

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO CERRADO AL 31/03/2024

1. INFORMACION GENERAL SOBRE LA SOCIEDAD

1.1 El Ente.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2. POLITICAS CONTABLES

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

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

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

2.2 **Moneda de Cuenta:**

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

2.3 **Reconocimiento de Ingresos y Egresos:**

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

La diferencia entre lotes propios y administrados, es al momento de costear las ventas realizadas. En caso de lotes propios se genera el asiento según el costo de adquisición de la propiedad, y se descarga de la cuenta Bienes de Cambio. 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 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 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 2024 fue establecido el tipo de cambio de 7.377,82 para los activos y de 7.411,91 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:

NOTA 3 - EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO

En miles de guaraníes

La composición de la cuenta es la siguiente:

Concepto	31/3/2024	31/3/2023
Caja	30.500	34.862
Recaudaciones a depositar	144.748	181.476
Bancos Locales - Moneda local Guaraníes	3.129.947	802.817
Bancos Locales - Moneda extranjera Dólares	49.566	140.238
Bancos Locales - Moneda extranjera otros		
Bancos en el Extranjero - Moneda extranjera Dólares (nuevas cuentas a incluir)		
Total	3.354.761	1.159.393

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 2024 está expuesto de la siguiente manera:

Concepto	2024	2023
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	4.919	4.637
Otras inversiones - Moneda Extranjera Dólares		
Total	4.919	4.637

NOTA 5 - CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES

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

La Cuotas Vencidas a Cobrar está compuesta de las cuotas de Lotes con vencimiento dentro del periodo hasta el 31/03/2024.

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

		En miles de guaraníes	
		2024	2023
Deudores por ventas locales	Moneda Local Guaraníes	3.461.819	3.253.767
Deudores por ventas locales	Moneda Extranjera Dólares		
Deudores por ventas locales	Moneda Extranjera otros		
Deudores por ventas en el exterior	Moneda Local Guaraníes		
Deudores por ventas en el exterior	Moneda Extranjera Dólares		
Deudores por ventas en el exterior	Moneda Extranjera otros		
Deudores - Entidad relacionada	Moneda Local Guaraníes		
Deudores - Entidad relacionada	Moneda Extranjera Dólares		
Deudores - Entidad relacionada	Moneda Extranjera otros		
Cheques adelantados recibidos de clientes	Moneda Local Guaraníes		
Cheques adelantados recibidos de clientes	Moneda Extranjera Dólares		
Cheques adelantados recibidos de clientes	Moneda Extranjera otros		
Cheques rechazados	Moneda Local Guaraníes		
Cheques rechazados	Moneda Extranjera Dólares		
Otros	Moneda Local Guaraníes		
Otros	Moneda Extranjera Dólares		
Otros	Moneda Extranjera otros		
Menos Previsiones		-315.862	85.178
Total		3.145.957	3.168.590

NOTA 6 - OTROS CRÉDITOS

El rubro de otros créditos se compone como sigue:

Corrientes			No corrientes		
Concepto	2024	2023	Concepto	2024	2023
Gastos de Terceros a Recuperar	52.200	119.737	Otros Creditos	0	0
Garantía de Alquiler	51.815	44.315	Intereses a Vencer Bonos Serie G3 LP	1.525.429	0
Intereses a Vencer	341.592	553.858	Intereses a Cobrar LP	34.918	46.378
Gastos a Recuperar Clientes	19.467	2.154	Deudores Varios a Cobrar	114.637	124.881
Derechos Fiduc. Caja Medica	0	5.089	Intereses a Cobrar L.P	199.129	429.916
Derechos Fiduc. Cadiem	0	0	Juicio s/ Causa Eva Natalia Vera c/ Emsa Inm	47.897	47.897
Cuenta Judicial en Sucesion	8.891	8.891	Total	1.922.010	649.072
Anticipos a Rendir	91.514	200.069			
Anticipos Compra de Propiedad	568.740	2.494.191			
Seguros a Vencer	5.502	6.158			
Debitos a Regularizar	11.400	6.137			
Anticipo Impuesto a la Renta	0	0			
I.V.A / RET Pago Previo	119	0			
Comis a Cobrar C.P	0	4.838			
Comisiones a Cobrar Propietarios	957.855	0			
Gastos a Devengar	104.920	141.560			
Intereses a Vencer Bonos G3	209.300	0			
Deudores Varios	8.202	23.471			
Intereses a Cobrar	6.389	20.483			
Total	2.437.906	3.630.951			

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.

