

**INDICE**

Portada ..... 2

Declaración Del Representante Legal de EMSA Inmobiliaria S.A. .... 3

Resumen Del Programa..... 4

Leyenda Para El Inversionista ..... 6

Glosario De Términos..... 6

**Parte I. Información sobre el Programa de Emisión ..... 7**

    Antecedentes: .....7

    Características Generales Del Programa: .....7

**Parte II – Información sobre el Emisor ..... 8**

    Información General:.....8

    Estructura Organizacional: ..... 11

    Vinculaciones De La Sociedad:..... 13

    Información Económica-Financiera-Patrimonial ..... 14

    Trayectoria En El Mercado Bursatil..... 20

    Factores De Riesgos: ..... 21

    Hechos Relevantes: ..... 21



Arq. Edgar Esteban Salum Pires  
Presidente

Dr. Eric María Salum Pires  
Vice –presidente

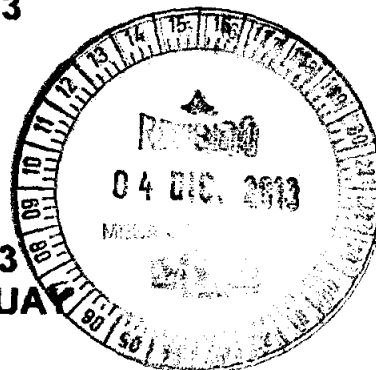
**PROSPECTO DEL PROGRAMA DE EMISION GLOBAL**  
**DE**  
**EMSA Inmobiliaria S.A.**

**Denominación Del Programa: G1**

**Monto del Programa y Moneda: G. 3.800.000.000.- (Guaraníes tres mil ochocientos millones)**

**Registrado según Resolución de la CNV N° xxx de fecha xx de xxxxxxxxx de 2013**

**Diciembre de 2013**  
**ASUNCIÓN, PARAGUAY**



  
Arq. Edgar Estéban Salum Pires  
Presidente

  
Dr. Eric María Salum Pires  
Vice - presidente

**EMSA Inmobiliaria S.A.**

**PROSPECTO DE PROGRAMA DE EMISION GLOBAL DE BONOS**

Emsa Inmobiliaria S.A. es una **Sociedad Anónima Emisora** constituida bajo las leyes de la República del Paraguay, aprobó un programa para la emisión de BONOS compuesta por una o más series (cada una de ellas, una "Serie" y, en su conjunto, las "Series"). El monto, fecha de vencimiento e intereses, junto con los demás términos y condiciones aplicables a cada Serie se detallarán en los complementos de prospecto preparados en relación con esa Serie, los cuales modificarán, complementarán y/o reemplazarán los términos y condiciones descriptos en este prospecto.

Los títulos globales de cada Serie que conforman el Programa de Emisión Global constituyen obligaciones directas e incondicionales de EMSA Inmobiliaria S.A.

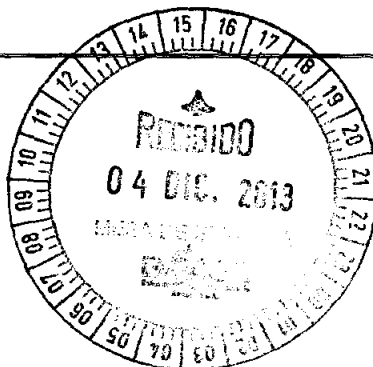
**"Programa de Emisión Global registrado según Resolución CNV N° xxx de fecha xx/xx/2013"**

Esta inscripción sólo acredita que el programa ha cumplido con los requisitos establecidos legal y reglamentariamente, no significando que la Comisión Nacional de Valores exprese un juicio de valor acerca del mismo, ni sobre el futuro desenvolvimiento de la entidad emisora.

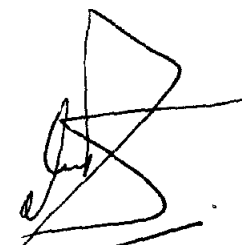
La veracidad de la información contable, financiera, económica, así como de cualquier otra información suministrada, es de la exclusiva responsabilidad del Directorio de Emsa Inmobiliaria S.A.

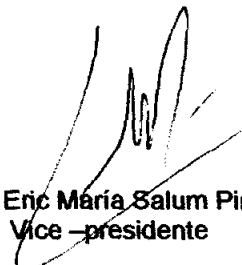
El Directorio de la entidad emisora manifiesta, con carácter de Declaración Jurada, que el presente prospecto contiene información veraz y suficiente sobre todo hecho relevante que pueda afectar la situación patrimonial económica y financiera de la sociedad y toda aquella que deba ser de conocimiento del público inversor con relación a la presente emisión, conforme a las normas legales y reglamentarias vigentes.

La Comisión Nacional de Valores no se pronuncia sobre la calidad de los valores a ser emitidos dentro del marco del presente programa de emisión. La circunstancia que la Comisión haya inscripto esta emisión no significa que garantice su pago y la solvencia del emisor. La información contenida en este prospecto es de responsabilidad de Emsa Inmobiliaria S.A. El inversionista deberá evaluar la conveniencia de adquirir estos valores emitidos, teniendo presente que el o los únicos responsables del pago son el emisor y quienes resulten obligados a ello.



Diciembre de 2013

  
Arq. Edgar Esteban Salum Pires  
Presidente

  
Dr. Eric María Salum Pires  
Vice -presidente

**RESUMEN DEL PROGRAMA**

Este Prospecto debe ser leído conjuntamente con el Prospecto Complementario correspondiente a cada serie que será emitida en el marco del presente Programa de Emisión, para acceder a la información necesaria que permita entender las implicancias relativas a las emisiones que serán efectuadas.

<b>Programa:</b>	Los Bonos se emitirán bajo el Programa registrado por Resolución N° xxx del Directorio de la CNV de fecha xx/xx/2013
<b>Denominación del Programa:</b>	G1
<b>Monto del Programa y Moneda:</b>	Gs.3.800.000.000.- (Guaraníes tres mil ochocientos millones)
<b>Forma de emisión de los bonos:</b>	Se emitirá un título global por cada una de las Series que conforman este Programa de Emisión Global y cuyo contenido se halla ajustado a los términos establecidos en el Reglamento Operativo del SEN. Este título otorga acción ejecutiva. Este título se emitirá a nombre de la BVPASA y quedará depositado en la BVPASA quien actuará de custodio para los inversionistas, con arreglo a las disposiciones reglamentarias aplicables. Las liquidaciones, negociaciones, transferencias, pagos de capital, e intereses correspondientes al título global se realizarán de acuerdo con las normas y procedimientos operativos establecidos en el Reglamento Operativo y en el Reglamento Operativo del Sistema Electrónico de Negociación, en el Contrato de Custodia, Compensación y Liquidación que será suscripto con la BVPASA.
<b>Series:</b>	Los bonos podrán ser emitidos en una o más Series. Los términos y condiciones de cada Serie podrán variar con respecto a los términos y condiciones de otras Series en circulación, pero no dentro de la misma serie. Emsa Inmobiliaria S.A. establecerá los términos específicos de cada Serie en el respectivo complemento de Prospecto.
<b>Cortes mínimos:</b>	Gs. 1.000.000 (Guaraníes un millón).
<b>Plazo de vencimiento:</b>	Se emitirán con un plazo de vencimiento de entre 1095 días (3 años) a 1.825 días (5 años), y según lo especifique el Complemento de Prospecto correspondiente a cada Serie.
<b>Garantía:</b>	Garantía común.
<b>Tasa de Interés:</b>	A ser definidos en cada serie a ser emitida dentro del marco del presente programa.
<b>Lugar y forma de pago de Vencimientos de capital e intereses:</b>	A través del Agente de Pago designado por la BVPASA para la realización de los débitos y créditos en las cuentas de liquidación habilitadas de los Intermediarios de Valores para pagos a sus Comitentes de los montos afectados y declarados en el título global de cada serie a ser suscripto.
<b>Forma de pago de capital:</b>	A ser definidos en cada serie a ser emitida dentro del marco del presente programa
<b>Forma de pago de intereses:</b>	A ser definidos en cada serie a ser emitida dentro del marco del presente programa.
<b>Destino de los Fondos</b>	Los fondos obtenidos en esta emisión serán destinados para compra de inmuebles con la finalidad de someterlos a loteamientos y desarrollo inmobiliario.
<b>Procedimiento en caso de Incumplimiento</b>	Se estará a lo establecido en el Capítulo VII del Reglamento del SEN.
<b>Representante de Obligacionistas</b>	CADIEM Casa de Bolsa S.A. con las facultades previstas en la Ley 1284/98, en el Código Civil, y en la Res. 763/04 de la CNV. Esta designación en sin perjuicio de cambio por parte de los obligacionistas (inversionistas), en cuyo

