

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO CERRADO AL 31/03/2023

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).

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

2. POLITICAS CONTABLES

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

2.1 **Base para la preparación de los Estados Financieros:**

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

2.2 **Moneda de Cuenta:**

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

2.3 **Reconocimiento de Ingresos y Egresos:**

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

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

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

2.4 Valuación de Bienes Uso:

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

2.5 Moneda extranjera

Los activos y pasivos en moneda extranjera fueron valuados a los tipos de cambios vigentes a la fecha de cierre del Balance General. Para el 31 de marzo del 2023 fue establecido el tipo de cambio de 7.166,48 para los activos y de 7169,70 para los pasivos por cada dólar estadounidense, de conformidad a las resoluciones de la Sub-Secretaría de Estado de Tributación.

INFORMACION REFERENTE A LOS ACTIVOS Y PASIVOS

NOTA 3 - EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO

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

Concepto	31/3/2023	31/3/2022
Caja	34.862	33.011
Recaudaciones a depositar	181.476	205.074
Bancos Locales - Moneda local Guaraníes	802.817	1.399.848
Bancos Locales - Moneda extranjera Dólares	140.238	140.238
Bancos Locales - Moneda extranjera otros		
Bancos en el Extranjero - Moneda extranjera Dólares (nuevas cuentas a incluir)		
Total	1.159.393	1.778.171

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 2023 está expuesto de la siguiente manera:

Concepto	2023	2022
Inversiones en Títulos del Sistema Financiero Local - Moneda Local Guaraníes		
Inversiones en Títulos del Sistema Financiero Local - Moneda Extranjera Dólares		
Inversiones en Títulos del Sistema Financiero Local - Moneda Extranjera otros		
Inversiones en Mercado Bursatil Local - Moneda Local Guaraníes		
Inversiones en Mercado Bursatil Local - Moneda Extranjera Dólares		
Inversiones en Mercado Bursatil Extranjera - Moneda Extranjera Dólares		
Inversiones en Mercado Bursatil Extranjera - Moneda Extranjera otros		
Otras inversiones - Moneda Local Guaraníes	4.637	4.438
Otras inversiones - Moneda Extranjera Dólares		
Total	4.637	4.438

NOTA 5 - CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES

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

La Cuotas Vencidas a Cobrar está compuesta de las cuotas de Lotes con vencimiento dentro del periodo hasta el 31/03/2023.

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	3.253.767	2.846.500
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		3.168.590	2.761.323

NOTA 6 - OTROS CRÉDITOS

El rubro de otros créditos se compone como sigue:

Concepto	2023	2022	Concepto	2023	2022
Gastos de Terceros a Recuperar	119.737	79.170	Otros Creditos	0	0
Garantía de Alquiler	44.315	19.625	I.V.A. Crédito fiscal	0	0
Intereses a Vencer	553.858	130.971	Intereses a Cobrar LP	46.378	0
Gastos a Recuperar Clientes	2.154	9.286	Deudores Varios a Cobrar	124.881	124.881
Derechos Fiduc. Caja Medica	5.089	5.089	Intereses a Cobrar L.P	429.916	19.601
Derechos Fiduc. Cadiem	0	0	Juicio s/ Causa Eva Natalia Vera c/ Emsa Inm	47.897	47.897
Cuenta Judicial en Sucesion	8.891	0	Total	649.072	192.379
Anticipos a Rendir	200.069	13.391			
Anticipos Compra de Propiedad	2.494.191	190.880			
Seguros a Vencer	6.158	8.945			
Debitos a Regularizar	6.137	6.566			
Anticipo Impuesto a la Renta	0	795.622			
I.V.A / RET Pago Previo	0	10.280			
Comis a Cobrar C.P	4.838	336.667			
Viaticos a Reponer	0	0			
Gastos a Devengar	141.560	0			
Intereses a Vencer Bonos Gs 2 - Serie II	0	0			
Intereses a Vencer Bonos Gs 2 - Serie III	0	0			
Intereses a Vencer Bonos Gs 2 - Serie IV	0	164.212			
Intereses a Vencer Bonos Gs 2 - Serie V	0	574.982			
Deudores Varios	23.471	25.119			
Intereses a Cobrar	20.483	9.756			
Total	3.630.951	2.380.561			