NOTA 7 – INVENTARIOS

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

En miles de guaraníes

Concepto	2024	2023
Inmuebles - Loteamientos	27.557.823	27.638.775
Productos terminados		
Productos en proceso		
Materia prima		
(nuevas cuentas a incluir)		
(-) Previsión para desvalorización y deterioro de inventario		
Total	27.557.823	27.638.775

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 2024 es como sigue:

NOTA 9 - PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO - NETO

En miles de guaraníes

	Costo histórico revaluado al inicio del año	Adquisiciones	Bajas	Revalúo del año	Valor de origen revaluado al final del año	Depreciación acumulada revaluada al inicio del año	Depreciación del año	Bajas de depreciaciones acumuladas	Revalúo depreciación acumulada del año	Depreciación acumulada revaluada al final del año	Valor neto contable	
											2024	2023
1. Inmuebles	2.976.691	-			2.976.691	369.522	15.457			384.979	2.591.712	2.607.169
2. Instalaciones	414.782	48.396			463.178	61.672	1.896			63.568	399.610	353.110
3. Herramientas y Equipos	226.409	-			226.409	112.071	7.562			119.633	106.776	114.338
4. Equipos de Oficinas	36.719	-			36.719	24.695	977			25.672	11.047	12.021
5. Muebles y Útiles	830.876	57.906			888.782	332.125	38.497			370.622	518.160	498.752
6. Equipos de Informática	500.613	11.000			511.613	470.056	51.990			522.046	(10.433)	30.557
7. Rodados	1.208.204				1.208.204	803.018	37.176			840.194	368.010	405.186
8. Mejora en Predio Ajeno	2.257.559	71.400			2.328.959	514.104	38.720			552.824	1.776.135	1.743.454
Totales	8.451.853	188.702.00	-	-	8.640.555	2.687.263,00	192.275,00	-	-	2.879.538	5.761.017	5.764.587

NOTA 10 – ACTIVOS DISPONIBLES PARA LA VENTA

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

NOTA 10 – ACTIVOS DISPONIBLES PARA LA VENTA

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

	En miles de guaraníes	
	2024	2023
Propiedad, planta y equipo		
(Detallar bienes de uso)		
Total	-	-
Activos intangibles		
(Detallar activos intangibles)		
Total	-	-
Inversiones		
Fracciones pendientes de Lanzamientos	19.379.755	14.692.226
Total	19.379.755	14.692.226
Total general	19.379.755	14.692.226

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 2024 es como sigue:

NOTA 11 – ACTIVOS INTANGIBLES

	En miles de guaraníes	
Activos intangibles	2024	2023
Licencia en Informática	831.867	737.271
Menos amortización acumulada	-604.175	-489.849
Total general	227.692	247.422

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 2024 se detallan más abajo:

Corrientes	Simbología según ISO 4217	Indicación de Moneda	2024	2023
Proveedores - Entidades Relacionadas				
Otros proveedores del exterior				
Proveedores locales	PYG	Guaraní	4.221.967	5.592.331
Otros Pasivos	PYG	Guaraní		
Total cuentas a pagar por comerciales			4.221.967	5.258.066

No Corrientes	Simbología según ISO 4217	Indicación de Moneda	2024	2023
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.