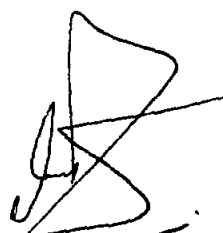
Arq. Edgar Esteban Salum Pires  
Presidente


Dr. Eric María Salum Pires  
Vice - presidente

	caso la sociedad reconocerá al nuevo representante designado por los mismos.
<b>Rescate Anticipado</b>	No se prevé rescate anticipado
<b>Agente organizador/colocador</b>	CADIEM Casa de Bolsa S.A. Tte. Vera No. 1340 c/ Senador Long. Tel. 621 777 R.A. Horario de atención: 8.00 AM a 17:00 PM. Email: <a href="mailto:cadiem@cadiem.com.py">cadiem@cadiem.com.py</a> Página web: <a href="http://www.cadiem.com.py">www.cadiem.com.py</a>
<b>Sistemas de liquidación y compensación</b>	A través del Agente de Pago designado por la BVPASA para la realización de los débitos y créditos en las cuentas de liquidación habilitadas de los intermediarios de Valores para pago a sus Comitentes y de acuerdo a lo establecido en el Contrato de Compensación y Liquidación suscripto con la BVPASA.

La Comisión Nacional de Valores no se pronuncia sobre la calidad de los valores ofrecidos como inversión ni sobre la solvencia del emisor. La información contenida en este prospecto marco es de responsabilidad exclusiva del emisor. El inversionista deberá evaluar la conveniencia de la adquisición de los valores a ser emitidos, teniendo presente que el o los únicos responsables del pago de los valores son el emisor y quienes resulten obligados a ello. La documentación relacionada con el presente Programa de Emisión es de carácter público y se encuentra disponible para su consulta en la Comisión Nacional de Valores, la Bolsa de Valores y Productos de Asunción S.A., CADIEM Casa de Bolsa S.A. e EMSA Inmobiliaria S.A.



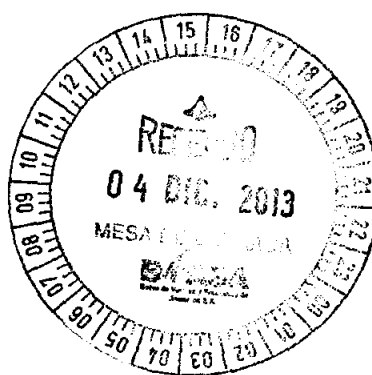
  
 Arq. Edgar Esteban Salum Pires  
 Presidente

  
 Dr. Eric María Salum Pires  
 Vice-presidente

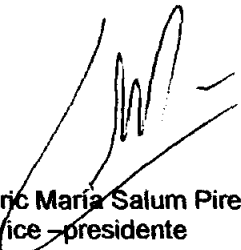
**Señor inversionista:** Antes de efectuar su inversión usted debe informarse cabalmente de la situación financiera de la sociedad emisora y deberá evaluar la conveniencia de la adquisición de estos valores teniendo presente que el único responsable del pago de los documentos son el emisor y quienes resulten obligados a ellos. El intermediario deberá proporcionar al inversionista la información contenida en el Prospecto presentado con motivo de la solicitud de inscripción al Registro de Valores, antes de que efectúe su inversión. La documentación relacionada con el presente Programa de Emisión, es de carácter público y se encuentra disponible para su consulta en: EMSA Inmobiliaria S.A. Dirección: Mcal. Estigarribia N° 1.551 c/ Avda. Perú - Asunción, Paraguay - Tel/Fax: (595 21) 228 484/5 mail: jsegovia@emsa.com.py

**Glosario de términos y abreviaturas utilizados en el presente prospecto:**

- a) **Programa de Emisión Global:** Se entiende por Programa de Emisión Global a la emisión mediante la cual una entidad, estructura con cargo a un monto global, la realización de varias emisiones a través de Series.
- b) **Series:** Representan al conjunto de títulos emitidos con idénticas características dentro de cada una de las mismas, instrumentados en un solo título global representativo de la serie. Las series pueden ser emitidas hasta alcanzar el monto total del Programa de Emisión Global registrado. Las emisiones de Series son correlativas por moneda y deben reunir las características establecidas en el Reglamento Operativo del SEN. El registro de cada serie que conforma el Programa de Emisión Global se realiza a través de la Bolsa, con un complemento de prospecto.
- c) **Emisión:** Es el monto global emitido en una moneda determinada. Cada Emisión se ajustará a una moneda específica, y ésta no podrá convertirse a otra.
- d) **Desmaterialización:** Se refiere a la eliminación de circulación de títulos físicos. En su reemplazo el emisor emite un Título Global representativo de cada una de las Series que conforman el Programa de Emisión Global.
- e) **Custodia:** Consiste en el resguardo, a cargo de la Bolsa, de los títulos globales emitidos por el Emisor y que corresponden a cada una de las Series que conforman el Programa de Emisión Global. La custodia será realizada bajo los términos establecidos en el Reglamento del SEN de la Bolsa.
- f) **Título global de la Serie:** Corresponde al título emitido por el emisor vinculado a cada una de las Series que conforman el Programa de Emisión Global. El contenido del mismo debe ajustarse a los términos establecidos en el Reglamento Operativo del SEN.
- g) **CNV:** Comisión Nacional de Valores.
- h) **BVPASA:** Bolsa de Valores y Productos de Asunción S.A.
- i) **SEN:** Sistema electrónico de negociación.



  
Arq. Edgar Esteban Salum Pires  
Presidente

  
Dr. Eric María Salum Pires  
Vice - presidente

**Parte I. Información sobre el Programa de Emisión**

**1-Antecedentes:**

- 1.1. Aprobación del Programa de Emisión por parte de la sociedad por Acta de Directorio N° 35 del 19 de Agosto del 2013, cuya copia se adjunta.
- 1.2. Registro del Programa de Emisión en la CNV por Res. N° xxx de fecha xx de xxx de 2013, con posterioridad al registro se adjuntara al presente prospecto.

**2-Características Generales del Programa:**

- 2.1. **Denominación del Programa de Emisión:** G1.
- 2.2. **Moneda:** Guaraníes.
- 2.3. **Monto total del programa de emisión:** Gs. 3.800.000.000.- (Guaraníes tres mil ochocientos millones).
- 2.4. **Tipo de títulos a emitir:** Bonos.
- 2.5. **Corte mínimo:** Gs. 1.000.000 (Guaraníes un millón).
- 2.6. **Bolsa en la cual se inscribirá el programa de emisión:** Bolsa de Valores y Productos de Asunción S.A.
- 2.7. **Forma de representación de los títulos-valores:** Se emitirá un título global por cada una de las Series que conforman este Programa de Emisión Global y cuyo contenido se halla ajustado a los términos establecidos en el Reglamento Operativo del Sistema Electrónico de Negociación (SEN). Este título otorga acción ejecutiva y se emitirá a nombre de la Bolsa de Valores y Productos de Asunción S.A. y quedará depositado en la BVPASA quien actuará de custodio para los inversionistas, con arreglo a las disposiciones reglamentarias aplicables.
- 2.8. **Custodia:** Bolsa de Valores y Productos de Asunción S.A. con arreglo a las disposiciones reglamentarias aplicables.
- 2.9. **Destino de los fondos:** Los fondos obtenidos en esta emisión serán destinados para compra de inmuebles con la finalidad de someterlos a loteamientos y desarrollo inmobiliario.
- 2.10. **Agente Organizador/Colocador:** CADIEM Casa de Bolsa S.A.
- 2.11. **Lugar y forma de pago:** A través del Agente de Pago designado por la BVPASA para la realización de los débitos y créditos en las cuentas de liquidación habilitadas de los Intermediarios de Valores para pagos a sus Comitentes de los montos afectados y declarados en el título global de cada serie a ser suscripto.
- 2.12. **Representante de Obligacionistas:** CADIEM Casa de Bolsa S.A por Acta de Directorio N° 35 del 19 de Agosto del 2013.
- 2.13. **Rescate anticipado y Procedimiento:** No se prevee rescate anticipado.
- 2.14. **Tasas de interés, plazos, pago del capital, pago de intereses:** A ser definidos en cada serie a ser emitida dentro del marco del presente programa.
- 2.15. **Garantía:** Garantía común.
- 2.16. **Calificación de Riesgo:** no cuenta con Calificación de Riesgo.



