraníes

Ingresos Financieros netos	2022	2021	Gastos Financieros netos	2022	2021
(Detallar cuentas)	0	0	Intereses Pagados	436.831	143.763
	0	0	Gastos Bancarios	19.249	19.186
	0	0	Intereses Moratorios	0	0
	0	0	Otras Comisiones Pag.	0	11.264
			Comision por Colocacion	0	55.397
<b>Total ingresos financieros</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>Total gastos financieros</b>	<b>456.080</b>	<b>229.610</b>

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

NOTA 31 - RESULTADO PARTICIPACION MINORITARIA "NO APLICA"

### NOTA 32 - IMPUESTO A LA RENTA

	2022	2021
Impuesto a la renta	997.989	779.132
<b>Total</b>	<b>997.989</b>	<b>779.132</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 1800 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.

	2022	2021
Cantidad de Acciones Ordinarias en Circulación	1.800	1.550
Utilidad Neta	6.521.812	5.119.422
<b>Utilidad Neta por Acción Ordinaria</b>	<b>3.623</b>	<b>3.303</b>

NOTA 36 - ACTIVOS GRAVADOS "NO APLICA"

### NOTA 37 - CONTINGENCIAS Y COMPROMISOS

Al 31 de Diciembre de 2022 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 2022.