

**Fideicomiso Financiero**  
**“Programa Federal Plurianual de Construcción**  
**de Viviendas – Provincia de San Juan”**

**Estados Contables Fiduciarios**

Ejercicio N° 12

Correspondientes al ejercicio iniciado el 1° de enero de 2023 y finalizado el 31 de diciembre de 2023, presentados en forma comparativa.

# Fideicomiso Financiero “Programa Federal Plurianual de Construcción de Viviendas – Provincia de San Juan”

## Estados Contables Fiduciarios

Correspondientes al ejercicio iniciado el 1° de enero de 2023  
y finalizado el 31 de diciembre de 2023, presentados en forma comparativa (Nota 2.2)

### ÍNDICE

|  | <b>Página</b> |
|--|---------------|
| Carátula .....   | 1             |
| Estado de Situación Patrimonial Fiduciario .....             | 2             |
| Estado de Resultados Fiduciario .....                        | 3             |
| Estado de Evolución del Patrimonio Neto Fiduciario .....     | 4             |
| Estado de Flujo de Efectivo Fiduciario .....                 | 5             |
| Notas a los Estados Contables Fiduciarios .....              | 6 a 34        |
| Anexo I .....  | 35            |
| Anexo II .....   | 36            |
| Anexo III .....  | 37            |
| Anexo IV .....   | 38            |
| Informe del Auditor emitido por los Auditores Independientes |               |

# Fideicomiso Financiero “Programa Federal Plurianual de Construcción de Viviendas – Provincia de San Juan”

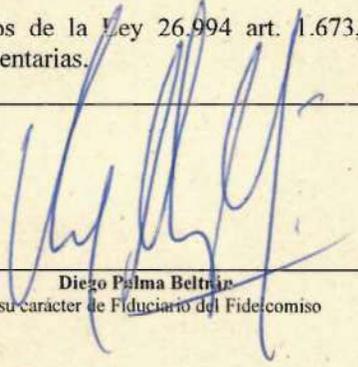
## ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS

Correspondientes al ejercicio iniciado el 1° de enero de 2023 y finalizado el 31 de diciembre de 2023, presentados en forma comparativa (Nota 2.2)

|   |  |
|---|--|
| <b><u>Actividad Principal</u></b>                           | Fideicomiso Financiero con Oferta Pública.   |
| <b><u>CUIT del Fideicomiso</u></b>                          | 30-71226771-9  |
| <b><u>Fecha de Contrato Constitutivo</u></b>                | 6 de diciembre de 2011   |
| <b><u>Objeto del Fideicomiso</u></b>                        | Aportar al Fiduciante los recursos necesarios para construir viviendas en la Provincia de San Juan.  |
| <b><u>Plazo de duración del Contrato de Fideicomiso</u></b> | Hasta la fecha del pago total de los Valores Representativos de Deuda, conforme sus condiciones de emisión, y la liquidación de los activos y pasivos remanentes si los hubiera. En ningún caso excederá el plazo establecido en el artículo 1.668 de la Ley 26.994. |
| <b><u>Fecha de Cierre de Ejercicio</u></b>                  | 31 de diciembre de cada año calendario.  |
| <b><u>Denominación del Fiduciante</u></b>                   | Instituto Provincial de la Vivienda de la Provincia de San Juan (I.P.V.)   |
| <b><u>Domicilio Legal</u></b>                               | Avda. Libertador Gral. San Martín 750 (oeste) 5to. Piso. Centro Cívico de la Ciudad y Provincia de San Juan.   |
| <b><u>Actividad Principal</u></b>                           | Actividades Especializadas de Construcción.  |
| <b><u>Denominación del Fiduciario</u></b>                   | Bice Fideicomisos S.A.   |
| <b><u>Domicilio Legal</u></b>                               | Alem 518<br>Ciudad Autónoma de Buenos Aires.   |
| <b><u>Actividad Principal</u></b>                           | Fiduciaria en los términos de la Ley 26.994 art. 1.673, normas complementarias y reglamentarias.   |

Véase nuestro informe de auditoría de fecha 08 de marzo de 2024  
**VALES Y GONZALEZ S.C.**  
 (Registro de Sociedades Cívicas G.P.U.E.C.A.B.A T°8, F°126)

  
 Ezequiel Vales (Socio)  
 Contador Público (U.B.A.)  
 C.P.C.E.C.A.B.A. T° 257 F° 84

  
 Diego Palma Beltrán  
 En su carácter de Fiduciario del Fideicomiso

## Fideicomiso Financiero “Programa Federal Plurianual de Construcción de Viviendas – Provincia de San Juan”

### ESTADO DE SITUACIÓN PATRIMONIAL FIDUCIARIO

Correspondiente al ejercicio iniciado el 1° de enero de 2023 y finalizado el  
31 de diciembre de 2023, presentado en forma comparativa con el ejercicio anterior (Nota 2.2)  
(Cifras expresadas en pesos)

|                                      | 31/12/2023         | 31/12/2022         |   | 31/12/2023         | 31/12/2022         |
|--------------------------------------|--------------------|--------------------|---|--------------------|--------------------|
| <b>ACTIVO</b>                        |                    |                    | <b>PASIVO</b>   |                    |                    |
| <b>ACTIVO CORRIENTE</b>              |                    |                    | <b>PASIVO CORRIENTE</b>   |                    |                    |
| Caja y Bancos (Nota 3.1)             | 5.471.076          | 11.144.791         | Cuentas a Pagar (Nota 3.4 y Anexo II)                           | 3.483.813          | 5.942.733          |
| Inversiones (Anexos I y II)          | 40.592.995         | 83.518.284         | Deudas Fiscales (Nota 3.5 y Anexo II)                           | 94.340             | 85.980             |
| Créditos (Nota 3.2 y Anexo II)       | 39.626.815         | 78.289.091         | Otras Deudas (Nota 3.6 y Anexo II)                              | 23.862.024         | 45.189.328         |
| Otros Créditos (Nota 3.3 y Anexo II) | 2.353.685          | 3.382.806          | Válcores Representativos de<br>Deuda (Nota 1.5, 3.7 y Anexo II) | 19.935.383         | 49.175.123         |
| <b>Total del Activo Corriente</b>    | <b>88.044.571</b>  | <b>176.334.972</b> | <b>Total del Pasivo Corriente</b>                               | <b>47.375.560</b>  | <b>100.393.164</b> |
| <b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>           |                    |                    | <b>PASIVO NO CORRIENTE</b>                                      |                    |                    |
| Créditos (Nota 3.2 y Anexo II)       | 31.521.614         | 131.835.924        | Válcores Representativos de<br>Deuda (Nota 3.7 y Anexo II)      | 31.521.614         | 131.835.924        |
| <b>Total del Activo No Corriente</b> | <b>31.521.614</b>  | <b>131.835.924</b> | <b>Total del Pasivo No Corriente</b>                            | <b>31.521.614</b>  | <b>131.835.924</b> |
| <b>Total del Activo</b>              | <b>119.566.185</b> | <b>308.170.896</b> | <b>Total del Pasivo</b>   | <b>78.897.174</b>  | <b>232.229.088</b> |
|                                      |                    |                    | <b>PATRIMONIO NETO</b><br>(según estado respectivo)             | <b>40.669.011</b>  | <b>75.941.808</b>  |
|                                      |                    |                    | <b>Total del Pasivo y Patrimonio Neto</b>                       | <b>119.566.185</b> | <b>308.170.896</b> |