Arq. Edgar Esteban Salum Pires  
Presidente

Dr. Eric María Salum Pires  
Vice-presidente

**PARTE II – INFORMACIÓN SOBRE EL EMISOR**

**1- INFORMACION GENERAL:**

**1.1 Nombre de la empresa:** EMSA Inmobiliaria S.A.

**1.2 Naturaleza Jurídica:**  
SOCIEDAD ANONIMA

**1.3 Número de Inscripción en el Registro Único de Contribuyentes:**  
RUC N° 80010676-8

**1.4 Dirección, Número de Teléfono, Fax, Correo Electrónico, Página Web:**

**Casa Central:** Mcal. Estigarribia N° 1.551 c/ Avda. Perú

**Teléfono.:** (595 21) 228 484 R.A.

**Fax:** (595 21) 228 485

**Dirección de Correo Electrónico:**

**Gerencia Administrativa:** [jsegovia@emsa.com.py](mailto:jsegovia@emsa.com.py)

**Gerencia Comercial:** [ventas@emsa.com.py](mailto:ventas@emsa.com.py)

**Página WEB:** [www.emsa.com.py](http://www.emsa.com.py)

**Sucursales y Agencias:**

**Suc. Alto Paraná:** Gral. Caballero e/ Las Residentas y Curupayty. Juan E. O'Leary

**Teléf.:** (0674) 20 266

**e-mail:** [oleary@emsa.com.py](mailto:oleary@emsa.com.py)

**Suc. Concepción:** Brasil N° 202 esq. Yegros. Concepción

**Teléf.:** (0331) 240 971

**e-mail:** [concepción@emsa.com.py](mailto:concepción@emsa.com.py)

**Suc. Hermandarias:** Paraná Country Club, Edif. Brisas del Este PB Oficina 7

**Teléf.:** (061) 574 412

**e-mail:** [hermandarias@emsa.com.py](mailto:hermandarias@emsa.com.py)

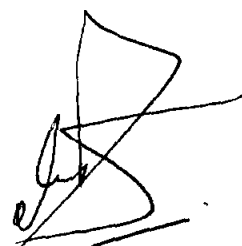
**Suc. San Ignacio:** Mcal. Estigarribia esq. Cabo Talavera. San Ignacio

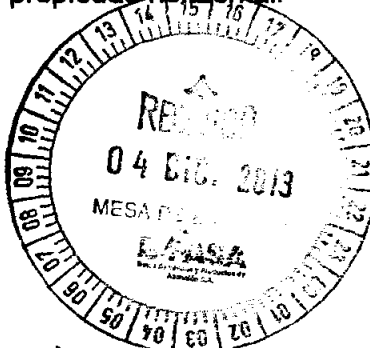

**Teléf.:** (0782) 232 090

**e-mail:** [sanignacio@emsa.com.py](mailto:sanignacio@emsa.com.py)

**1.5 Actividad Principal:**

1. Administración y Venta de loteamientos.
2. Trabajos topográficos, proyectos, unificaciones, desprendimientos, estudios de títulos, mensuras judiciales.
3. Elaboración de reglamentación de co-propiedad y administración de propiedad horizontal.

  
Arq. Edgar Esteban Salum Pires  
Presidente

  
  
Dr. Eric María Salum Pires  
Vice-presidente



**1.6 Año de Inicio de Operaciones, Duración de la sociedad, fecha de inscripción en el Registro Público, Histórico de modificaciones del Estatuto Social**

EMSA INMOBILIARIA S.A., fue constituida 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 original en dicha Escritura fue de 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 de la sociedad 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.

Posteriormente según escritura pública N° 53 de fecha 5 de octubre de 1994, por ante el Escribano Carlos Vallejos Salaberry; se modifican de los estatutos por aumento de capital social a Gs. 80.000.000.- Se inscribió en los Registros Públicos en fecha 28 de octubre de 1994 bajo el N° 1247 Serie D Folio 7165 y sgtes.

En fecha 30 de diciembre del 2005, según escritura N° 101, por ante la Escribana Sandra Fariña Castagnino de Bedoya, se aumentó el capital social a Gs. 250.000.000.- Se inscribió en los Registros Públicos en fecha 1° de agosto del 2006 bajo el N° 439 Serie C, folio 3965.

En fecha 6 de Agosto del 2010, según Escritura N° 86, Escribana Gladys Carrillo de Codas, la Empresa se transforma a Sociedad Anónima con la denominación de EMSA INMOBILIARIA S.A.; en el mismo acto aumenta su capital social a la suma de Gs. 1.500.000.000.- (Guaraníes mil quinientos millones). Se inscribió en los Registros Públicos en fecha 25 de agosto del 2010 bajo el N° 374 Serie A, folio 1447.

Por último, 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, pasada ante la Escribana Gladys Carrillo de Codas y se aumenta su capital a la suma de Gs. 3.500.000.000. Guaraníes tres mil quinientos millones.

**1.7 BREVE RESEÑA HISTORICA:**

La empresa **EMSA Inmobiliaria SOCIEDAD ANONIMA** inicio sus actividades en el año 1997.

Atendiendo el crecimiento obtenido, en el año 2000 abre su primera sucursal en la ciudad de Concepción para atender al primer departamento, y en el año 2001 habilita otra sucursal para atender Alto Paraná, ubicada en la ciudad de Juan E. Oleary, además de tener presencia con varios emprendimientos en los departamentos de Central, Cordillera, Caaguazú, Paraguari, y Misiones entre otros.

Consolidado en loteamientos y con una cartera de clientes inversionistas a quienes se administran sus inmuebles por mandato, cuenta con un equipo que investiga el mercado en busca de propiedades para el desarrollo inmobiliario, elaborando los correspondientes proyectos que permitan optimizar el rendimiento y cantidad de lotes, el flujo de caja que generaría, la plusvalía esperada y el retorno de la inversión a fin de garantizar a los clientes el adecuado rendimiento de sus inversiones.

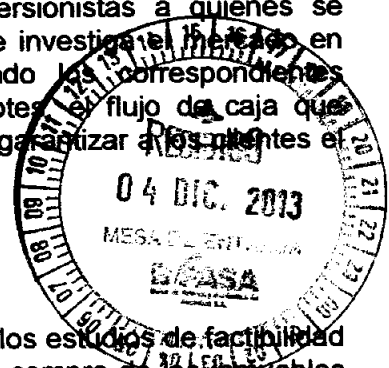
**Nuestra Misión**

Asesoramiento profesional y especializado en negocios inmobiliarios:

Previo a la ejecución de un proyecto **EMSA Inmobiliaria** se aboca a los estudios de factibilidad de inversiones, tasaciones y asesoramientos, ya sea para la misma compra de los inmuebles como así también para determinar el emprendimiento ideal a desarrollar en los mismos según las características de la zona y del inmueble.

Arq. Edgar Esteban Salum Pires  
Presidente

Dr. Eric María Salum Pires  
Vice-presidente



### 1.8 COMPOSICIÓN ACCIONARIA DE EMSA INMOBILIARIA S.A.:

Capital Social (de acuerdo al Artículo 5 de los Estatutos Sociales) G. 3.500.000.000 (Guaraníes tres mil quinientos millones).