Préstamos de Entidades Locales	2024					2023				
	Vencimiento	Simbolo de Moneda	Moneda	vrte (miles de)	Tipo de Garantía	Vencimiento	Simbolo de Moneda	Moneda	Importe (miles de Gs)	Tipo de Garantía
Banco Interfisa	29/11/2024	PYG	Guaraní		Sola Firma	29/11/2024	PYG	Guaraní	1.125.000	Sola Firma
Intereses préstamos entidades financieras a pagar										
Intereses a pagar Interfisa	19/11/2023	PYG	Guaraní		Sola Firma	19/11/2023	PYG	Guaraní	54.323	Sola Firma
(-) Intereses a Devengar										
Intereses deudas bursátiles a pagar										
Intereses a Pagar Bonos Serie I - PG GS2	23/2/2024	PYG	Guaraní		Garantía Comun	23/2/2024	PYG	Guaraní	124.659	Garantía Comun
Intereses a Pagar Bonos Serie II - PG GS2	22/11/2024	PYG	Guaraní		Garantía Comun	22/11/2024	PYG	Guaraní	127.775	Garantía Comun
Intereses a Pagar Bonos Serie III - PG GS2	22/8/2025	PYG	Guaraní		Garantía Comun	22/8/2025	PYG	Guaraní	186.987	Garantía Comun
Intereses a Pagar										
Intereses a Pagar Bonos Serie IV - PG GS2	22/2/2022	PYG	Guaraní		Garantía Comun	22/2/2022	PYG	Guaraní	256.327	Garantía Comun
Intereses a Pagar Bonos Serie V - PG GS2	22/2/2022	PYG	Guaraní		Garantía Comun	22/2/2022	PYG	Guaraní	54.693	Garantía Comun
(-) Intereses a Devengar										
Total									1.929.764	

No Corrientes	2024					2023				
	Vencimiento	Simbolo de Moneda	Moneda	vrte (miles de)	Tipo de garantía	Vencimiento	Simbolo de Moneda	Moneda	Importe (miles de Gs)	Tipo de garantía
Préstamos de Entidades Locales										
Banco Familiar SAECA	1/11/2025	PYG	Guaraní	529.977	Sola Firma	29/11/2024	PYG	Guaraní	985.556	Sola Firma
Banco Familiar SAECA	28/7/2025	PYG	Guaraní	158.508	Sola Firma	15/9/2024	PYG	Guaraní	810.929	Sola Firma
Banco Itau		PYG	Guaraní	700.000			PYG	Guaraní	250.000	
Banco Itau	31/8/2022	PYG	Guaraní	224.349	Sola Firma	31/8/2022	PYG	Guaraní	500.000	Sola Firma
Banco Interfisa	24/2/2025	PYG	Guaraní	-		24/2/2025	PYG	Guaraní	417.975	
Banco Baso SA	24/2/2025	PYG	Guaraní	187.500		24/2/2025	PYG	Guaraní	937.500	
Deudas bursátiles										
Bonos Serie I - LP G3	6/11/2026	PYG	Guaraní	1.500.000	Garantía Comun	23/2/2024	PYG	Guaraní	1.250.000	Garantía Comun
Bonos Serie II - LP G2	22/11/2024	PYG	Guaraní	1.250.000	Garantía Comun	22/11/2024	PYG	Guaraní	1.250.000	Garantía Comun
Bonos Serie II - LP G3	5/11/2027	PYG	Guaraní	1.500.000	Garantía Comun					
Bonos Serie III - LP G2	22/8/2025	PYG	Guaraní	1.500.000	Garantía Comun	22/8/2025	PYG	Guaraní	1.500.000	Garantía Comun
Bonos Serie III - LP G3	3/11/2028	PYG	Guaraní	1.500.000	Garantía Comun					
Bonos Serie IV - LP G2	29/4/2025	PYG	Guaraní	1.250.047	Garantía Comun	29/4/2025	PYG	Guaraní	1.250.047	Garantía Comun
Bonos Serie V - LP G2	28/4/2026	PYG	Guaraní	1.250.000	Garantía Comun	28/4/2026	PYG	Guaraní	1.250.000	Garantía Comun
(Incluir programas de forma individual)										
Intereses préstamos entidades financieras a pagar										
Intereses a pagar	24/2/2025	PYG	Guaraní	118.428	Garantía Comun	24/2/2025	PYG	Guaraní	259.681	Garantía Comun
Intereses deudas bursátiles a pagar										
Intereses a Pagar Bonos Serie I	6/11/2026	PYG	Guaraní	453.864	Garantía Comun	23/2/2024	PYG	Guaraní	32.191	Garantía Comun
Intereses a Pagar Bonos Serie II	6/11/2026	PYG	Guaraní	722.675	Garantía Comun	22/11/2024	PYG	Guaraní	128.827	Garantía Comun
Intereses a Pagar Bonos Serie III	6/11/2026	PYG	Guaraní	1.054.150	Garantía Comun	22/8/2025	PYG	Guaraní	276.164	Garantía Comun
Intereses a Pagar Bonos Serie IV	29/4/2025	PYG	Guaraní	155.821	Garantía Comun	22/2/2022	PYG	Guaraní	124.657	Garantía Comun
Intereses a Pagar Bonos Serie V	28/4/2026	PYG	Guaraní	287.491	Garantía Comun	22/2/2022	PYG	Guaraní	127.773	Garantía Comun
(-) Intereses a Devengar										
Total				14.342.810					11.351.300	