Las Notas y los Anexos que se acompañan son parte integrante de estos Estados Contables Fiduciarios.

Véase nuestro informe de auditoría de fecha 08 de marzo de 2024  
VALES Y ASAZAL S.C.  
(Registro de Sociedades C.P.C.E.C.A.B.A. T°8, F°126)

Ezequiel Vales (Socio)  
Contador Público (C.B.A.)  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 257 F° 84

Diego Palma Beltrán  
En su carácter de Fiduciario del Fideicomiso

## Fideicomiso Financiero “Programa Federal Plurianual de Construcción de Viviendas – Provincia de San Juan”

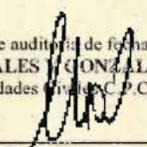
### ESTADO DE RESULTADOS FIDUCIARIO

Correspondiente al ejercicio iniciado el 1° de enero de 2023 y finalizado el  
31 de diciembre de 2023, presentado en forma comparativa con el ejercicio anterior (Nota 2.2)  
(Cifras expresadas en pesos)

|   | 31/12/2023          | 31/12/2022          |
|---|---------------------|---------------------|
| Gastos de Administración (Anexo III)            | (13.312.377)        | (17.735.291)        |
| Intereses Ganados en Plazo Fijo                 | 41.437.495          | 31.730.857          |
| RECPAM  | (63.397.915)        | (62.595.537)        |
| <b>Resultado Neto del Ejercicio - (Pérdida)</b> | <b>(35.272.797)</b> | <b>(48.599.971)</b> |

Las Notas y los Anexos que se acompañan son parte integrante de estos Estados Contables Fiduciarios.

Véase nuestro informe de auditoría de fecha 08 de marzo de 2024  
VALES Y GONZALEZ S.C.  
(Registro de Sociedades Civil y C.P.C.E.C.A.B.A T°8, F°126)

  
Ezequiel Vales (Socio)  
Contador Público (U.B.A.)  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 257 F° 84

  
Diego Palma Beltrán  
En su carácter de Fiduciario del Fideicomiso

## Fideicomiso Financiero “Programa Federal Plurianual de Construcción de Viviendas – Provincia de San Juan”

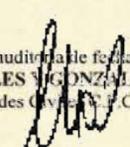
### ESTADO DE EVOLUCIÓN DEL PATRIMONIO NETO FIDUCIARIO

Correspondiente al ejercicio iniciado el 1° de enero de 2023 y finalizado el  
31 de diciembre de 2023, presentado en forma comparativa con el ejercicio anterior (Nota 2.2)  
(Cifras expresadas en pesos)

|                                     | Resultados no<br>asignados | Total Patrimonio<br>Neto Fiduciario | Total Patrimonio<br>Neto Fiduciario |
|-------------------------------------|----------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|
|                                     |                            | 31/12/2023                          | 31/12/2022                          |
| Saldo al inicio del ejercicio       | 75.941.808                 | 75.941.808                          | 124.541.779                         |
| Resultado del Ejercicio - (Pérdida) | (35.272.797)               | (35.272.797)                        | (48.599.971)                        |
| Saldo al cierre del ejercicio       | 40.669.011                 | 40.669.011                          | 75.941.808                          |

Las Notas y los Anexos que se acompañan son parte integrante de estos Estados Contables Fiduciarios.

Véase nuestro informe de auditoría de fecha 08 de marzo de 2024  
VALES S. GONZÁLEZ S.C.  
(Registro de Sociedades Civiles N° C.E.C.A.B.A T°8, F°126)

  
Ezequiel Vales (Socio)  
Contador Público (U.B.A.)  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 257 F° 84

  
Diego Palma Betrán  
En su carácter de Fiduciario del Fideicomiso

## Fideicomiso Financiero “Programa Federal Plurianual de Construcción de Viviendas – Provincia de San Juan”

### ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO FIDUCIARIO

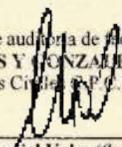
Correspondiente al ejercicio iniciado el 1º de enero de 2023 y finalizado el 31 de diciembre de 2023, presentado en forma comparativa con el ejercicio anterior (Nota 2.2)  
(Cifras expresadas en pesos)

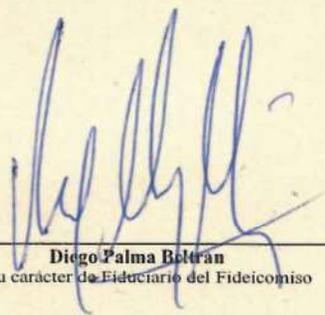
|  | 31/12/2023          | 31/12/2022          |
|--|---------------------|---------------------|
| <b>VARIACIONES DEL EFECTIVO</b>                    |                     |                     |
| Efectivo al Inicio del Ejercicio (1)               | 94.663.075          | 120.542.084         |
| Efectivo al Cierre del Ejercicio (1)               | 46.064.071          | 94.663.075          |
| <b>Disminución neta del efectivo</b>               | <b>(48.599.004)</b> | <b>(25.879.009)</b> |
| <b>Causas de las variaciones de efectivo</b>       |                     |                     |
| <b>Variaciones en activos y pasivos operativos</b> |                     |                     |
| Resultado del Ejercicio - (Pérdida)                | (35.272.797)        | (48.599.971)        |
| Disminución de Créditos                            | 138.976.586         | 253.342.122         |
| Disminución de Otros créditos                      | 1.029.121           | 1.359.808           |
| (Disminución)/Aumento de Cuentas por Pagar         | (2.458.920)         | 4.033.128           |
| Aumento de Cargas Fiscales                         | 8.360               | 85.980              |
| Disminución de Otras Deudas                        | (21.327.304)        | (27.863.043)        |
| Disminución de Valores Representativos de Deuda    | (129.554.050)       | (208.237.033)       |
| <b>Disminución neta del efectivo</b>               | <b>(48.599.004)</b> | <b>(25.879.009)</b> |

(1) Incluye el rubro caja y bancos y plazos fijos expuestos en el rubro inversiones (Anexo I).