Representado por:

G. 500.000.000.- (Guaraníes quinientos millones) de acciones ordinarias Voto Múltiple;

G. 2.000.000.000.- (Guaraníes dos mil millones) de acciones ordinaria Voto Simple.

Capital Emitido G. 3.500.000.000.- (Guaraníes tres mil quinientos millones)

Capital Suscrito G. 2.500.000.000.- (Guaraníes dos mil quinientos millones)

Capital Integrado G. 2.500.000.000.- (Guaraníes dos mil quinientos millones)

Valor nominal de las acciones G 10.000.000 (guaraníes diez millones).- c/ una.

### CUADRO DEL CAPITAL SUSCRITO E INTEGRADO

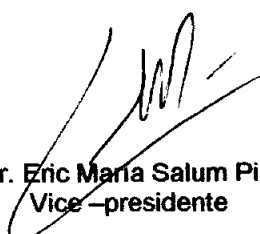
Accionista	Acciones		Cant. de Acc.	Clase	Votos por Acción	Cant. de votos	Valor nominal de c/ acción	Monto	% Capital	% Votos
	del	al								
Edgar Salum Pires	1	25	25	OVM	5	125	10.000.000	250.000.000	10,00%	27,78%
	51	100	50	OS	1	50	10.000.000	500.000.000	20,00%	11,11%
	151	175	25	OS	1	25	10.000.000	250.000.000	10,00%	5,56%
	201	225	25	OS	1	25	10.000.000	250.000.000	10,00%	5,56%
Eric Salum Pires	26	50	25	OVM	5	125	10.000.000	250.000.000	10,00%	27,78%
	101	147	47	OS	1	47	10.000.000	470.000.000	18,80%	10,44%
	176	199	24	OS	1	24	10.000.000	240.000.000	9,60%	5,33%
	226	249	24	OS	1	24	10.000.000	240.000.000	9,60%	5,33%
Margarita Pérez de Salum	148	150	3	OS	1	3	10.000.000	30.000.000	1,20%	0,67%
	200	200	1	OS	1	1	10.000.000	10.000.000	0,40%	0,22%
	250	250	1	OS	1	1	10.000.000	10.000.000	0,40%	0,22%
<b>TOTALES</b>			<b>250</b>			<b>450</b>		<b>2.500.000.000</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

### 1.9 BANCOS CON LOS CUALES OPERAMOS

Banco Amambay S.A.  
 Banco Familiar S.A.E.C.A.  
 Banco Continental S.A.E.C.A.  
 Citibank N.A.  
 Banco Nacional de Fomento

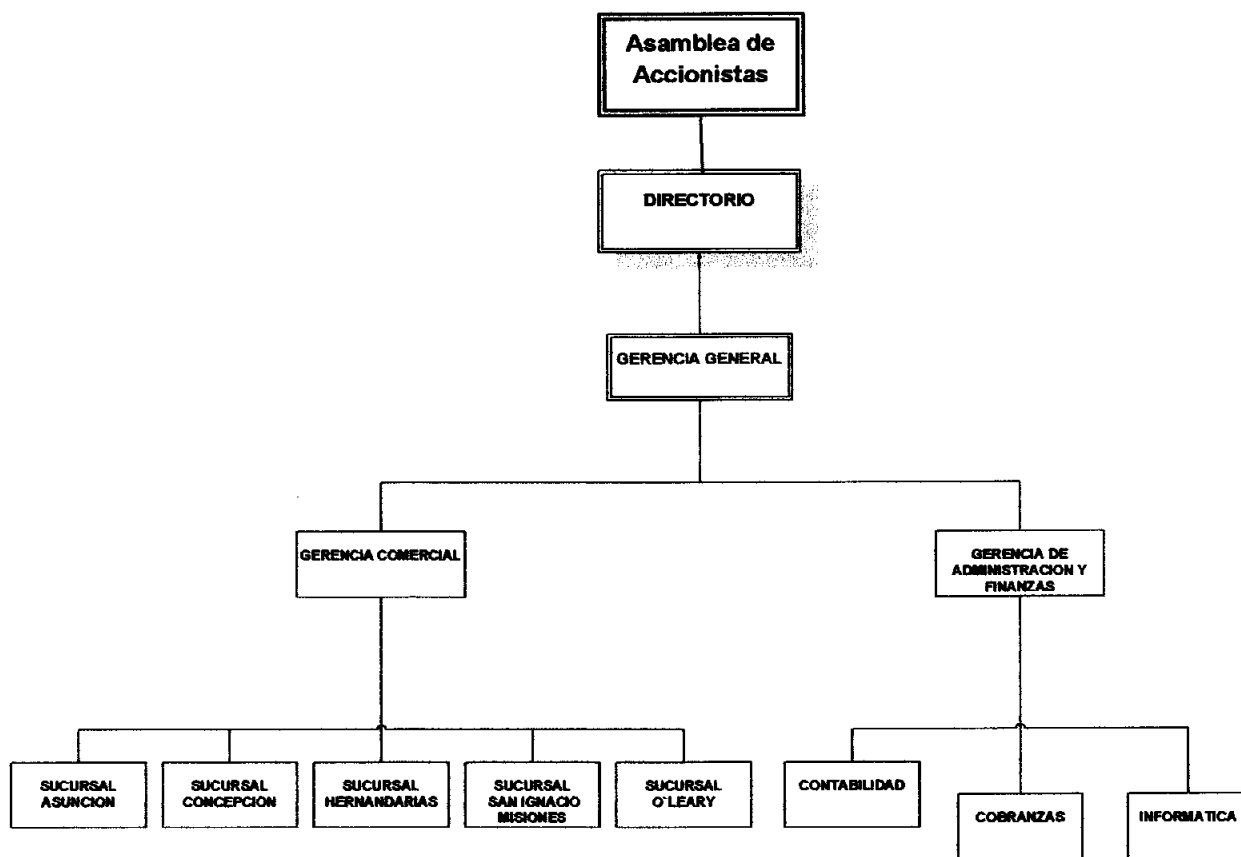


  
 Arq. Edgar Esteban Salum Pires  
 Presidente

  
 Dr. Eric María Salum Pires  
 Vice-presidente

## 2-ESTRUCTURA ORGANIZACIONAL:

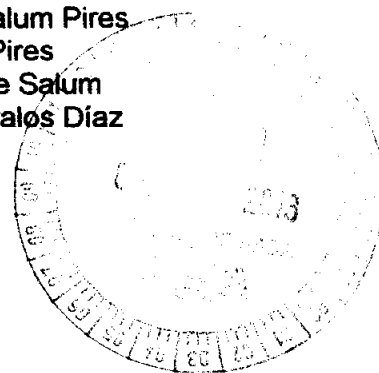
### 2.1. Organigrama:

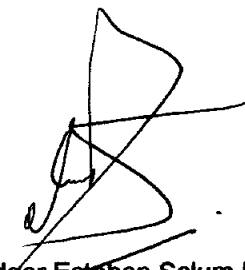



### 2.2. DIRECTORES Y ALTOS FUNCIONARIOS:

Según Acta N° 04 de la Asamblea Ordinaria de Accionistas del 30 de Abril del año 2013, el Directorio de EMSA Inmobiliaria S.A. por el ejercicio 2013 está conformado por las siguientes personas:

Presidente	: Arq. Edgar Esteban Salum Pires
Vicepresidente	: Dr. Eric María Salum Pires
Director Titular	: Lic. Margarita Pérez de Salum
Sindico Titular	: Abog. Juan Ramon Avalos Díaz



  
Arq. Edgar Esteban Salum Pires  
Presidente

  
Dr. Eric María Salum Pires  
Vice-presidente

**BREVE SINTESIS DE LA TRAYECTORIA PROFESIONAL Y EXPERIENCIA DE LOS DIRECTORES Y SÍNDICOS:**

**PRESIDENTE**

Edgar Esteban Salum Pires es Arquitecto Socio principal de la empresa Salum & Wenz S.A. dedicado al rubro de la construcción.

Egresado de la Universidad Nacional de Asunción (1990), ha participado en Congresos y Seminarios nacionales e internacionales.