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	En miles de guaraníes	
	2023	2022
Inmuebles - Loteamientos	27.638.775	22.284.729
Productos terminados		
Productos en proceso		
Materia prima (nuevas cuentas a incluir)		
(-) Previsión para desvalorización y deterioro de inventario		
Total	27.638.775	22.284.729

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 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	31.177			370.557	2.606.134	2.735.653
2. Instalaciones	124.136				124.136	54.720	1.987			56.707	67.429	68.670
3. Herramientas y Equipos	211.050	3.955			215.005	69.512	3.636			73.148	141.857	58.210
4. Equipos de Oficinas	36.604				36.604	16.832	224			17.056	19.548	2.632
5. Muebles y Útiles	521.143	359			521.502	253.211	18.081			271.292	250.210	294.056
6. Equipos de Informática	489.845				489.845	374.976	23.579			398.555	91.290	130.772
7. Rodados	1.208.204				1.208.204	614.023	50.829			664.852	543.352	477.165
8. Mejora en Predio Ajeno	822.412				822.412	354.486	(4.707)			349.779	472.633	481.418
9. Obras en Curso	1.699.150	8.442			1.707.592	-				-	1.707.592	-
Totales	6.067.968	12.756,00	-	-	8.101.991	1.592.656,00	124.806,00	-	-	2.201.946	5.900.045	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.

	En miles de guaraníes	
	2023	2022
Propiedad, planta y equipo (Detallar bienes de uso)		
Total	-	-
Activos intangibles (Detallar activos intangibles)		
Total	-	-
Inversiones		
Fracciones pendientes de Lanzamientos	14.692.226	15.797.914
Total	14.692.226	15.797.914
Total general	14.692.226	15.797.914

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 del 2023 es como sigue:

	En miles de guaraníes	
Activos intangibles	2023	2022
Licencia en Informática	737.271	651.967
Menos amortización acumulada	-489.849	-378.715
Total general	247.422	273.252

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 2023 se detallan más abajo:

NOTA 13 – CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES

En miles de guaraníes

Las cuentas por pagar comerciales se componen como sigue:

Corrientes	Simbología según ISO 4217	Indicación de Moneda	2023	2022
Proveedores - Entidades Relacionadas				
Otros proveedores del exterior				
Proveedores locales	PYG	Guaraní	5.559.722	7.947.616
Otros Pasivos	PYG	Guaraní		
Total cuentas a pagar por comerciales			5.559.722	7.947.616

