

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO CERRADO AL 31/03/2022

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 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 marzo del 2022 fue establecido el tipo de cambio de 6.921.52 para los activos y de 6931.47 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>31/3/2022</u>	<u>31/3/2021</u>
Caja	33.011	28.000
Recaudaciones a depositar	205.074	133.639
Bancos Locales - Moneda local Guaraníes	1.399.848	1.709.831
Bancos Locales - Moneda extranjera Dólares	140.238	45.427
Bancos Locales - Moneda extranjera otros		
Bancos en el Extranjero - Moneda extranjera Dólares (nuevas cuentas a incluir)		
Total	1.778.171	1.916.897

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 marzo 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	4.438	4.263
Otras inversiones - Moneda Extranjera Dólares		
Total	4.438	4.263

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 31/03/2022.

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.

		En miles de guaraníes	
		2022	2021
Deudores por ventas locales	Moneda Local Guaraníes	2.846.500	2.563.609
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
Total		2.761.323	2.478.432

NOTA 6 - OTROS CRÉDITOS

El rubro de otros créditos se compone como sigue:

Corrientes

Concepto	2022	2021
Gastos de Terceros a Recuperar	79.170	169.354
Garantía de Alquiler	19.625	19.625
Intereses a Vencer	130.971	131.719
Gastos a Recuperar Clientes	9.286	2.418
Derechos Fiduc. Caja Medica	5.089	5.089
Derechos Fiduc. Cadiem	0	0
Cuenta Judicial en Sucesion 498379/7	0	0
Anticipos a Rendir	13.391	250.199
Anticipos Compra de Propiedad	190.880	0
Seguros a Vencer	8.945	13.913
Proyecto de Loteamientos	0	0
Debitos a Regularizar	6.566	180
Anticipo Impuesto a la Renta	795.622	0
I.V.A / RET Pago Previo	10.280	0
Comis a Cobrar C.P	336.667	21.485
Viaticos a Reponer	0	1.741
Intereses a Vencer Bonos Gs 2-Serie I	0	375.000
Intereses a Vencer Bonos Gs 2 - Serie II	0	480.205
Intereses a Vencer Bonos Gs 2 - Serie III	0	708.102
Intereses a Vencer Bonos Gs 2 - Serie IV	164.212	0
Intereses a Vencer Bonos Gs 2 - Serie V	574.982	0
Deudores Varios	25.119	0
Intereses a Cobrar	9.756	0
Total	2.380.561	2.179.030

No corrientes

Concepto	2022	2021
Otros Creditos	0	47.897
I.V.A. Crédito fiscal	0	0
Anticipos a proveedores	0	0
Deudores Varios a Cobrar	124.881	-
Intereses a Cobrar L.P	19.601	
Juicio s/ Causa Eva Natalia Vera c/ Emsa Inm	47.897	
Total	192.379	47.897

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	22.284.729	20.663.448
Productos terminados		
Productos en proceso		
Materia prima		
(nuevas cuentas a incluir)		
(-) Previsión para desvalorización y deterioro de inventario		
Total	22.284.729	20.663.448

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 marzo 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				2.947.135	252.626	15.428			268.054	2.679.081	2.735.653
2. Instalaciones	120.173				120.173	47.434	1.899			49.333	70.840	68.670
3. Herramientas y Equipos	123.495	3.455			126.950	52.717	2.323			55.040	71.910	58.210
4. Equipos de Oficinas	17.783	27.702			45.485	15.595	288			15.883	29.602	2.632
5. Muebles y Útiles	481.114	8.736			489.850	194.559	13.915			208.474	281.376	294.056
6. Equipos de Informática	402.008	31.607			433.615	288.522	22.000			310.522	123.093	130.772
7. Rodados	1.208.204				1.208.204	479.556	28.537			508.093	700.111	477.165
8. Mejora en Predio Ajeno	768.056	15.057			783.113	261.647	38.229			299.876	483.237	481.418
9. Obras en Curso	-				-	-				-	-	-
Totales	6.067.968	86.557,00	-	-	6.154.525	1.592.656,00	122.619,00	-	-	1.715.275	4.439.250	4.248.576