Fue Miembro titular de la Comisión Directiva del Colegio de Arquitectos del Paraguay – Regional Capital (1999 – 2001), Miembro del Tribunal de Ética del Colegio de Arquitectos del Paraguay – Regional Capital (2000 – 2004), Miembro del Consejo Asesor de la Revista Arquitectura Ingeniería Artes (AIA).

Experiencia en docencia como Auxiliar de Cátedra de la materia Resistencia de Materiales II, en la Facultad de Arquitectura – U.N.A. (1995 – 1999).

Director / Gerente General de Salum & Wenz S.A.

Director de Alepo S.A.

Idiomas: Español, Inglés y Alemán.

**VICE-PRESIDENTE**

Eric María Salum Pires es Abogado (1988), Notario (1989) y Doctor en Ciencias Jurídicas (1995) por la Facultad de Derecho y Ciencias Sociales de la Universidad Nacional de Asunción.

Profesor Titular de Cátedra en materia de "Introducción al Estudio de la Ciencia Jurídica" en la Facultad de Derecho de la U.N.A. desde 1989. Ex miembro de Consejo Directivo de la Facultad de Derecho de la U.N.A. (2004 – 2007).

Ex Consultor Jurídico de la representación de la O.E.A. acreditada ante el Paraguay.

Ex Asesor Jurídico de la Vice-presidencia de la República (2003 – 2008).

Fue Director General de Derechos Humanos del Paraguay, dependiente del Ministerio de Justicia, para atención ante organismos especializados de NN.UU., O.E.A. y otros (1991 – 1994).

Representante Titular de la Delegación Paraguaya en la pre-conferencia Mundial de Derechos Humanos en San José – Costa Rica (1993).

Representante altemo de la Delegación Paraguaya para la conferencia Mundial de Derechos Humanos y miembro de la comisión redactora de la Declaración de Viena – Austria (1993).

Represento al país en varias misiones oficiales ante organismos especializados de derechos Humanos ante la O.E.A., NN.UU., gobierno del Japón entre otros.

Parlamentario del Mercosur (2008 – 2013).

Vice-Presidente del la Comisión de Asuntos Jurídicos e Institucionales del Parlamento del Mercosur.

Realizo varios cursos de especialización internacionales en derecho internacional público.

Participo de varias jornadas de capacitación y actualización de diversas áreas del derecho en el país y en el exterior.

Ha sido disertante y panelista en congresos y conferencias en el país como en el exterior.

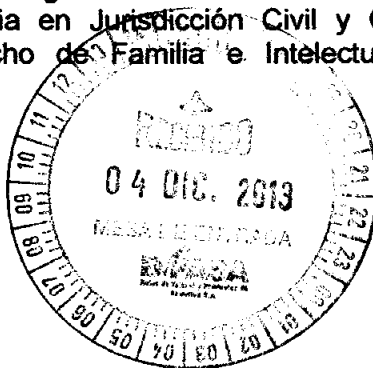
**DIRECTOR TITULAR**

Margarita Pérez de Salum es Licenciada en Administración de la Universidad Católica Nuestra Señora de la Asunción. Actual Vice – Presidente de Aquidabán Representaciones S.A.

**SINDICO TITULAR**

Juan Ramón Avalos Díaz es Abogado egresado de la Universidad Autónoma de Asunción (2007). Posee una amplia experiencia en Jurisdicción Civil y Comercial, Administrativos, Civiles, Laborales y Penales. Derecho de Familia e Intelectuales y Administración de Inmuebles.

Arq. Edgar Esteban Salum Pires  
Presidente



Dr. Eric María Salum Pires  
Vice-presidente

**2.3. REMUNERACION Y BONIFICACIONES A DIRECTORES Y ALTOS FUNCIONARIOS:**

La Remuneración y Bonificaciones de Administradores, Directores, Síndicos ascienden a Gs. 139.363.638.-, en base a las cifras del Estado de Resultado al 30 de Setiembre de 2013.

**2.4. NUMERO DE EMPLEADOS Y SINDICATOS:**

9 (nueve) funcionarios. No posee sindicato.

**3- VINCULACIONES DE LA SOCIEDAD:**

**3.1. VINCULACIONES POR ACCIONES:**

EMSA INMOBILIARIA S.A. NO TIENE PARTICIPACION EN NINGUNA OTRA RAZON SOCIAL Y NO POSEE SOCIEDADES QUE FORMEN PARTE DE SU CAPITAL.

**3.2. VINCULACION de los DIRECTORES , SINDICOS Y ALTOS FUNCIONARIOS:**

Arq. Edgar Salum Pires – Presidente de EMSA INMOBILIARIA S.A.

- Presidente de Salum & Wenz S.A.
- Director de ALEPO S.A.

Dr. Eric Salum Pires – Vice-Presidente de EMSA INMOBILIARIA S.A.

- Socio Gerente de Cobranzas S.R.L.
- Director de Produchaco S.A.

Lic. Margarita Pérez de Salum – Director Titular de EMSA INMOBILIARIA S.A.

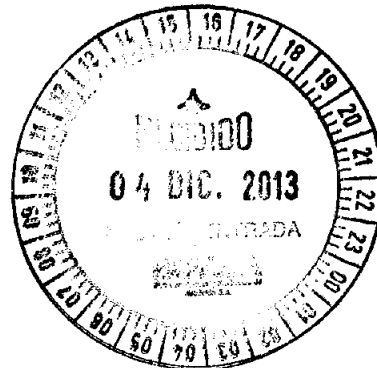
- Vice-Presidente de Aquidabán Representaciones S.A.

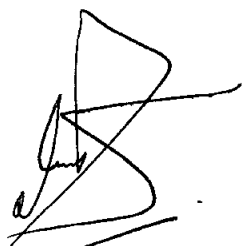
**3.3. VINCULACION POR DEUDAS:**


NO POSEE.

**3.4. VINCULACION POR CONTRATOS:**

NO POSEE.



  
Arq. Edgar Esteban Salum Pires  
Presidente

  
Dr. Eric Maria Salum Pires  
Vice – presidente

**4 INFORMACIÓN ECONÓMICA-FINANCIERA-PATRIMONIAL**

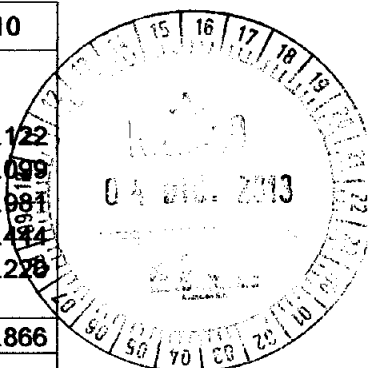
**4.1. Información comparativa en columnas de los tres últimos ejercicios y de la última información trimestral cerrada:**

**BALANCE O ESTADO DE SITUACION PATRIMONIAL COMPARATIVO 2010, 2011 y 2012**

(EN GUARANIES)

	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2010
<b>ACTIVO</b>			
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>			
Disponibilidades	384.123.415	208.718.438	505.404.014
Inversiones Temporarias	0	0	0
Créditos por Ventas	0	0	0
Otros créditos	50.382.758	27.556.974	62.454.087
Bienes de cambio	10.147.594.006	5.109.975.008	2.486.074.061
Otros activos	69.708.863	5.616.501	1.761.702
<b>Total Activo Corriente</b>	<b>10.651.809.042</b>	<b>5.351.866.921</b>	<b>3.055.693.864</b>
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>			
Otros créditos	27.822.350	0	4.360.169
Bienes de uso	490.427.156	336.084.161	304.008.100
<b>Total del Activo no Corriente</b>	<b>518.249.506</b>	<b>336.084.161</b>	<b>308.368.269</b>
<b>Total del Activo</b>	<b>11.170.058.548</b>	<b>5.687.951.082</b>	<b>3.364.062.133</b>