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

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	Simbología de Moneda	Moneda	porte (miles de Gipo de Garantía)	Moneda	Vencimiento	Simbología de Moneda	Moneda	porte (miles de Gipo de Garantía)	
Préstamos de Entidades Locales										
Banco Interfiza	24/11/2024	PYG	Guaraní	1.125.000	Sala Firma	21/11/2022	PYG	Guaraní	400.000	Sala Firma
Banco Familiar SAECA	15/11/2024	PYG	Guaraní			26/11/2022	PYG	Guaraní	500.000	Sala Firma
Banco Itau		PYG	Guaraní				PYG	Guaraní		
Banco Itau	31/11/2022	PYG	Guaraní			31/11/2022	PYG	Guaraní	400.000	Sala Firma
Banco Interfiza	24/11/2025	PYG	Guaraní				PYG	Guaraní		
Banco Baza SA	24/11/2025	PYG	Guaraní				PYG	Guaraní		
						15/11/2022	PYG	Guaraní	1.004.587	Sala Firma
						22/11/2022	PYG	Guaraní	1.000.000	Sala Firma
							PYG	Guaraní		Flujo de venta
							PYG	Guaraní		Flujo de venta
(Incluir programas de forma individual)										
Préstamos de Entidades en el Exterior										
Nombre de la entidad financiera	0		0	0	0	0		0	0	0
Nombre de la entidad financiera	0		0	0	0	0		0	0	0
(Incluir otras entidades)	0		0	0	0	0		0	0	0
(Incluir programas de forma individual)										
Intereses préstamos entidades financieras a pagar										
Intereses a pagar Interfiza	19/11/2023	PYG	Guaraní	54.323	Sala Firma	19/11/2021	PYG	Guaraní	33.866	Sala Firma
						9/12/2021	PYG	Guaraní	13.726	Sala Firma
						26/11/2021	PYG	Guaraní	17.723	Sala Firma
						15/11/2022	PYG	Guaraní		Flujo de venta
						22/11/2022	PYG	Guaraní	18.304	Sala Firma
(-) Intereses a Devengar		PYG	Guaraní				PYG	Guaraní		
Intereses deudas bursátiles a pagar										
Intereses a Pagar Bonos Serie I - PG GS2	23/12/2024	PYG	Guaraní	124.659	Garantía Común	23/12/2024	PYG	Guaraní	124.658	Garantía Común
Intereses a Pagar Bonos Serie II - PG GS2	22/11/2024	PYG	Guaraní	127.775	Garantía Común	22/11/2024	PYG	Guaraní	35.830	Garantía Común
Intereses a Pagar Bonos Serie III - PG GS2	22/11/2025	PYG	Guaraní	186.387	Garantía Común	22/11/2025	PYG	Guaraní	117.802	Garantía Común
Intereses a Pagar									83.433.152	
Intereses a Pagar Bonos Serie IV - PG GS2	22/12/2022	PYG	Guaraní	256.327	Garantía Común	22/12/2022	PYG	Guaraní	33.433	Garantía Común
Intereses a Pagar Bonos Serie V - PG GS2	22/12/2022	PYG	Guaraní	54.630	Garantía Común	22/12/2022	PYG	Guaraní	35.830	Garantía Común
(-) Intereses a Devengar										
Total				1.929.764					3.922.519	

No Corrientes	2023					2021				
	Vencimiento	Símbolo de Moneda	Moneda	porte (miles de Gipo de garantía)		Vencimiento	Símbolo de Moneda	Moneda	porte (miles de Gipo de garantía)	
Préstamos de Entidades Locales										
Banco Familiar SAECA	29/11/2024	PYG	Guaraní	935.554	Sala Firma	15/11/2022	PYG	Guaraní		Flujo de venta
Banco Familiar SAECA	15/11/2024	PYG	Guaraní	810.929	Sala Firma					
Banco Itau		PYG	Guaraní	250.000						
Banco Itau	31/11/2022	PYG	Guaraní	500.000	Sala Firma					
Banco Interfina	24/12/2025	PYG	Guaraní	417.975						
Banco Bazo SA	24/12/2025	PYG	Guaraní	937.500						
Préstamos de Entidades en el Exterior										
Nombre de la entidad financiera										
Nombre de la entidad financiera (Incluir otras entidades)										
Deudas bursátiles										
Deudas bursátiles										
Bono Serie I - PG GS2	23/12/2024	PYG	Guaraní	1.250.000	Garantía Común	23/12/2024	PYG	Guaraní	1.250.000	Garantía Común
Bono Serie II - PG GS2	22/11/2024	PYG	Guaraní	1.250.000	Garantía Común	22/11/2024	PYG	Guaraní	1.250.000	Garantía Común
Bono Serie III - PG GS2	22/11/2025	PYG	Guaraní	1.500.000	Garantía Común	22/11/2025	PYG	Guaraní	1.500.000	Garantía Común
Bono Serie IV - PG GS3	29/11/2025	PYG	Guaraní	1.250.047	Garantía Común	29/11/2025	PYG	Guaraní	1.250.047	Garantía Común
Bono Serie V - PG GS4	28/11/2026	PYG	Guaraní	1.250.000	Garantía Común	28/11/2026	PYG	Guaraní	1.250.000	Garantía Común
(Incluir programas de forma individual)										
Intereses préstamos entidades financieras a pagar										
Intereses a pagar	24/12/2025	PYG	Guaraní	259.631	Garantía Común					
Interes a Pagar Caja Medica						15/11/2022	PYG	Guaraní		
Interes a Pagar Cadiem										
(-) Intereses a Devengar										
Intereses deudas bursátiles a pagar										
Intereses a Pagar Bonos Serie I - PG GS2	23/12/2024	PYG	Guaraní	32.191	Garantía Común	23/12/2024	PYG	Guaraní	125.685	Garantía Común
Intereses a Pagar Bonos Serie II - PG GS2	22/11/2024	PYG	Guaraní	128.927	Garantía Común	22/11/2024	PYG	Guaraní	256.601	Garantía Común
Intereses a Pagar Bonos Serie III - PG GS2	22/11/2025	PYG	Guaraní	276.164	Garantía Común	22/11/2025	PYG	Guaraní	433.233	Garantía Común
Intereses a Pagar Bonos Serie IV - PG GS2	22/12/2022	PYG	Guaraní	124.657	Garantía Común	22/12/2022	PYG	Guaraní	311.643	Garantía Común
Intereses a Pagar Bonos Serie V - PG GS2	22/12/2022	PYG	Guaraní	127.773	Garantía Común	22/12/2022	PYG	Guaraní	447.209	Garantía Común
(-) Intereses a Devengar										
Total				11.351.300					3.074.418	