Las Notas y los Anexos que se acompañan son parte integrante de estos Estados Contables Fiduciarios.

Véase nuestro informe de auditoría de fecha 08 de marzo del 2024  
VALES Y GONZALEZ S.C.  
(Registro de Sociedades Cíviles, P.F., E.C.A.B.A T°8, F°126)

  
Ezequiel Vales (Socio)  
Contador Público (U.B.A.)  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 257 F° 84

  
Diego Palma Botran  
En su carácter de Fiduciario del Fideicomiso

# Fideicomiso Financiero “Programa Federal Plurianual de Construcción de Viviendas – Provincia de San Juan”

## NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS

Correspondiente al ejercicio iniciado el 1º de enero de 2023 y finalizado el 31 de diciembre de 2023, presentado en forma comparativa (Nota 2.2)  
(Cifras expresadas en pesos)

### NOTA 1: CONSTITUCIÓN Y FUNCIONAMIENTO DEL FIDEICOMISO

#### 1.1 Origen y Objeto

Con fecha 6 de diciembre de 2011 se firma el Contrato de Fideicomiso mediante el cual se constituye el Fideicomiso Financiero “Programa Federal Plurianual de Construcción de Viviendas – Provincia de San Juan”, entre el Instituto Provincial de la Vivienda de la Provincia de San Juan (“IPV”), en calidad de Fiduciante y Bice Fideicomisos S.A. como Fiduciario Financiero.

La celebración del Contrato por el Fiduciante fue aprobada mediante resolución de su Interventor el 6 de octubre de 2011 y por el Directorio del Fiduciario en su reunión del 26 de octubre de 2011.

La constitución del Fideicomiso tiene por finalidad aportar al Fiduciante los recursos necesarios para construir viviendas en la Provincia de San Juan, conforme al compromiso asumido por dicha Provincia en el Convenio Marco relativo al Programa Federal Plurianual de Construcción de Viviendas, mediante la emisión de Valores Representativos de Deuda (VRD) que tendrán como fuente de pago los Bienes Fideicomitados y la cesión fiduciaria de los mismos.

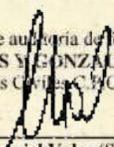
Con fecha 9 de octubre de 2018 la Bolsa de Comercio de Buenos Aires ha enviado Nota 197817 comunicando que individualizó a los Valores Fiduciarios del Fideicomiso con el código N° 1 d).

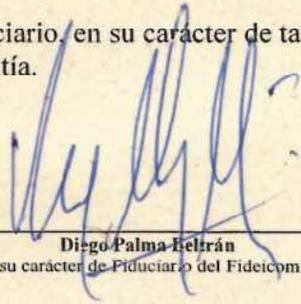
#### 1.2 Bienes Fideicomitados

Los Bienes Fideicomitados son los que integran el Patrimonio Fideicomitado, que se detallan a continuación:

- a) La recaudación proveniente de la cobranza de los Créditos derivados de la adjudicación de viviendas bajo el Programa Federal Plurianual de Construcción de Viviendas, existentes a la Fecha de Emisión y generados con posterioridad a la misma.
- b) Los derechos de los que es titular el Fiduciario, en su carácter de tal, como beneficiario bajo el Fideicomiso de Garantía.

Véase nuestro informe de auditoría de fecha 08 de marzo del 2024  
VALES Y GONZALEZ S.C.  
(Registro de Sociedades C.P.C.E.C.A.B.A T°8, F°126)

  
Ezequiel Vales (Socio)  
Contador Público (U.B.A.)  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 257 F° 84

  
Diego Palma Beltrán  
En su carácter de Fiduciario del Fideicomiso

## Fideicomiso Financiero “Programa Federal Plurianual de Construcción de Viviendas – Provincia de San Juan”

### NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS

Correspondiente al ejercicio iniciado el 1º de enero de 2023 y finalizado el 31 de diciembre de 2023, presentado en forma comparativa (Nota 2.2)  
(Cifras expresadas en pesos)

#### NOTA 1: CONSTITUCIÓN Y FUNCIONAMIENTO DEL FIDEICOMISO (Cont.)

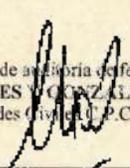
##### 1.2 Bienes Fideicomitados (Cont.)

- c) Los créditos actuales y futuros que el Fiduciante -como titular de la/s Cuenta/s Recaudadora/s- tenga contra el Banco Recaudador en su carácter de deudor cedido de los depósitos irregulares existentes en dichas Cuentas Recaudadoras, originados en la Recaudación por Créditos.
- d) Los Fondos Líquidos e Inversiones Permitidas.
- e) Los derechos (i) que corresponden al Fiduciante sobre los seguros de vida contratados respecto de los deudores de los Créditos existentes, mediante el endoso de la póliza colectiva correspondiente; y (ii) que le correspondan sobre los seguros de vida que contrate respecto de los deudores de los Créditos que se originen en el futuro.
- f) Los derechos (i) que correspondan al Fiduciante sobre los seguros de incendio contratados respecto de los inmuebles a los que refieren los Créditos existentes, mediante el endoso de la/s póliza/s correspondiente/s; y (ii) que le correspondan sobre los seguros de incendio que contrate respecto de los inmuebles a los que refieren los Créditos que se originen en el futuro.
- g) Los demás activos, propios o de terceros, que en el futuro resuelva incorporar el Fiduciante.

##### 1.3 Patrimonio Fideicomitado

El Patrimonio Fideicomitado está integrado por los Bienes Fideicomitados. Las viviendas a construir en la Provincia de San Juan, en el marco del acuerdo entre el Ministerio de Planificación Federal, Inversión Pública y Servicios, la Administración Nacional de la Seguridad Social, el Banco de la Nación Argentina y la Provincia de San Juan, y complementado por la Carta Compromiso suscripta el 7 de septiembre de 2009 entre la Administración Nacional de Seguridad Social, Bice Fideicomisos S.A., la Provincia de San Juan y la Subsecretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, no se encuentran incluidas en el Patrimonio Fideicomitado y son de titularidad del Fiduciante.