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
Propiedad, planta y equipo (Detallar bienes de uso)		
Total	-	-
Activos intangibles (Detallar activos intangibles)		
Total	-	-
Inversiones		
Fracciones pendientes de Lanzamientos	15.797.914	9.902.291
Total	15.797.914	9.902.291
Total general	15.797.914	9.902.291

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 marzo es como sigue:

Activos intangibles	2022	2021
Licencia en Informática	651.967	620.978
Menos amortización acumulada	-378.715	-280.275
Total general	273.252	340.703

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 marzo del 2022 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	7.947.616	5.258.066
Otros Pasivos	PYG	Guaraní		
Total cuentas a pagar por comerciales			7.947.616	5.258.066

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		2.077.327
Total cuentas a pagar por comerciales			-	2.077.327

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				
	Vencimiento	Simbolo de Moneda	Moneda	Importe (miles de Gs)	Tipo de Garantía	Vencimiento	Simbolo de Moneda	Moneda	Importe (miles de Gs)	Tipo de Garantía
Préstamos de Entidades Locales										
Banco Familiar SAECA	21/8/2022	PYG	Guarani	400.000	Sola Firma	5/5/2021	PYG	Guarani	1.000.000	Sola Firma
Banco Familiar SAECA	26/9/2022	PYG	Guarani	500.000	Sola Firma	18/5/2021	PYG	Guarani	800.000	Sola Firma
Banco Familiar SAECA		PYG	Guarani				PYG	Guarani		
Banco Baso SA	31/8/2022	PYG	Guarani	400.000	Sola Firma	9/3/2021	PYG	Guarani	900.000	Sola Firma
Banco Baso SA		PYG	Guarani				PYG	Guarani		
Banco Baso SA		PYG	Guarani				PYG	Guarani		
Banco Rio SAECA	15/6/2022	PYG	Guarani	1.004.587	Sola Firma	29/6/2021	PYG	Guarani	1.005.087	Sola Firma
Banco Interfisa SAECA	22/6/2022	PYG	Guarani	1.000.000	Sola Firma					
Prestamos Caja Medica		PYG	Guarani		Flujo de venta	15/1/2022	PYG	Guarani	572.417	Flujo de venta
Prestamos Cadiem		PYG	Guarani		Flujo de venta		PYG	Guarani		Flujo de venta
<i>(Incluir programas de forma individual)</i>										
Préstamos de Entidades en el Exterior										
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>										
Intereses préstamos entidades financieras a pagar										
Intereses a pagar Familiar	18/5/2021	PYG	Guarani	33.966	Sola Firma	44334	PYG	Guarani	71.593	Sola Firma
Intereses a pagar Basa	9/3/2021	PYG	Guarani	19.726	Sola Firma	44264	PYG	Guarani	33.472	Sola Firma
Intereses a Pagar Rio	26/6/2021	PYG	Guarani	17.723	Sola Firma	44373	PYG	Guarani	24.255	Sola Firma
Interes a Pagar Caja Medica	15/1/2022	PYG	Guarani		Flujo de venta	44576	PYG	Guarani	76.792	Flujo de venta
Interes a Pagar Cadiem										
Interes a Pagar Interfisa	22/6/2022			18.904	Sola Firma					
(-) Intereses a Devengar		PYG	Guarani				PYG	Guarani		
Intereses deudas bursátiles a pagar										
Intereses a Pagar Bonos Serie I - PG GS2	23/2/2024	PYG	Guarani	124.658	Garantía Comun	23/2/2024	PYG	Guarani	117.123	Garantía Comun
Intereses a Pagar Bonos Serie II - PG GS2	22/11/2024	PYG	Guarani	95.830	Garantía Comun	22/11/2024	PYG	Guarani	120.051	Garantía Comun
Intereses a Pagar Bonos Serie III - PG GS2	22/8/2025	PYG	Guarani	117.802	Garantía Comun	22/8/2025	PYG	Guarani	147.575	Garantía Comun
Intereses a Pagar Bonos Serie IV - PG GS2	22/2/2022	PYG	Guarani	93.493	Garantía Comun					
Intereses a Pagar Bonos Serie V - PG GS2	22/2/2022	PYG	Guarani	95.830	Garantía Comun					
(-) Intereses a Devengar										
Total				3.922.519					4.868.365	
No Corrientes										
Préstamos de Entidades Locales										
Prestamos Caja Medica	15/1/2022	PYG	Guarani		Flujo de venta	15/1/2022	PYG	Guarani		Flujo de venta
Prestamos Cadiem										
<i>(Incluir otras entidades)</i>										
Deudas bursátiles										
Bonos Serie IV										
Bonos Serie V										
Préstamos de Entidades en el Exterior										
Nombre de la entidad financiera										
Nombre de la entidad financiera										
<i>(Incluir otras entidades)</i>										
Deudas bursátiles										
Bono Serie I - PG GS2	23/2/2024	PYG	Guarani	1.250.000	Garantía Comun	45345	PYG	Guarani	1250000	Garantía Comun
Bono Serie II - PG GS2	22/11/2024	PYG	Guarani	1.250.000	Garantía Comun	45618	PYG	Guarani	1250000	Garantía Comun
Bono Serie III - PG GS2	22/8/2025	PYG	Guarani	1.500.000	Garantía Comun	45891	PYG	Guarani	1500000	Garantía Comun
Bono Serie IV - PG GS3	29/4/2025	PYG	Guarani	1.250.047	Garantía Comun					
Bono Serie V - PG GS4	28/4/2026	PYG	Guarani	1.250.000	Garantía Comun					
<i>(Incluir programas de forma individual)</i>										
Intereses préstamos entidades financieras a pagar										
Intereses a pagar										
Interes a Pagar Caja Medica	15/1/2022	PYG	Guarani			44576	PYG	Guarani		
Interes a Pagar Cadiem										
(-) Intereses a Devengar										
Intereses deudas bursátiles a pagar										
Intereses a Pagar Bonos Serie I - PG GS2	23/2/2024	PYG	Guarani	125.685	Garantía Comun	23/2/2024	PYG	Guarani	257.877	
Intereses a Pagar Bonos Serie II - PG GS2	22/11/2024	PYG	Guarani	256.601	Garantía Comun	22/11/2024	PYG	Guarani	360.154	
Intereses a Pagar Bonos Serie III - PG GS2	22/8/2025	PYG	Guarani	433.233	Garantía Comun	22/8/2025	PYG	Guarani	560.527	
Intereses a Pagar Bonos Serie IV - PG GS2	22/2/2022	PYG	Guarani	311.643	Garantía Comun					
Intereses a Pagar Bonos Serie V - PG GS2	22/2/2022	PYG	Guarani	447.209	Garantía Comun					
(-) Intereses a Devengar										
Total				8.074.418					5.178.568	