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	3.567.576	
Bonos bursátiles		
Prestamos Caja Medica		71.127
Prestamos Cadiem		
Bonos bursátiles		
Interes a Pagar Caja Medica		1.007
Interes a Pagar Cadiem		
Intereses bancarios a pagar	573.800	
Intereses bursátiles a pagar (nuevas cuentas a incluir)		
Total general	4.141.376	72.134

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	0	0
Aportes y retenciones a pagar	53.257	21.611
Remuneraciones al personal superior a pagar	0	0
Comisiones a Pagar		541
Total	53.257	22.152

NOTA 17 - IMPUESTOS A PAGAR

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

Impuestos a pagar	2023	2022
Impuesto a la renta a pagar	218.857	779.132
Impuesto a Pagar	74.410	78.966
Retencion Renta a Pagar	69.511	54.938
Total	362.778	913.036

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	753.363	352.576
Total	753.363	352.576

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 2023 se detallan más abajo:

Corrientes	2023	2022	No Corrientes	2023	2022
Dividendos a Pagar	200.822	219.424	Documentos a Pagar	887.268	1.453.970
Documentos a Pagar	419.838	462.676	Otros ingresos diferidos		
Creditos a Regularizar	221.109	52.639	Otros Pasivos con Entidades relacionadas		
Acreedores Varios	0	18.907	Previsiones para contingencias/Indemnizaciones y despidos		
Escrituraciones a Pagar	63.640	46.165	Intereses a Devengar	46.378	18.671
Cuotas de Lotes Vencidos	636.916	532.450			
Contrato Compra Andalucia	200.000	200.000			
Viatico a Reponer					
Sobregiros bancarios	0	10			
Intereses a Devengar - C.P	20.483	10.685			
Otros ingresos diferidos (detallar cuenta)					
Otros Pasivos con Entidades relacionadas					
Previsiones para contingencias/Indemnizaciones y despidos (nuevas cuentas a incluir)					
Total	1.762.809	1.542.957	Total	933.646	1.472.641

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 (Guaraníes veinte mil millones). Y en Asamblea Ordinaria N°12 de la misma fecha se integra y suscribe Gs. 7.000.000.000 del capital ya emitido, en Asamblea ordinaria N°15 del 07/04/2022 se integra 2.500.000.000 quedando el capital de la siguiente forma:

Fecha	2023	2022
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
Total	18.000.000	15.500.000

CUENTA DE ORDEN DEUDORA

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

Las Comisiones a Cobrar por Adm. de Lotes - Corriente, los saldos están compuestos por las comisiones a cobrar por Administración de Lotes de Terceros hasta doce meses. Las Cuentas a Cobrar No Corriente se refieren a los saldos a cobrar a largo plazo de más de doce meses por lotes propios vendidos.