NOTA 15 - PORCION CORRIENTE DE LA DEUDA A LARGO PLAZO

NOTA 15 – PORCION CORRIENTE DE LA DEUDA A LARGO PLAZO

Porción corriente de la deuda a largo plazo	En miles de guaraníes	
	2024	2023
Cuentas por pagar comerciales		
Préstamos bancarios	3.123.252	3.567.576
Intereses bancarios a pagar	286.324	573.800
Intereses bursátiles a pagar (nuevas cuentas a incluir)		
Total general	3.409.576	4.141.376

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	2024	2023
Sueldo y otras remuneraciones a pagar	0	0
Aportes y retenciones a pagar	43.867	53.257
Remuneraciones al personal superior a pagar	0	0
Comisiones a Pagar		541
Total	43.867	15.799

NOTA 17 - IMPUESTOS A PAGAR

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

Impuestos a pagar	2024	2022
Impuesto a la renta a pagar	508.335	218.857
Iva a Pagar	86.885	74.410
Retencion Renta a Pagar	94.494	69.511
Total	689.714	913.036

NOTA 18 - PROVISIONES

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

Impuestos a pagar	2024	2023
Impuesto a la renta a pagar	508.335	218.857
Iva a Pagar	86.885	74.410
Retencion Renta a Pagar	94.494	69.511
Total	689.714	913.036

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 2024 se detallan más abajo:

Corrientes	2024	2023	No Corrientes	2024	2023
Dividendos a Pagar	231.673	200.822	Documentos a Pagar	379.202	887.268
Documentos a Pagar	375.354	419.838	Otros ingresos diferidos		
Creditos a Regularizar	145.394	221.109	Otros Pasivos con Entidades relacionadas		
Acreeedores Varios	0	0	Previsiones para contingencias/Indemnizaciones y despidos		
Escrituraciones a Pagar	7.514	63.640	Intereses a Devengar	34.918	46.378
Cuotas de Lotes Vencidos	669.415	636.916			
Contrato Compra Andalucia	200.000	200.000			
Viatico a Reponer					
Cuenta Judicial 110865/8 Eva Natalia Ver	82.419	0			
Intereses a Devengar - C.P	6.389	20.483			
Otros ingresos diferidos (detallar cuenta)					
Otros Pasivos con Entidades relacionadas					
Previsiones para contingencias/Indemnizaciones y despidos					
<i>(nuevas cuentas a incluir)</i>					
Total	1.718.159	1.762.809	Total	414.120	933.646