Véase nuestro informe de auditoría de fecha 08 de marzo del 2024  
VALES Y CAJAS S.C.  
(Registro de Sociedades Civil y Comercial P.C.E.C.A.B.A Tº8, Fº126)

  
Ezequiel Vales (Socio)  
Contador Público (U.B.A.)  
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 257 Fº 84

  
Diego Palma Bostrán  
En su carácter de Fiduciario del Fideicomiso

## Fideicomiso Financiero “Programa Federal Plurianual de Construcción de Viviendas – Provincia de San Juan”

### NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS

Correspondiente al ejercicio iniciado el 1° de enero de 2023 y finalizado el 31 de diciembre de 2023, presentado en forma comparativa (Nota 2.2)  
(Cifras expresadas en pesos)

#### NOTA 1: CONSTITUCIÓN Y FUNCIONAMIENTO DEL FIDEICOMISO (Cont.)

##### 1.4 Fideicomiso de Garantía

Es el Fideicomiso constituido el 1° de febrero de 2012, entre el IPV como Fiduciante, el Banco de la Nación Argentina como Fiduciario (el “Fiduciario de Garantía”) y el Fiduciario del presente Fideicomiso Financiero como beneficiario -con imputación al presente Fideicomiso Financiero- que tiene como activo fideicomitado (como fuente supletoria para el caso de insuficiencia de la Recaudación por Créditos) los recursos del FONAVI que corresponde percibir al Fiduciante por parte del Estado Nacional en virtud de la Ley N° 24.464 y la Ley provincial N° 6659 (el “Flujo FONAVI”).

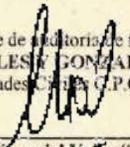
El Contrato de Fideicomiso de Garantía fue constituido para garantizar (a) el pago de los Servicios y los Gastos del Fideicomiso Financiero bajo la Serie I y las Nuevas Series, y (b) la constitución y/o reposición del Fondo de Reserva.

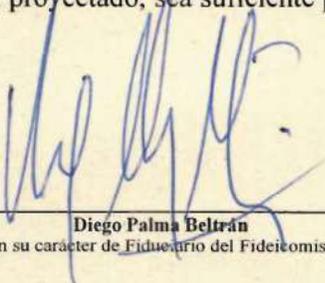
##### 1.5 Valores Representativos de Deuda

Bajo el Fideicomiso, el Fiduciante podrá emitir Valores Representativos de Deuda por hasta un valor nominal de \$ 125.000.000, en una o más Series. Para los VRD Serie I las condiciones de emisión se establecen en el Contrato de Fideicomiso y se detallan al final del presente punto. Las condiciones de emisión de las Nuevas Series, que no podrán ser más favorables que las establecidas para los VRD Serie I, serán determinadas por el Fiduciante con la conformidad del Fiduciario mediante la firma de un contrato de fideicomiso suplementario y explicitadas en un Suplemento de Prospecto, de conformidad con los requerimientos de fondos para la construcción de viviendas y de las posibilidades de colocación de los valores mediante oferta pública de acuerdo con las condiciones económicas vigentes al momento en que se efectúe cada emisión. En caso de existir más de una Serie en circulación, los VRD de todas las Series tendrán derecho al cobro de Servicios a prorrata y en forma *paripassu* (trato igualitario entre los mismos) en cada Fecha de Pago de Servicios.

Serán requisitos para la emisión de las Nuevas Series: (a) que cubierto el Fondo de Reserva, exista un flujo remanente tal que, proyectado, sea suficiente para el

Véase nuestro informe de auditoría de fecha 08 de marzo del 2024  
VALES GONZALEZ S.C.  
(Registro de Sociedades C.A.B.A. C.P.C.E.C.A.B.A T°8, F°126)

  
Ezequiel Vales (Socio)  
Contador Público (U.B.A.)  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 257 F° 84

  
Diego Palma Beltrán  
En su carácter de Fiduciario del Fideicomiso

## Fideicomiso Financiero “Programa Federal Plurianual de Construcción de Viviendas – Provincia de San Juan”

### NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS

Correspondiente al ejercicio iniciado el 1° de enero de 2023 y finalizado el 31 de diciembre de 2023, presentado en forma comparativa (Nota 2.2)  
(Cifras expresadas en pesos)

#### NOTA 1: CONSTITUCIÓN Y FUNCIONAMIENTO DEL FIDEICOMISO (Cont.)

##### 1.5 Valores Representativos de Deuda (Cont.)

pago de los Servicios de una Nueva Serie y los mayores Gastos e Impuestos asociados, (b) que el Fiduciante no haya incurrido en incumplimiento de ninguna de las obligaciones estipuladas en el Contrato de Fideicomiso y (c) que no se hubiera producido y estuviera vigente un Evento Especial.

Dado que el Emisor es una entidad autárquica de la Provincia de San Juan, según lo previsto por el artículo 83 de la Ley 26.831, la oferta pública de los Valores Representativos de Deuda no requiere de autorización por parte de la Comisión Nacional de Valores, ni consecuentemente este Fideicomiso estará sujeto a su fiscalización. Ello sin perjuicio de la fiscalización que corresponde a la Bolsa de Comercio de Buenos Aires en razón de la autorización de cotización que otorga a los Valores Representativos de Deuda.

##### Valores Representativos de Deuda Serie I

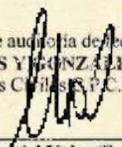
Al 31 de diciembre de 2023 se han emitido VRD Serie I por un valor nominal de \$ 70.000.000.

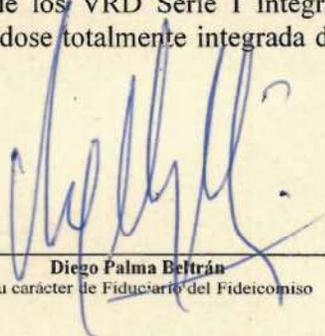
Con fecha 1° de febrero de 2012 la Bolsa de Comercio de Buenos Aires autorizó la cotización de los Valores Representativos de Deuda Serie I, y el 18 de abril de 2012 Nación Bursátil Sociedad de Bolsa S.A. (Agente Colocador) mediante el Aviso de Cierre de Colocación, informó la finalización del Período de Colocación con el siguiente resultado:

Monto de Emisión: \$ 70.000.000  
Margen Diferencial de Corte: 200 puntos básicos  
Fecha de Emisión: 19 de abril de 2012  
Fecha de Vencimiento: 19 de abril de 2027

De acuerdo al cronograma de integración que se detalla a continuación, al cierre de los presentes Estados Contables el total de los VRD Serie I Integrados asciende a la suma de \$ 70.000.000, encontrándose totalmente integrada dicha serie.