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

El saldo al 31 de marzo del 2023 está compuesto de la siguiente manera:

Cuenta de Orden Deudora	2023	2022
Cuentas a Cobrar Lotes Propios - C.P	13.165.173	17.634.572
Cuentas a Cobrar Lotes Propios - L.P	77.246.593	74.113.907
Comisiones a Cobrar Por Admin. de Lotes - C.P	7.430.530	7.205.716
Comisiones a Cobrar Por Admin. de Lotes - L.P	50.228.099	37.371.657
Total Cuenta Orden Deudora	148.070.395	136.325.852

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	2023	2022
Regularizacion Cuentas a Cobrar - CP	13.165.173	17.634.572
Regularizacion Cuentas a Cobrar - LP	77.246.593	74.113.907
Regularizacion Comis. a Cobrar - L.P	7.430.530	7.205.716
Regularizacion Comis. a Cobrar - C.P	50.228.099	37.371.657
Total Cuenta Orden Acreedora	148.070.395	136.325.852

NOTA 21 - RESERVAS

	2023	2022
a Reserva de revalúo	448.152	448.152
Se realiza según establece las normativas tributarias, en el año 2020 no se estableció un coeficiente de revaluo en base a la nueva Ley de la Set 6380/19		
b Reserva legal	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.		
c Reservas estatutarias		
La empresa no cuenta con Reserva Estatutarias.		
d Reservas facultativas	362.000	362.000
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		

NOTA 22 - DIFERENCIA TRANSITORIA POR CONVERSION "NO APLICA"

NOTA 23 - RESULTADOS ACUMULADOS

	2023	2022
Resultado de ejercicios anteriores	6.521.812	5.119.422
Resultado del ejercicio actual	2.370.976	1.965.479
Totales	8.892.788	7.084.901

NOTA 24 - INTERES MINORITARIO "NO APLICA"

INFORMACION REFERENTE A INGRESOS Y EGRESOS

NOTA 25 - VENTAS

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

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

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

	2023	2022
Ventas		
Venta de Lotes Propios	3.314.413	2.633.483
Venta de Lotes Administrados	0	0
Ingresos Adm. y Comisión por Lotes Administrados	2.967.732	3.094.351
Otros ingresos relacionados a venta de lotes		
Otros Ingresos No Operativos	77.515	56.598
Total	6.359.660	5.784.432

NOTA 26 - COSTO DE VENTAS

Costo de ventas	2023	2022
Linea de negocio 1		
Existencia inicial del inventario	26.769.755	21.817.016
+ Compra de bienes y servicios	0	-1.153.568
+ Costo de producción	711.726	604.888
- Existencia final de inventario	-26.319.465	-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	1.162.016	604.888