	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2010
<b>PASIVO</b>			
<b>PASIVO CORRIENTE</b>			
Cuentas a Pagar	801.976.631	684.301.393	661.404.122
Deudas financieras		1.689.798.099	30.927.099
Remuneraciones y Cargas Sociales a Pagar	59.108.379	34.951.307	10.080.981
Cargas fiscales a pagar	19.860.179	62.353.468	22.448.474
Otros pasivos		81.417.284	31.601.228
<b>Total Pasivo Corriente</b>	<b>880.945.189</b>	<b>2.552.821.551</b>	<b>756.461.866</b>
<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>			
Cuentas a Pagar	1.725.000.000	0	0
Deudas financieras	5.334.135.830	461.175.547	447.554.432
Otros pasivos no corrientes	0	0	0
<b>Total del Pasivo no Corriente</b>	<b>7.059.135.830</b>	<b>461.175.547</b>	<b>447.554.432</b>
<b>Total del Pasivo</b>	<b>7.940.081.019</b>	<b>3.013.997.098</b>	<b>1.204.016.298</b>
<b>PATRIMONIO NETO</b>			
<b>Total del Pasivo y Patrimonio Neto</b>	<b>11.170.058.548</b>	<b>5.687.951.082</b>	<b>3.364.062.133</b>



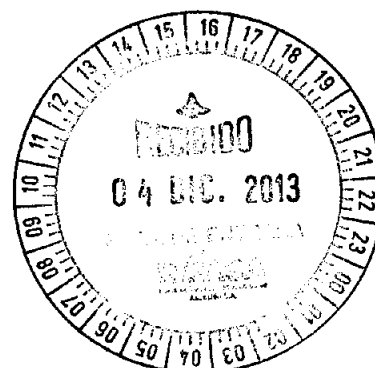
Arq. Edgar Esteban Salum Pires  
Presidente

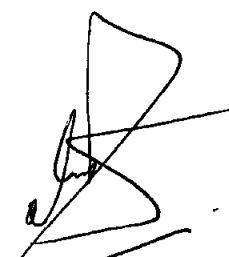
Dr. Eric María Salum Pires  
Vice-presidente

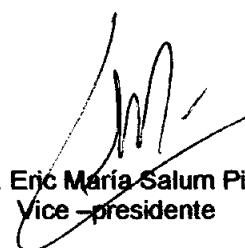
**ESTADO DE RESULTADOS COMPARATIVO 2010, 2011 y 2012**

**(EN GUARANIES)**

	Ejercicio Finalizado el		
	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2010
Ventas Netas	9.232.001.465	7.738.373.697	6.616.476.700
Menos Costos de mercaderías vendidas	-6.655.652.439	-5.454.408.577	-4.947.798.153
(Más) Otros ingresos	34.193.772	78.603.552	24.245.433
Menos Gastos de comercialización	-56.023.079	-316.902.591	-404.470.070
Menos Gastos de administración	-1.442.516.744	-1.197.633.164	-803.371.514
Menos Otros gastos	-406.393.991	0	0
Resultado financiero y por tenencia	705.608.984	848.032.917	485.082.396
Ganancia ordinaria			
Resultados extraordinarios			
Impuesto a la Renta	75.714.831	98.580.524	54.886.387
<b>Ganancia del Ejercicio</b>	<b>629.894.153</b>	<b>749.452.393</b>	<b>430.196.009</b>



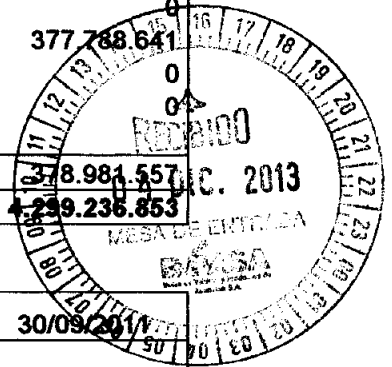
  
 Arq. Edgar Esteban Salum Pires  
 Presidente

  
 Dr. Eric María Salum Pires  
 Vice-presidente

**BALANCE O ESTADO DE SITUACION PATRIMONIAL COMPARATIVO FINALIZADO EL 30/09/13**

(EN GUARANIES)

	30/09/2013	30/09/2012	30/09/2011
<b>ACTIVO</b>			
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>			
Disponibilidades	808.872.963	269.813.577	555.249.083
Otros valores	12.385.685	0	0
Créditos	5.244.460.711	1.906.796.426	0
Otros créditos	0	0	57.482.000
Bienes de cambio	10.069.500.760	8.505.642.904	3.304.860.095
Inversiones temporarias	63.162.824	0	0
Anticipos	38.448.853	0	0
Otros activos	10.794.307	8.239.451	2.664.118
<b>Total Activo Corriente</b>	<b>16.247.626.103</b>	<b>10.690.492.358</b>	<b>3.920.255.296</b>
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>			
Créditos	30.206.640.917	0	0
Otros créditos	0	0	1.192.916
Inversiones	0	82.570.000	0
Bienes de cambio	1.151.805.970	0	0
Bienes de uso	567.882.313	391.890.240	377.788.641
Activos intangibles	0	0	0
Otros activos	0	0	0
<b>Total del Activo no Corriente</b>	<b>31.926.329.200</b>	<b>474.460.240</b>	<b>378.981.557</b>
<b>Total del Activo</b>	<b>48.173.955.303</b>	<b>11.164.952.598</b>	<b>4.299.236.853</b>



	30/09/2013	30/09/2012	30/09/2011
<b>PASIVO</b>			
<b>PASIVO CORRIENTE</b>			
Cuentas a Pagar	853.283.991	553.080.860	545.673.422
Deudas financieras	1.080.004.818	509.475.242	70.927.099
Sueldos y Cargas Soc a Pagar	68.424.773	45.424.430	33.180.610
Cargas fiscales a pagar	21.282.177	10.229.706	23.608.641
Otros pasivos	5.085.031.553	0	0
<b>Total Pasivo Corriente</b>	<b>7.108.027.312</b>	<b>1.118.210.238</b>	<b>673.389.772</b>
<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>			
Cuentas a Pagar	2.501.521.158	6.724.797.701	0
Deudas financieras	4.044.285.593	0	440.661.797
Otros Pasivos	30.206.640.917	0	0
<b>Total del Pasivo no Corriente</b>	<b>36.752.447.668</b>	<b>6.724.797.701</b>	<b>440.661.797</b>
<b>Total del Pasivo</b>	<b>43.860.474.980</b>	<b>7.843.007.939</b>	<b>1.114.051.569</b>
<b>PATRIMONIO NETO</b>	<b>4.313.480.323</b>	<b>3.321.944.659</b>	<b>3.185.185.284</b>
<b>Total del Pasivo y Patrimonio Neto</b>	<b>48.173.955.303</b>	<b>11.164.952.598</b>	<b>4.299.236.853</b>

Arq. Edgar Esteban Salum Pires  
Presidente

Dr. Eric María Salum Pires  
Vice-presidente



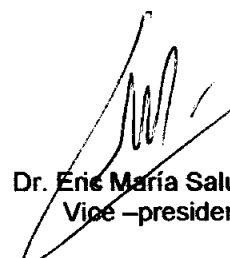
**ESTADO DE RESULTADOS COMPARATIVO FINALIZADO AL 30/09/13**

**(EN GUARANIES)**

	Ejercicio Finalizado el		
	30/09/2013	30/09/2012	30/09/2011
<b>INGRESOS</b>			
Venta de Lotes Propios	1.523.520.850	623.487.273	394.487.200
Venta de Lotes Administrados	5.477.976.832	4.427.006.386	3.772.323.066
Ingresos Admin. y Comisión por lotes admin.	1.560.663.631	1.293.979.237	1.268.852.434
Otros Ingresos relacionados a venta de lotes	795.809.542	387.844.529	365.621.409
Venta de activo fijo	6.363.636	0	0
<b>Ventas netas sector Privado</b>	<b>9.364.334.491</b>	<b>6.732.317.425</b>	<b>5.801.284.109</b>
<b>EGRESOS</b>			
Costo de Venta Adm. de Loteamientos	-5.477.976.832	-4.427.006.386	-3.772.323.066
Costo de Venta B.A.F	-9.938.531	0	0
Costo de Venta de Lotes Propios	-239.448.130	-293.164.665	-155.011.688
<b>Cotos de mercaderías (servicios) vendidos</b>	<b>-5.727.363.493</b>	<b>-4.720.171.051</b>	<b>-3.927.334.754</b>
Gastos de comercialización	-642.349.948	-52.247.808	-37.378.173
Gastos de administración	-1.738.963.098	-1.193.259.489	-717.342.375
Otros gastos	-30.155.158	0	0
<b>Resultado financiero y por tenencia</b>	<b>1.225.502.794</b>	<b>766.639.077</b>	<b>1.119.228.807</b>
Ganancia ordinaria	0	0	0
Resultados extraordinarios	0	0	0
Impuesto a la Renta	0	0	0
<b>Ganancia del Ejercicio</b>	<b>1.225.502.794</b>	<b>766.639.077</b>	<b>1.119.228.807</b>