Véase nuestro informe de auditoría de fecha 08 de marzo del 2024  
VALES Y GONZALEZ S.C.  
(Registro de Sociedades Civiles S.P.C.E.C.A.B.A T°8, F°126)

  
Ezequiel Vale (Socio)  
Contador Público (U.B.A.)  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 257 F° 84

  
Diego Palma Beltrán  
En su carácter de Fiduciario del Fideicomiso

## Fideicomiso Financiero “Programa Federal Plurianual de Construcción de Viviendas – Provincia de San Juan”

### NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS

Correspondiente al ejercicio iniciado el 1° de enero de 2023 y finalizado el 31 de diciembre de 2023, presentado en forma comparativa (Nota 2.2)  
(Cifras expresadas en pesos)

#### NOTA 1: CONSTITUCIÓN Y FUNCIONAMIENTO DEL FIDEICOMISO (Cont.)

##### 1.5 Valores Representativos de Deuda (Cont.)

##### Cronograma de Integración de los VRD Serie I

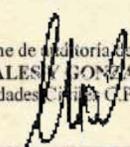
| Fecha de Integración | Monto de Integración | Porcentaje de Integración |
|----------------------|----------------------|---------------------------|
| 19/04/2012           | \$ 21.000.000        | 30,00%                    |
| 31/05/2012           | \$ 4.900.000         | 7,00%                     |
| 29/06/2012           | \$ 4.900.000         | 7,00%                     |
| 31/07/2012           | \$ 4.900.000         | 7,00%                     |
| 31/08/2012           | \$ 4.900.000         | 7,00%                     |
| 28/09/2012           | \$ 4.900.000         | 7,00%                     |
| 31/10/2012           | \$ 4.900.000         | 7,00%                     |
| 30/11/2012           | \$ 4.900.000         | 7,00%                     |
| 31/12/2012           | \$ 4.900.000         | 7,00%                     |
| 31/01/2013           | \$ 4.900.000         | 7,00%                     |
| 28/02/2013           | \$ 4.900.000         | 7,00%                     |
|                      | <b>\$ 70.000.000</b> | <b>100,00%</b>            |

##### 1.6 Servicios de Interés y Capital

Salvo que para las Nuevas Series se establezca de otro modo, los VRD de cada Serie darán derecho al cobro de los siguientes Servicios:

- a) En concepto de interés, una tasa equivalente a la Tasa de Referencia más un Margen Diferencial a licitar de acuerdo a lo establecido en el Prospecto y en el Suplemento de Prospecto respectivo de las nuevas series. El interés se aplicará considerando para su cálculo un año de 365 días por la cantidad de días correspondientes a cada Período de Devengamiento. Los intereses que se devenguen durante cada Período de Devengamiento hasta la Fecha Final de Capitalización establecida en el contrato de Fideicomiso para cada Serie emitida, se capitalizarán al último día de cada trimestre calendario y los devengados con posterioridad a la Fecha Final de Capitalización se pagarán en cada Fecha de Pago de Servicios. Los intereses se devengarán durante

Véase nuestro informe de auditoría de fecha 08 de marzo del 2024  
VALES GONZALEZ S.C.  
(Registro de Sociedades C.P.C.E.C.A.B.A. T°8, F°126)

  
Ezequiel Vales (Socio)  
Contador Público (U.B.A.)  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 257 F° 84

  
Diego Palma Beltrán  
En su carácter de Fiduciario del Fideicomiso

## Fideicomiso Financiero “Programa Federal Plurianual de Construcción de Viviendas – Provincia de San Juan”

### NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS

Correspondiente al ejercicio iniciado el 1º de enero de 2023 y finalizado el 31 de diciembre de 2023, presentado en forma comparativa (Nota 2.2)  
(Cifras expresadas en pesos)

#### NOTA 1: CONSTITUCIÓN Y FUNCIONAMIENTO DEL FIDEICOMISO (Cont.)

##### 1.6 Servicios de Interés y Capital (Cont.)

cada Período de Devengamiento sobre el Valor Residual al inicio de cada Período de Devengamiento.

b) En concepto de amortización, los montos que se indiquen para cada Serie. “Tasa de Referencia”: el promedio aritmético simple de las tasas de interés para depósitos a plazo fijo de más de un millón de pesos de 30 a 35 días en bancos públicos (“BADLAR Pública”), en base a las tasas informadas por el BCRA durante el trimestre calendario anterior al inicio de cada Período de Devengamiento. En caso que la tasa BADLAR Pública dejare de ser informada por el BCRA, se tomará: (i) la tasa sustitutiva de la tasa BADLAR Pública que informe el BCRA o (ii) en caso de no existir o no informarse la tasa sustituta indicada en (i) precedente, se calculará la Tasa de Referencia, considerando el promedio de tasas informadas para depósitos a plazos fijo en pesos por un monto mayor a un millón de pesos por períodos de entre 30 y 35 días, de los 5 primeros bancos públicos de la Argentina, que surgen del último informe de depósitos disponibles publicados por el BCRA.

“Período de Devengamiento”: Es el período que se define en las condiciones particulares de cada Serie.

“Valor Residual”: Es el valor nominal integrado más los Intereses Capitalizados, neto en su caso de las amortizaciones ya pagadas.

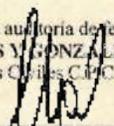
##### Servicios de Interés y Capital de los VRD Serie I

Los “VRD Serie I” tendrán derecho al pago de:

(a) en concepto de interés, una tasa equivalente a la Tasa de Referencia más un Margen Diferencial a licitar que no podrá ser superior a 200 puntos básicos anuales. El interés se aplicará considerando para su cálculo un año de 365 días por la cantidad de días correspondientes a cada Período de Devengamiento.