NOTA 20 - CAPITAL INTEGRADO

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

Fecha	2024	2023
Monto Capital Social	21.500.000	18.000.000
Monto Capital Integrado	21.500.000	18.000.000
Cantidad de Acciones	2150	1800
Valor Nominal de Acciones	10.000	10.000
Total	21.500.000	18.000.000

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 2024 está compuesto de la siguiente manera:

Cuenta de Orden Deudora		2024	2023
Cuentas a Cobrar Lotes Propios - C.P	2	13.202.681	13.165.173
Cuentas a Cobrar Lotes Propios - L.P	2	74.848.644	77.246.593
Comisiones a Cobrar Por Admin. de Lotes - C.P	2	8.224.357	7.430.530
Comisiones a Cobrar Por Admin. de Lotes - L.P	2	52.936.304	50.228.099
Total Cuenta Orden Deudora		149.211.986	148.070.395

CUENTA DE ORDEN ACREEDORA

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

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

Cuenta de Orden Acreedora			
Regularizacion Cuentas a Cobrar - CP	2	13.202.681	13.165.173
Regularizacion Cuentas a Cobrar - LP	2	74.848.644	77.246.593
Regularizacion Comis. a Cobrar - L.P	2	8.224.357	7.430.530
Regularizacion Comis. a Cobrar - C.P	2	52.936.304	50.228.099
Total Cuenta Orden Acreedora		149.211.986	148.070.395

NOTA 21 - RESERVA

NOTA 21 – RESERVAS

	En miles de guaraníes	
	2024	2023
a Reserva de revalúo	448.152	448.152
Se realiza según establece las normativas tributarias, en el año 2020 no se estableció un coeficiente de revaluo en base a la nueva Ley de la Set 6380/19		
b Reserva legal	2.540.166	3.154.876
Se realiza según Art. 91 de la ley del comerciante, se efectúa una reserva del 5% de las utilidades netas del ejercicio.		
c Reservas estatutarias		
La empresa no cuenta con Reserva Estatutarias.		
d Reservas facultativas	362.000	362.000
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

En miles de guaraníes

	2024	2023
Resultado de ejercicios anteriores	9.884.727	6.521.812
Resultado del ejercicio actual	2.467.656	2.370.976
Totales	12.352.383	8.894.811

NOTA 24 - INTERES MINORITARIO "NO APLICA"

INFORMACION REFERENTE A INGRESOS Y EGRESOS

NOTA 25 - VENTAS

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

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

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

	2024	2023
Ventas		
Venta de Lotes Propios	3.102.262	3.314.413
Venta de Lotes Administrados	0	0
Ingresos Adm. y Comisión por Lotes Administrados	2.939.506	2.967.732
Otros ingresos relacionados a venta de lotes		
Otros Ingresos No Operativos	23.483	77.515
Total	6.065.251	6.359.660

NOTA 26 - COSTO DE VENTAS

Costo de ventas	2024	2023
Linea de negocio 1		
Existencia inicial del inventario	25.925.981	26.769.755
+ Compra de bienes y servicios	0	0
+ Costo de producción	731.237	711.726
- Existencia final de inventario	-26.038.518	-26.319.465
Linea de negocio 2		
Existencia inicial del inventario		
+ Compra de bienes y servicios		
+ Costo de producción		
- Existencia final de inventario		
<i>(nuevas lineas de negocio a incluir)</i>		
Total costo de ventas	618.700	1.162.016