NOTA 27 - GASTOS

Está compuesto por los movimientos de gastos administrativos, comerciales y

Miles de guaraníes

	2023			2022		
	Gastos de Ventas	Gastos Administrativos	Total	Gastos de Ventas	Gastos Administrativos	Total
Movilidad y viáticos	66.315		66.315	77.141		77.141
Gastos de alquiler		131.677	131.677		79.919	79.919
Computación y redes		51.763	51.763		52.013	52.013
Gastos por servicios		236.091	236.091		185.580	185.580
Honorarios profesionales y asesoramiento	0	448.624	448.624	33.000	247.690	280.690
Investigación de mercado			0			0
Impuestos y tasas		30.559	30.559		55.753	55.753
Gastos de reparación y mantenimiento		10.771	10.771		10.771	10.771
Gastos del personal y capacitación			0			0
Seguros pagados		5.228	5.228		4.314	4.314
Otros gastos de operación			0			0
Remuneraciones de administradores, directores, síndicos y consejo de vigilancia		90.082	90.082		81.818	81.818
Sueldos y Jornales		496.127	496.127		261.808	261.808
Contribuciones Sociales		76.008	76.008		39.774	39.774
Regalías y Honorarios por servicios técnicos			0			0
Gastos de Publicidad y Propaganda	88.653		88.653	136.379		136.379
Intereses, multas y recargos impositivos			0			0
Intereses a bancos e instituciones financieras			0			0
Depreciación bienes de uso		124.921	124.921		122.620	122.620
Amortización activos intangibles		30.785	30.785		26.286	26.286
Previsiones			0			0
Comisiones Pagadas	481.709	107.355	589.064	634.557	105.229	739.786
Impresos y Útiles		17.420	17.420		37.338	37.338
Servicios Básicos		15.603	15.603		16.324	16.324
Otros gastos no operativos		21.191	21.191		12.405	12.405
Otros gastos Varios		196.654	196.654		327.759	327.759
Reserva Legal		124.809	124.809		92.864	92.864
Impuesto a la Renta			0			0
Total	636.677	2.215.668	2.852.345	881.077	1.760.265	2.641.342

operativos ejecutados para la puesta en marcha del negocio

Nota 28 - Otros Ingresos y gastos operativos

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

Miles de guaraníes

Otros ingresos	2023	2022	Otros gastos	2023	2022
Intereses Cobrados por Mora	585.384	410.136	Gastos Judiciales	0	1.095
Inscripciones por Venta de Lotes			Electrificaciones de Lotes	61.209	690.499
Transferencia Interna	43.273	37.060	Estaqueamiento, Restaqueo	3.300	12.013
Ingreso por Gestion Judicial	6.272	4.290	Gastos de Topografía	15.455	12.046
Ingreso por Gestion de Cobranza	58.298	50.130	Servicio de Maquinarias	57.525	228.696
Ingresos Varios Administrativos	83.425	10.574	Gastos de Limpieza de Lotes	143.018	185.807
Restaqueo de Lotes	600	750	Gastos de Escribania	9.260	9.626
Cuotas Vencidas	66.389	294.928	Proyecto de Loteamientos	0	13.181
Comision por Intermediacion	0	115.013	Gasto de Estudio Ambiental	25.157	3.529
Otros Ingresos Operativos	13.272	29.575	Otros Gastos Operativos	11.868	38.291
			Asignacion de Cta.Cte Catastr.	28.645	26.468
			Comisiones Pagadas	7.973	30.500
Total	856.913	952.456	Total	363.410	1.251.751

NOTA 29 - INGRESOS Y GASTOS FINANCIEROS NETOS

Ingresos Financieros netos	2023	2022	Gastos Financieros netos	2023	2022
(Detallar cuentas)	0	0	Intereses Pagados	170.219	61.357
	0	0	Gastos Bancarios	20.227	5.707
	0	0	Intereses Moratorios	26	0
	0	0	Otras Comisiones Pag.		
Total ingresos financieros	-	-	Total gastos financieros	190.472	67.064

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

NOTA 31 - RESULTADO PARTICIPACION MINORITARIA "NO APLICA "

NOTA 32 - IMPUESTO A LA RENTA

En miles de guaraníes

Impuesto a la renta	2023	2022
	277.354	206.364
Total	277.354	206.364

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.

	2023	2022
Cantidad de Acciones Ordinarias en Circulación	1.800	1.550
Utilidad Neta	2.370.976	1.965.479
Utilidad Neta por Acción Ordinaria	1.317	1.268

NOTA 36 - ACTIVOS GRAVADOS “NO APLICA”

NOTA 37 - CONTINGENCIAS Y COMPROMISOS

Al 31 de marzo 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 marzo del 2023.