Los intereses que se devenguen durante cada Período de Devengamiento hasta

Véase nuestro informe de auditoría de fecha 08 de marzo del 2024  
VALES Y GONZÁLEZ S.C.  
(Registro de Sociedades Cíviles C.P.C.E.C.A.B.A Tº8, Fº126)

  
Ezequiel Vales (Socio)  
Concesionario Público (U.B.A.)  
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 257 Fº 84

  
Diego Palma Beltrán  
En su carácter de Fiduciario del Fideicomiso

## Fideicomiso Financiero “Programa Federal Plurianual de Construcción de Viviendas – Provincia de San Juan”

### NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS

Correspondiente al ejercicio iniciado el 1º de enero de 2023 y finalizado el 31 de diciembre de 2023, presentado en forma comparativa (Nota 2.2)  
(Cifras expresadas en pesos)

#### NOTA 1: CONSTITUCIÓN Y FUNCIONAMIENTO DEL FIDEICOMISO (Cont.)

##### 1.6 Servicios de Interés y Capital (Cont.)

la Fecha Final de Capitalización se capitalizarán al último día de cada trimestre calendario (los “Intereses Capitalizados”) y los devengados con posterioridad a la Fecha Final de Capitalización se pagarán en cada Fecha de Pago de Servicios.

Los intereses se devengarán durante cada Período de Devengamiento sobre el Valor Residual al inicio de cada Período de Devengamiento.

**(b) en concepto de amortización**, el valor nominal integrado más los Intereses Capitalizados (el “Capital Ajustado”). Los pagos de amortización se realizarán en cada Fecha de Pago de Servicios por hasta el importe que permita alcanzar los porcentajes acumulados de amortización sobre el Capital Ajustado indicados en el Cronograma de Amortización de los VRD para el Período de Devengamiento que corresponda.

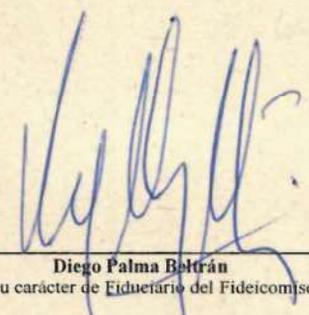
“*Período de Devengamiento*”: Será cada uno de los siguientes: (a) Los períodos comprendidos dentro del Período de Integración serán desde la Primera Fecha de Integración (inclusive) hasta la segunda Fecha de Integración (exclusive) para el primer período, y desde la Fecha de Integración anterior (inclusive) hasta la siguiente Fecha de Integración (exclusive) los restantes; (b) los siguientes períodos comprendidos entre la última Fecha de Integración y la Fecha Final de Capitalización serán desde el último día del período anterior (inclusive) hasta el último día de cada trimestre calendario (exclusive) y (c) los períodos posteriores a la Fecha Final de Capitalización serán desde el último día del período anterior (inclusive) hasta la próxima Fecha de Pago de Servicios (exclusive).

“Fecha Final de Capitalización”: es el último día del penúltimo trimestre calendario anterior a la Primera Fecha de Pago de Servicios.

“Primera Fecha de Integración”: es la que como tal se indica en el Cronograma de Integración (19/04/2012).

Véase nuestro informe de auditoría de fecha 08 de marzo del 2024  
VALES GONZALEZ S.C.  
(Registro de Sociedades C.P.C.E.C.A.B.A. T°8, F°126)

  
Ezequiel Vales (Socio)  
Contador Público (U.B.A.)  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 257 F° 84

  
Diego Palma Beltrán  
En su carácter de Fiduciario del Fideicomiso

## Fideicomiso Financiero “Programa Federal Plurianual de Construcción de Viviendas – Provincia de San Juan”

### NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS

Correspondiente al ejercicio iniciado el 1º de enero de 2023 y finalizado el 31 de diciembre de 2023, presentado en forma comparativa (Nota 2.2)  
(Cifras expresadas en pesos)

#### NOTA 1: CONSTITUCIÓN Y FUNCIONAMIENTO DEL FIDEICOMISO (Cont.)

##### 1.7 Fecha de Pago de Servicios

Salvo que para las Nuevas Series se establezca de otro modo, las Fechas de Pago de Servicios serán el décimo Día Hábil de los meses de enero, abril, julio y octubre de cada año; y la Fecha de Vencimiento Final será la que corresponda a los 15 (quince) años contados desde la Fecha de Emisión o siguiente Día Hábil.

No obstante, según se establece en las condiciones particulares de la emisión de los VRD Serie I, el primer Pago de Servicios tiene lugar en la Fecha de Pago de Servicios que coincida con, o sea la primera posterior a, los dos años desde la Fecha de Emisión, habiendo operado esta fecha el 15 de julio de 2014.

De acuerdo a lo informado en la Nota 1.5, el vencimiento final de los VRD Serie I será el 19 de abril de 2027.

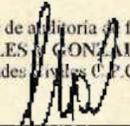
##### 1.8 Pago de Servicios

Salvo que para las Nuevas Series se estableciera de otro modo:

(a) Los pagos de Servicios serán realizados por el Fiduciario, en tanto existan recursos suficientes en la Cuenta Fiduciaria a las 15 horas del quinto Día Hábil anterior a la respectiva Fecha de Pago de Servicios y no se verifique un Evento Especial, mediante transferencia de los respectivos importes a Caja de Valores.

(b) En caso que no existiesen recursos suficientes en la Cuenta Fiduciaria para alcanzar los porcentajes acumulados de amortización establecidos en el Cronograma de Amortización de los VRD de todas las Series en circulación en alguna Fecha de Pago de Servicios, los Servicios de amortización se pagarán cuando existan recursos suficientes a tal fin, sin que dicha circunstancia implique caducidad de plazos, salvo cuando la falta constituya un Evento Especial, no pudiendo los Beneficiarios exigir dicho pago al Fiduciario y continuando el devengamiento de intereses sobre el Valor Residual y de Intereses Moratorios.

Véase nuestro informe de auditoría de fecha 08 de marzo del 2024  
VALES Y GONZALEZ S.C.  
(Registro de Sociedades de Valores C.P.C.E.C.A.B.A Tº8, Fº126)

  
Ezequiel Vales (Socio)  
Contador Público (U.B.A.)  
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 257 Fº 84

  
Diego Palma Beltrán  
En su carácter de Fiduciario del Fideicomiso

## Fideicomiso Financiero “Programa Federal Plurianual de Construcción de Viviendas – Provincia de San Juan”

### NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS

Correspondiente al ejercicio iniciado el 1º de enero de 2023 y finalizado el 31 de diciembre de 2023, presentado en forma comparativa (Nota 2.2)  
(Cifras expresadas en pesos)

#### NOTA 1: CONSTITUCIÓN Y FUNCIONAMIENTO DEL FIDEICOMISO (Cont.)

##### 1.8 Pago de Servicios (Cont.)

(c) Constituirán un Evento Especial (i) la falta de pago de los intereses pagaderos y exigibles en una Fecha de Pago de Servicios; y (ii) la no cancelación a una Fecha de Pago de Amortización de los porcentajes acumulados de amortización establecidos en el Cronograma de Amortización por un monto equivalente a cuatro Fechas de Pago de Amortización consecutivas.