  
 Arq. Edgar Esteban Salum Pires  
 Presidente

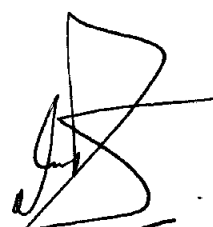
  
 Dr. Eric María Salum Pires  
 Vice –presidente

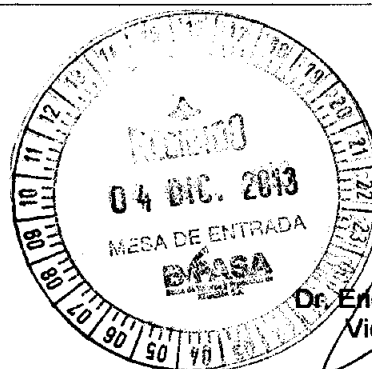
4.2. Flujo de caja proyectado:

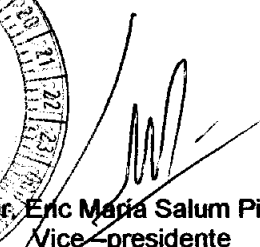


**FLUJO DE EFECTIVO PROYECTADO EN GUARANÍES**

	2013	2014	2015	2016	2017	2018
<b>INGRESOS</b>						
Venta de lotes en Administración	7.564.769.933	9.291.246.926	9.689.933.965	10.808.927.362	11.919.820.098	12.515.811.103
Venta de lotes propios	1.950.656.454	2.988.320.568	4.034.232.767	5.486.556.563	7.242.254.663	9.052.818.329
Comisión por Adm y Venta	2.190.000.896	2.689.815.985	2.800.390.916	3.026.499.661	3.218.351.426	3.379.268.998
Intereses cobrados por mora	618.502.715	798.171.887	892.070.838	1.059.206.455	1.245.534.859	1.294.117.766
Saldo Inicial	629.894.153	1.150.523.238	3.443.501.655	3.593.281.227	5.477.807.065	6.568.884.038
Emisión de Bonos	1.000.000.000	2.800.000.000	0	0	0	0
<b>Total Ingresos</b>	<b>13.953.824.151</b>	<b>19.718.078.605</b>	<b>20.860.130.140</b>	<b>23.974.471.268</b>	<b>29.103.768.112</b>	<b>32.810.900.233</b>
<b>EGRESOS</b>						
<b>COSTO DE VENTAS</b>						
Pago a Propietarios lotes Administrados	7.564.769.933	9.291.246.926	9.689.933.965	10.808.927.362	11.919.820.098	12.515.811.103
Costo de Ventas Lotes propios	331.611.597	516.979.458	705.990.734	877.849.050	1.448.450.933	1.810.563.666
<b>GASTOS DE VENTAS</b>	<b>976.046.808</b>	<b>1.116.346.864</b>	<b>1.449.331.276</b>	<b>1.551.542.072</b>	<b>1.791.323.377</b>	<b>2.194.279.002</b>
Comisiones por Ventas Pagadas	504.317.599	613.978.375	892.070.838	961.433.552	1.149.724.486	1.509.804.060
Servicios de limpieza de Lotes	181.036.346	188.277.800	195.808.912	203.641.268	211.786.919	220.258.396
Servicios de Maquinarias	160.772.912	168.811.558	175.564.020	179.953.120	182.652.417	185.392.203
Viáticos	19.688.478	20.279.132	20.887.506	21.514.131	22.159.555	22.824.342
Publicidad y Propaganda	110.231.473	125.000.000	165.000.000	185.000.000	225.000.000	256.000.000
<b>GASTOS ADMINISTRATIVOS</b>	<b>1.348.629.975</b>	<b>1.454.762.026</b>	<b>1.541.521.133</b>	<b>1.640.759.665</b>	<b>1.750.292.062</b>	<b>1.903.166.639</b>
Remuneración Personal Superior	245.700.000	300.300.000	300.300.000	300.300.000	300.300.000	300.300.000
Sueldos y Jornales	175.780.730	181.780.730	211.780.730	211.780.730	211.780.730	211.780.730
Aporte Patronal	29.003.820	29.993.820	34.943.820	34.943.820	34.943.820	34.943.820
Aguinaldos Pagados	14.648.394	15.148.394	17.648.394	17.648.394	17.648.394	17.648.394
Honorarios Profesionales	206.569.600	216.898.080	224.489.513	230.101.751	235.854.294	241.750.652
Alquileres Pagados	10.400.000	10.400.000	11.440.000	11.440.000	12.584.000	12.584.000
Anticipo impuesto a la Renta	98.580.576	106.632.324	123.380.165	193.770.623	275.960.406	401.271.424
Tasas, impuestos y patentes	80.714.230	82.732.086	84.800.388	86.920.398	89.093.408	91.320.743
Agua, Luz y Teléfono	20.700.000	22.770.000	24.136.200	25.584.372	26.351.903	27.669.498
Gastos Administrativos Varios	205.147.654	217.456.513	228.329.339	237.462.512	244.586.388	251.923.979
Gastos de Escribanía	77.782.000	80.115.460	82.518.924	84.994.492	87.544.326	90.170.656
Seguros Pagados	5.400.000	5.400.000	5.400.000	5.940.000	5.940.000	5.940.000
Insumos Informáticos	8.908.000	9.353.400	9.821.070	10.312.124	10.827.730	11.369.116
Combustibles y lubricantes	50.560.024	53.088.025	55.742.426	58.529.548	61.456.025	64.528.826
Reparación y Repuestos	60.261.114	62.671.559	65.178.421	67.785.558	70.496.980	73.316.859
Papelaría y Útiles de oficina	22.382.594	23.054.072	23.745.694	24.458.065	25.191.807	25.947.561
Correspondencia y envió	15.450.000	15.913.500	16.390.905	16.882.632	17.389.111	17.910.784
Gastos Judiciales	20.641.238	21.054.063	21.475.144	21.904.647	22.342.740	22.789.595
<b>RESULTADO OPERATIVO</b>	<b>3.732.765.838</b>	<b>7.338.743.330</b>	<b>7.473.353.032</b>	<b>9.095.393.120</b>	<b>12.193.881.642</b>	<b>14.387.079.824</b>

  
 Arq. Edgar Esteban Salum Pires  
 Presidente



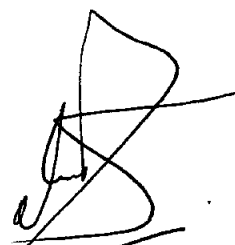
  
 Dr. Eric María Salum Pires  
 Vice-presidente

<b>GASTOS FINANCIEROS</b>	1.582.242.600	2.495.241.675	2.480.071.805	2.617.586.055	3.624.997.604	94.854.192
Pago Prestamos e Intereses	451.101.307	315.193.691	0	0	0	0
Documentos a Pagar	0	825.000.000	900.000.000	0	0	0
Pago Fideicomisos	1.054.760.793	1.091.146.776	1.091.146.776	1.091.146.776	373.543.932	93.385.983
Comisiones Bancarias	1.380.500	1.401.208	1.425.029	1.439.279	1.453.672	1.468.209
Amortiz. de Capital s/ Bonos	0	0	0	1.000.000.000	2.800.000.000	0
Intereses Pagados s/ Bonos	75.000.000	262.500.000	487.500.000	525.000.000	450.000.000	0
<b>INVERSIONES</b>	1.000.000.000	1.400.000.000	1.400.000.000	1.000.000.000	2.000.000.000	2.000.000.000
Compra de Inmuebles c/ Bonos	1.000.000.000	1.400.000.000	1.400.000.000	0	0	0
Compra de Inm. p/ Loteamiento	0	0	0	1.000.000.000	2.000.000.000	2.000.000.000
<b>Flujo de Caja</b>	<b>1.150.523.238</b>	<b>3.443.501.655</b>	<b>3.593.281.227</b>	<b>5.477.807.065</b>	<b>6.568.884.038</b>	<b>12.282.225.632</b>