NOTA 15 - PORCION CORRIENTE DE LA DEUDA A LARGO PLAZO

Porción corriente de la deuda a largo plazo	2022	2021
Cuentas por pagar comerciales		
Préstamos bancarios		
Bonos bursátiles		
Prestamos Caja Medica	71.127	278.606
Prestamos Cadiem		
Bonos bursátiles		
Interes a Pagar Caja Medica	1.007	9.932
Interes a Pagar Cadiem		
Intereses bancarios a pagar		
Intereses bursatiles a pagar		
<i>(nuevas cuentas a incluir)</i>		
Total general	72.134	288.538

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	0
Aportes y retenciones a pagar	21.611	15.799
Remuneraciones al personal superior a pagar	0	0
Comisiones a Pagar	541	
Total	22.152	15.799

NOTA 17 - IMPUESTOS A PAGAR

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

Impuestos a pagar	2022	2021
Impuesto a la renta a pagar	779.132	283.854
Iva a Pagar	78.966	16.758
Retencion Renta a Pagar	54.938	84.655
Total	913.036	385.267

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	352.576	138.140
Total	352.576	138.140

NOTA 19 - OTROS PASIVOS CORRIENTES Y NO CORRIENTES

Está compuesta por otras deudas transitorias a corto y largo plazo, los saldos al 31 de marzo del 2022 se detallan más abajo:

Corrientes	2022	2021	No Corrientes	2022	2021
Dividendos a Pagar	219.424	160.708	Documentos a Pagar	1.453.970	2.077.327
Documentos a Pagar	462.676	470.989	Otros ingresos diferidos		
Creditos a Regularizar	52.639	27.365	Otros Pasivos con Entidades relacionadas		
Acreedores Varios	18.907	54.070	Previsiones para contingencias/Indemnizaciones y despidos		
Escrituraciones a Pagar	46.165	81.547	<i>Intereses a Devengar</i>	18.671	
Cuotas de Lotes Vencidos	532.450	466.853			
Contrato Compra Andalucia	200.000	600.000			
Viatico a Reponer		46			
Sobregiros bancarios	10				
Intereses a Devengar - C.P	10.685				
Otros ingresos diferidos (detallar cuenta)					
Otros Pasivos con Entidades relacionadas					
Previsiones para contingencias/Indemnizaciones y despidos <i>(nuevas cuentas a incluir)</i>					
Total	1.542.957	1.861.579	Total	1.472.641	2.077.327

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	15.500.000	13.000.000
Monto Capital Integrado	15.500.000	13.000.000
Cantidad de Acciones	1550	1300
Valor Nominal de Acciones	10.000	10.000
Total	15.500.000	13.000.000

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 marzo del 2022 está compuesto de la siguiente manera:

Cuenta de Orden Deudora	2022	2021
Cuentas a Cobrar Lotes Propios - C.P	17.634.572	12.320.078
Cuentas a Cobrar Lotes Propios - L.P	74.113.907	6.530.509
Comisiones a Cobrar Por Admin. de Lotes - C.P	7.205.716	45.326.921
Comisiones a Cobrar Por Admin. de Lotes - L.P	37.371.657	34.364.684
Total Cuenta Orden Deudora	136.325.852	98.542.192

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	2022	2021
Regularizacion Cuentas a Cobrar - CP	17.634.572	12.320.078
Regularizacion Cuentas a Cobrar - LP	74.113.907	6.530.509
Regularizacion Comis. a Cobrar - L.P	7.205.716	45.326.921
Regularizacion Comis. a Cobrar - C.P	37.371.657	34.364.684
Total Cuenta Orden Acreedora	136.325.852	98.542.192

NOTA 21 - RESERVAS

Concepto		2022	2021
Reserva de Revaluó	Se realiza según establece las normativas tributarias, en el año 2021 no se estableció un coeficiente de revaluó en base a la nueva Ley de la Set 6380/19	448.152	448.152
Reserva Legal	Se realiza según Art. 91 de la ley del comerciante, se efectúa una reserva del 5% de las utilidades netas del ejercicio.	2.196.913	1.927.470
Reserva Estatutarias	La empresa no cuenta con Reserva Estatutarias.	0	0
Reserva Facultativa	En Asamblea Ordinaria en Fecha 12 de abril del 2021 se resolvió crear un fondo de Reserva para futuras contingencias que pudiesen ocurrir enviando a Reserva Facultativa la suma de Gs 362.000.000	362.000	

NOTA 22 - DIFERENCIA TRANSITORIA POR CONVERSION "NO APLICA"

NOTA 23 - RESULTADOS ACUMULADOS

	2022	2021
Resultado de ejercicios anteriores	5.119.422	5.724.060
Resultado del ejercicio actual	1.965.479	610.215
Totales	7.084.901	6.334.275

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 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.

	2022	2021
Ventas		
Venta de Lotes Propios	2.633.483	2.384.484
Venta de Lotes Administrados	0	7.038.197
Ingresos Adm. y Comisión por Lotes Administrados	3.094.351	2.441.832
Otros ingresos relacionados a venta de lotes		0
Otros Ingresos No Operativos	56.598	38.204
Total	5.784.432	11.902.717

NOTA 26 - COSTO DE VENTAS

Costo de ventas	2022	2021
Linea de negocio 1		
Existencia inicial del inventario	21.817.016	19.905.662
+ Compra de bienes y servicios	-1.153.568	757.786
+ Costo de producción	604.888	7.558.090
- Existencia final de inventario	-20.663.448	-20.663.448
Linea de negocio 2		
Existencia inicial del inventario		
+ Compra de bienes y servicios		
+ Costo de producción		
- Existencia final de inventario		
<i>(nuevas líneas de negocio a incluir)</i>		
Total costo de ventas	604.888	7.558.090