NOTA 27 - GASTOS

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

	2024			2.023		
	Gastos de Ventas	Gastos Administrativos	Total	Gastos de Ventas	Gastos Administrativos	Total
Movilidad y viáticos	82.071		82.071	66.315		66.315
Gastos de alquiler		172.404	172.404		131.677	131.677
Computación y redes		60.259	60.259		51.763	51.763
Gastos por servicios		277.798	277.798		236.091	236.091
Honorarios profesionales y asesoramiento	0	608.829	608.829	0	448.624	448.624
Investigación de mercado			0			0
Impuestos y tasas		32.742	32.742		30.559	30.559
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		5.228	5.228
Otros gastos de operación			0			0
Remuneraciones de administradores, directores, síndicos y consejo de vigilancia		5.909	5.909		90.082	90.082
Sueldos y Jomales		540.087	540.087		496.127	496.127
Contribuciones Sociales		85.575	85.575		76.008	76.008
Regalías y Honorarios por servicios técnicos			0			0
Gastos de Publicidad y Propaganda	65.353		65.353	88.653		88.653
Intereses, multas y recargos impositivos			0			0
Intereses a bancos e instituciones financieras			0			0
Depreciación bienes de uso		192.269	192.269		124.921	124.921
Amortización activos intangibles		31.095	31.095		30.785	30.785
Previsiones			0			0
Comisiones Pagadas	507.737	0	507.737	481.709	107.355	589.064
Impresos y Útiles		17.420	17.420		17.420	17.420
Servicios Básicos		22.896	22.896		15.603	15.603
Otros gastos no operativos		8.067	8.067		21.191	21.191
Otros gastos Varios		164.082	164.082		386.977	386.977
Reserva Legal		129.918	129.918		124.809	124.809
Impuesto a la Renta		0	0		277.355	277.355
						0
Total	655.161	2.365.349	3.020.510	636.677	2.281.182	2.917.859

Nota 28 - Otros Ingresos y gastos operativos

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

Otros ingresos	2024	2023	Otros gastos	2024	2023
Intereses Cobrados por Mora	496.142	585.384	Gastos Judiciales		1.633
Inscripciones por Venta de Lotes			Electrificaciones de Lotes		61.208
Transferencia Interna	43.252	43.273	Estaqueamiento, Restaqueo	2.016	12.013
Ingreso por Gestion Judicial	1.886	6.272	Gastos de Topografía	4.343	15.454
Ingreso por Gestion de Cobranza	67.282	58.298	Servicio de Maquinarias	0	57.524
Ingresos Varios Administrativos	0	83.425	Gastos de Limpieza de Lotes	220.473	143.017
Restaqueo de Lotes	450	600	Gastos de Escribania	0	9.260
Cuotas Vencidas	68.399	66.389	Proyecto de Loteamientos	0	13.181
Comision por Intermediacion	0	0	Gasto de Estudio Ambiental	13.203	3.529
Otros Ingresos Operativos	82.061	13.272	Otros Gastos Operativos	0	11.868
			Asignacion de Cta.Cte Catastr	150	28.644
			Comisiones Pagadas	0	7.972
Total	759.472	856.913	Total	240.185	1.335.019

NOTA 29 - INGRESOS Y GASTOS FINANCIEROS NETOS

Ingresos Financieros netos	2024	2023	Gastos Financieros netos	2024	2023
(Detallar cuentas)	0	0	Intereses Pagados	187.578	170.219
	0	0	Gastos Bancarios	1.388	20.227
	0	0	Intereses Moratorios	0	26
	0	0	Otras Comisiones Pag.		
Total ingresos financieros	-	-	Total gastos financieros	188.966	190.472

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	2024	2023
	288.706	277.354
Total	288.706	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 2150 acciones ordinarias de valor nominal Gs 10.000.000 cada una con derecho a 500 votos múltiples por acción y 1700 votos por acciones simples.

	2024	2023
Cantidad de Acciones Ordinarias en Circulación	2.150	1.800
Utilidad Neta	2.467.656	1.965.479
Utilidad Neta por Acción Ordinaria	1.148	469

NOTA 36 - ACTIVOS GRAVADOS "NO APLICA"

NOTA 37 - CONTINGENCIAS Y COMPROMISOS

Al 31 de marzo de 2024 no existen situaciones contingentes, ni reclamos que pudieran resultar en la generación de obligaciones para la Sociedad adicionales a las que se presentan en estos estados financieros.

NOTA 38 - IMPUESTO DIFERIDO "NO APLICA"

NOTA 39 - HECHOS POSTERIORES

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