**Supuestos de las proyecciones:**

1. Ventas de lotes Administrados y propios: las proyecciones son estimadas en base a los flujos actuales de propiedades administradas y propias.
2. Comisión de Administración y ventas: se proyectan en función a un 28,9% de las ventas de lotes Administrados.
3. Intereses cobrados por mora: representan un 6,5% de las ventas totales de lotes, de acuerdo a los datos estadísticos de la empresa.
4. Emisión de Bonos: según el programa de emisión global.
5. Comisiones por Ventas: la proyección oscila entre un 5% a 7% teniendo en cuenta las diversas sucursales con la que cuenta la empresa y la proyección de ventas para cada una.
6. Servicios de Limpiezas y Maquinarias: se proyectan en base a lo presupuestado para el mantenimiento de loteamientos actuales y para los trabajos de apertura de nuevos loteamientos de la empresa.
7. Gastos Administrativos: gastos estimados de acuerdo a las sucursales que actualmente posee la empresa, de acuerdo al crecimiento previsto para las mismas.
8. Inversiones: se estima realizar las compras de inmuebles en los 3 primeros años con la emisión de bonos y otros 3 años siguientes con recursos propios.
9. Esta proyección no incluye los flujos económicos que podrán ser generados por las compras de inmuebles previstos en concepto de inversiones.



  
 Arq. Edgar Esteban Salum Pires  
 Presidente

  
 Dr. Eric María Salum Pires  
 Vice-presidente

**4.3. Ratios y otras variables:**

INDICADORES	2012	2011	2010	SEPTIEMBRE 2013
Ingresos Operativos Netos	9.232.001.465	7.738.373.697	6.616.476.700	9.364.334.491
Resultados Netos	629.894.153	749.452.393	430.196.009	1.225.502.794
Activo Total	11.170.058.548	5.687.951.082	3.364.062.133	48.173.955.303
Pasivo Total	7.940.081.019	3.013.997.098	1.204.016.298	43.860.474.980
Patrimonio Neto	3.229.977.529	2.673.953.984	2.160.045.835	4.313.480.323
Deudas Financieras	5.334.135.830	2.150.973.646	478.481.531	5.124.290.411
Margen líquido (Resultado Neto/Ingresos Operativos Netos)	0,07	0,10	0,07	0,13
Rentabilidad del Activo (Resultado Neto/Activo Total)	0,06	0,13	0,13	0,03
Rentabilidad del Patrimonio (Resultado Neto/Patrimonio Neto)	0,20	0,28	0,20	0,28
Activo Corriente	10.651.809.042	5.351.866.921	3.055.693.864	16.247.626.103
Pasivo Corriente	880.945.189	2.552.821.551	756.461.866	7.108.027.312
Liquidez corriente (Activo Corriente/Pasivo Corriente)	12	2	4	2
Bienes de Cambio	10.147.594.006	5.109.975.008	2.486.074.061	11.221.306.730
Ratio de Prueba Ácida [(Activo Corriente – Bienes de Cambio)/Pasivo Corriente]	0,57	0,09	0,75	0,71
Apalancamiento respecto al Activo (Pasivo Total/Activo Total)	0,71	0,53	0,36	0,91
Apalancamiento respecto al Patrimonio (Pasivo Total/Patrimonio Neto)	2,46	1,13	0,56	10,17

**4.4. Informe del Síndico:** Se adjunta el Informe del Síndico al 30 de Setiembre de 2013.

**4.5. Deudas privilegiadas, garantías prendarias o hipotecarias a favor de terceros:**

La sociedad cuenta con una sola deuda con garantía real hipotecaria con vencimiento en Marzo del año 2015 por Gs. 1.725.000.000.-

**5- TRAYECTORIA EN EL MERCADO BURSÁTIL**

**5.1 Año de ingreso:** Resolución CNV N° 36E/13 de fecha 25/07/2013.

**5.2. Registro de Bolsa:** Resolución BVPASA N° 1.1184/13 de fecha 07/08/2013.

**5.3. Categoría bajo la cual fue registrada:** Sociedad Anónima Emisora.

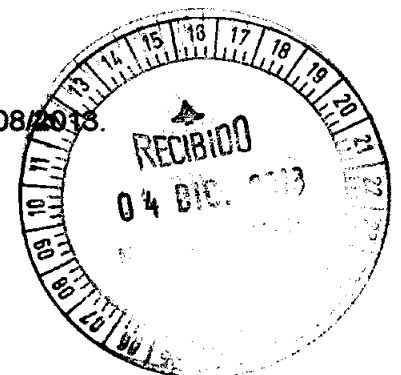
**5.4 Cuadro resumen de todas las emisiones:**  
**EMISOR SIN MOVIMIENTO**

**5.5. Cuadro resumen de las emisiones:**  
**EMISOR SIN MOVIMIENTO**

**5.6. Antecedentes de suspensiones/prohibiciones:**  
No registramos hasta la fecha.

Arq. Edgar Esteban Salum Pires  
Presidente

Dr. Eric María Salum Pires  
Vice-presidente



## **6- FACTORES DE RIESGOS:**

### **6.1 Riesgos macroeconómicos**

- a) **Riesgos de tipo de cambio:** las variaciones de los tipos de cambio en moneda extranjera no influirán en los resultados de la empresa. Considerando que nuestros precios de ventas y compras están fijados en moneda local.
- b) **Riesgos de Tasa de Interés:** como la empresa opera con créditos del sistema financiero y bursátil, una suba brusca de las tasas de interés puede afectar en el mediano y largo plazo. A corto plazo el efecto no sería relevante.
- c) **Riesgos de Inflación:** una elevada inflación influye negativamente en la capacidad y posibilidad de pago los clientes, quienes en su mayoría son de clase media.

### **6.2 Riesgos político-sociales**

Los riesgos políticos o sociales no tienen relativa importancia para el negocio en sí.

### **6.3 Riesgos legales**

Las legislaciones en materia municipal podrían tener marcada incidencia en cuanto a las políticas de comercialización o políticas crediticias.

### **6.4 Riesgos ambientales**

No tenemos conocimiento de riesgos ambientales relacionados a nuestro negocio. La empresa no requirió licencia ambiental para el desarrollo de sus operaciones.

### **6.5 Riesgos de la industria**

El principal es el riesgo crediticio, pues las ventas son a crédito a largo plazo y originan morosidad que si no es controlada puede afectar la credibilidad de la empresa y con ello limitar su capacidad de respuesta por falta de financiamiento de entidades financieras o bursátiles.

### **6.6 Riesgos propios de la empresa/proyecto**

El riesgo que existe es la morosidad, sin embargo en este tipo de negocio es muy bajo, debido a que al no abonar un cliente las cuotas correspondientes, de acuerdo a lo establecido en los contratos de compraventa y en la ley Orgánica Municipal N° 3966/10, en su capítulo IV de loteamientos se prevé que en caso de atraso se procede a la recuperación de los lotes en forma automática o por las vías extrajudiciales y en último término por la judicial pero teniendo como garantía los derechos sobre el lote y las mejoras introducidas por el comprador moroso. Una vez recuperado el lote se procede nuevamente a su venta con precios superiores a los que se habían vendido inicialmente por las mejoras y plusvalía que ya trajo consigo el desarrollo del loteamiento.

**HECHOS RELEVANTES:** A la fecha no se registran hechos relevantes que comentar.

  
Arq. Edgar Esteban Salum Pires  
Presidente

  
Dr. Eric María Salum Pires  
Vice –presidente