(d) Los intereses moratorios equivaldrán a los intereses de los VRD más 200 puntos básicos adicionales. Los Intereses Moratorios se devengarán: (i) Desde una Fecha de Pago de Intereses hasta tanto se cancele la totalidad de los intereses atrasados; sobre los importes impagos y (ii) Desde cualquier Fecha de Pago de Amortización en la que no se hubiera alcanzado los porcentajes acumulados de amortización establecidos en el Cronograma de Amortización, hasta la Fecha de Pago de Amortización en que tales porcentajes sean cumplidos.

El pago de los VRD a sus respectivos titulares bajo los términos y condiciones previstos en el Contrato de Fideicomiso tiene como única fuente los Bienes Fideicomitados. Los bienes propios del Fiduciario, los bienes del Fiduciante y los de la Provincia de San Juan no responderán por las obligaciones contraídas en la ejecución del Fideicomiso.

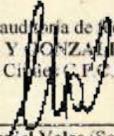
Al 31 de diciembre de 2023 se cancelaron íntegramente los servicios de amortización e intereses cuyos vencimientos operaron antes de esa fecha.

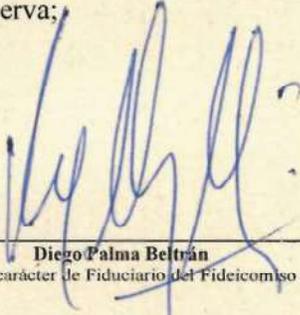
##### 1.9 Monto Requerido

Es el importe que el Fiduciario determinará para todas las Series dentro de los primeros 3 Días Hábiles de cada trimestre calendario y que deberá ser suficiente para satisfacer los siguientes destinos:

- la reposición del Fondo de Gastos del Fideicomiso;
- la constitución o reposición del Fondo de Reserva;

Véase nuestro informe de auditoría de fecha 08 de marzo del 2024  
VALES Y GONZALEZ S.C.  
(Registro de Sociedades Cívicas C.P.C.E.C.A.B.A. Tº8, Fº126)

  
Ezequiel Vales (Socio)  
Contador Público (U.B.A.)  
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 257 Fº 84

  
Diego Palma Beltrán  
En su carácter de Fiduciario del Fideicomiso

## Fideicomiso Financiero “Programa Federal Plurianual de Construcción de Viviendas – Provincia de San Juan”

### NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS

Correspondiente al ejercicio iniciado el 1° de enero de 2023 y finalizado el 31 de diciembre de 2023, presentado en forma comparativa (Nota 2.2)  
(Cifras expresadas en pesos)

#### NOTA 1: CONSTITUCIÓN Y FUNCIONAMIENTO DEL FIDEICOMISO (Cont.)

##### 1.9 Monto Requerido (Cont.)

- c) los Servicios a ser abonados en la Fecha de Pago de Servicios inmediatamente siguiente al último día de dicho trimestre; y
- d) la constitución o reposición de Reservas.

Los ingresos que se generen por la inversión de los Fondos Líquidos se considerarán un menor importe a solicitar al Fiduciante en concepto de Monto Requerido Trimestral.

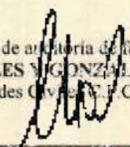
En tanto el Requerimiento de Fondos sólo tenga por finalidad recaudar los fondos para el pago de los conceptos indicados en los incisos (a) y/o (d) precedentes, y el Fiduciante no haya incumplido ninguna de las obligaciones establecidas en el Contrato de Fideicomiso; el Requerimiento de Fondos importará instruir al Banco Recaudador la transferencia de fondos desde las Cuentas Recaudadoras a la Cuenta Fiduciaria hasta completar el Monto Requerido en cada oportunidad.

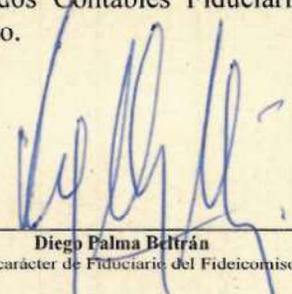
A partir de la emisión del primer Requerimiento de Fondos que tenga por finalidad recaudar los fondos necesarios para la constitución o reposición del Fondo de Reserva, la notificación a las Cuentas Recaudadoras será a modo informativo dado que esa entidad deberá continuar acreditando periódicamente en la Cuenta Fiduciaria el saldo que exista en ellas y que en el caso de que existan fondos excedentes serán reintegrados por el Fiduciario al I.P.V.

Durante el transcurso del trimestre el Fiduciario podrá informar o rectificar el Monto Requerido informado al inicio del trimestre, cambio que deberá ser informado al Fiduciante. El Monto Requerido para los trimestres enero – marzo, abril- junio, julio- septiembre y octubre- diciembre ascienden a las sumas de \$ 10.652.000, \$ 7.332.000, \$ 11.805.000 y \$ 12.940.000, con destino a la recomposición del Fondo de Gastos del Fideicomiso, la constitución de Reservas, a ajustar el Fondo de Reserva del Fideicomiso y al pago del Servicio de amortización e interés correspondiente.

A la fecha de emisión de los presentes Estados Contables Fiduciarios, el Fiduciante ha cumplimentado dicho requerimiento.