NOTA 27 - GASTOS

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

	2022			2021		
	Gastos de Ventas	Gastos Administrativos	Total	Gastos de Ventas	Gastos Administrativos	Total
Movilidad y viáticos	77.141		77.141	60.626	0	60.626
Gastos de alquiler		79.919	79.919		66.551	66.551
Computación y redes		52.013	52.013		33.000	33.000
Gastos por servicios		185.580	185.580			0
Honorarios profesionales y asesoramiento	33.000	247.690	280.690		308.741	308.741
Investigación de mercado			0			0
Impuestos y tasas		55.753	55.753		54.316	54.316
Gastos de reparación y mantenimiento		10.771	10.771		13.416	13.416
Gastos del personal y capacitación			0		5.958	5.958
Seguros pagados		4.314	4.314		4.301	4.301
Otros gastos de operación			0		380.461	380.461
Remuneraciones de administradores, directores, síndicos y consejo de vigilancia		81.818	81.818		100.223	100.223
Sueldos y Jornales		261.808	261.808		183.084	183.084
Contribuciones Sociales		39.774	39.774		30.026	30.026
Regalías y Honorarios por servicios técnicos			0			0
Gastos de Publicidad y Propaganda	136.379		136.379	276.696		276.696
Intereses, multas y recargos impositivos			0			0
Intereses a bancos e instituciones financieras			0			0
Depreciación bienes de uso		122.620	122.620		93.738	93.738
Amortización activos intangibles		26.286	26.286		25.185	25.185
Previsiones			0			0
Comisiones Pagadas	634.557	105.229	739.786	823.087		823.087
Impresos y Útiles		37.338	37.338		6.319	6.319
Servicios Básicos		16.324	16.324		12.126	12.126
Otros gastos no operativos		12.405	12.405		4.880	4.880
Otros gastos Varios		327.759	327.759			
Reserva Legal		92.864	92.864			0
Impuesto a la Renta			0			
Total	881.077	1.760.265	2.641.342	1.160.409	1.322.325	2.482.734

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	410.136	402.526	Gastos Judiciales	1.095	5.023
Inscripciones por Venta de Lotes		1.590	Electrificaciones de Lotes	690.499	484.021
Transferencia Interna	37.060	40.200	Estaqueamiento, Restaqueo	12.013	95
Ingreso por Gestion Judicial	4.290	9.123	Gastos de Topografía	12.046	87.363
Ingreso por Gestion de Cobranza	50.130	29.304	Servicio de Maquinarias	228.696	547.188
Ingresos Varios Administrativos	10.574	0	Gastos de Limpieza de Lotes	185.807	86.557
Restaqueo de Lotes	750	1.350	Gastos de Escribanía	9.626	37.837
Cuotas Vencidas	294.928	-1.013.202	Proyecto de Loteamientos	13.181	8.181
Comision por Intermediacion	115.013		Gasto de Estudio Ambiental	3.529	26.681
Otros Ingresos Operativos	29.575	591133	Otros Gastos Operativos	38.291	1.093
			Asignacion de Cta.Cte Catastr.	26.468	980
			Comisiones Pagadas	30.500	50.000
Total	952.456	62.024	Total	1.251.751	1.335.019

NOTA 29 - INGRESOS Y GASTOS FINANCIEROS NETOS

Ingresos Financieros netos	2022	2021	Gastos Financieros netos	2022	2021
(Detallar cuentas)	0	0	Intereses Pagados	61.357	-133.839
	0	0	Gastos Bancarios	5.707	5.312
	0	0	Intereses Moratorios	0	0
	0	0	Otras Comisiones Pag.		3.750
Total ingresos financieros	-	-	Total gastos financieros	67.064	-124.777

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

NOTA 31 - RESULTADO PARTICIPACION MINORITARIA "NO APLICA"

NOTA 32 - IMPUESTO A LA RENTA

Impuesto a la renta	2022	2021
	206.364	103.449
Total	206.364	103.449

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 1550 acciones ordinarias de valor nominal Gs 10.000.000 cada una con derecho a 500 votos múltiples por acción y 1050 votos por acciones simples.

	2022	2021
Cantidad de Acciones Ordinarias en Circulación	1.550	1.300
Utilidad Neta	1.965.479	610.226
Utilidad Neta por Acción Ordinaria	1.268	469

NOTA 36 - ACTIVOS GRAVADOS “NO APLICA”

NOTA 37 - CONTINGENCIAS Y COMPROMISOS

Al 31 de Marzo 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 marzo del 2022.