Véase nuestro informe de auditoría de fecha 08 de marzo del 2024  
VALES Y GONZÁLEZ S.C.  
(Registro de Sociedades Cívicas Nº C.E.C.A.B.A T°8, F°126)

  
Ezequiel Vales (Socio)  
Contador Público (U.B.A.)  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 257 F° 84

  
Diego Palma Beltrán  
En su carácter de Fiduciario del Fideicomiso

## Fideicomiso Financiero “Programa Federal Plurianual de Construcción de Viviendas – Provincia de San Juan”

### NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS

Correspondiente al ejercicio iniciado el 1º de enero de 2023 y finalizado el 31 de diciembre de 2023, presentado en forma comparativa (Nota 2.2)  
(Cifras expresadas en pesos)

#### NOTA 1: CONSTITUCIÓN Y FUNCIONAMIENTO DEL FIDEICOMISO (Cont.)

##### 1.10 Fondo de Gastos

El Fiduciario debe retener del precio de colocación de cada Serie el importe que se determine, el cual se debe asignar a un Fondo de Gastos, el cual se debe destinar a cancelar los Gastos del Fideicomiso y en su caso constituir las Reservas hasta el monto indicado. En cualquier momento en que el Fondo de Gastos del Fideicomiso se reduzca hasta representar un importe menor al indicado (tal importe, o su eventual aumento) se detraerá de la Recaudación Global el monto necesario para reestablecerlo.

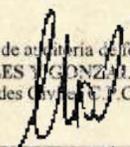
Si la Recaudación Global fuera insuficiente, el Fiduciario podrá intimar al Fiduciante para que dentro del quinto Día Hábil contado desde la fecha en que se reduzca el Nivel del Fondo de Gastos del Fideicomiso, reponga el mismo. De no cumplirse con esta última obligación, el Fiduciario podrá declarar la existencia de un Evento Especial conforme se menciona en la Nota 1.17 c).

Cuando hubiera finalizado la liquidación del Fideicomiso, el Fondo de Gastos del Fideicomiso será liberado para la acreditación de dichos fondos al Fiduciante, con excepción de las sumas correspondientes a las Reservas.

El Fiduciario estará facultado -con la conformidad del Fiduciante, la cual no podrá ser irrazonablemente denegada- para aumentar el Nivel del Fondo de Gastos del Fideicomiso, si el vigente se mostrara insuficiente para atender (i) los Gastos del Fideicomiso presentes y/o los que previsiblemente se devenguen; y (ii) las Reservas, en ambos casos conforme a dictamen del Auditor Contable o del Asesor Impositivo según la competencia.

Según se establece en las condiciones particulares de emisión de los “VRD Serie I”, el importe determinado que se asignó al Fondo de Gastos del Fideicomiso es el equivalente a \$ 200.000 que el Fiduciario ha retenido del precio de colocación, según se informa en Nota 3.6.

Véase nuestro informe de auditoría de fecha 08 de marzo del 2024  
VALES Y GONZALEZ S.C.  
(Registro de Sociedades Civiles N° C.E.C.A.B.A T°8, F°126)

  
Ezequiel Vales (Socio)  
Contador Público (U.B.A.)  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 257 F° 84

  
Diego Palma Beltan  
En su carácter de Fiduciario del Fideicomiso

## Fideicomiso Financiero “Programa Federal Plurianual de Construcción de Viviendas – Provincia de San Juan”

### NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS

Correspondiente al ejercicio iniciado el 1º de enero de 2023 y finalizado el 31 de diciembre de 2023, presentado en forma comparativa (Nota 2.2)  
(Cifras expresadas en pesos)

#### NOTA 1: CONSTITUCIÓN Y FUNCIONAMIENTO DEL FIDEICOMISO (Cont.)

##### 1.11 Fondo de Reserva

Salvo que para las Nuevas Series se estableciera de otro modo, el Fiduciario debe constituir con los fondos provenientes de la Recaudación Global, el Fondo de Reserva, por un monto mínimo equivalente a: (1) los dos próximos pagos estimados de Intereses y (2) el próximo pago de amortización conforme al Cronograma de Amortización de los VRD.

Para cada Serie se determinará la forma en que se efectivizará la integración inicial del Fondo de Reserva.

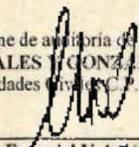
En el caso de los VRD Serie I se determinó que la Integración Inicial se realice a partir de los 11 meses desde la Fecha de Emisión hasta la Fecha Final de Capitalización proporcionalmente en cuotas mensuales y consecutivas hasta alcanzar el monto establecido en el primer párrafo.

El Fondo de Reserva será aplicado por el Fiduciario al pago de intereses y amortización de los VRD, cuando por cualquier causa no existan recursos suficientes para su pago en las Cuentas Recaudadoras.

Luego de la Integración Inicial, en cualquier momento en que el importe acumulado en el Fondo de Reserva sea menor al monto mínimo antes indicado, el Fiduciario lo repondrá con los fondos provenientes de la Recaudación Global, y lo incorporará dentro de los Montos Requeridos. Una vez cancelados íntegramente los VRD, cubiertos los Gastos del Fideicomiso y en su caso las Reservas, el excedente será liberado a favor del Fiduciante.

Habiéndose efectivizado la integración inicial del Fondo de Reserva, se continuó acumulando por lo que el monto del fondo de reserva es \$ 23.662.024 al 31 de diciembre de 2023 (Nota 3.6).

Véase nuestro informe de auditoría de fecha 08 de marzo del 2024  
VALES Y GONZALEZ S.C.  
(Registro de Sociedades Cívicas C.P.C.E.C.A.B.A Tº8, Fº126)

  
Ezequiel Vales (Socio)  
Contador Público (U.B.A.)  
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 257 Fº 84

  
Diego Palma Beltrán  
En su carácter de Fiduciario del Fideicomiso

## Fideicomiso Financiero “Programa Federal Plurianual de Construcción de Viviendas – Provincia de San Juan”

### NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS

Correspondiente al ejercicio iniciado el 1° de enero de 2023 y finalizado el 31 de diciembre de 2023, presentado en forma comparativa (Nota 2.2).  
(Cifras expresadas en pesos)

#### NOTA 1: CONSTITUCIÓN Y FUNCIONAMIENTO DEL FIDEICOMISO (Cont.)

##### 1.12 Orden de Aplicación de los Fondos Acreditados en la Cuenta Fiduciaria

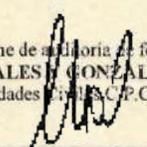
El Fiduciario aplicará los recursos del Fideicomiso en el siguiente orden:

- 1) A la reposición del Fondo de Gastos del Fideicomiso, incluida la constitución de Reservas.
- 2) Al pago de los Intereses Moratorios, en su caso.
- 3) Al pago de los Servicios atrasados de interés de los VRD, si los hubiera.
- 4) Al pago del interés de los VRD en cada Fecha de Pago de Servicios.
- 5) A la Reposición del Fondo de Reserva por el importe que corresponda a intereses de los VRD, en su caso.
- 6) Al pago de los Servicios atrasados de amortización de los VRD, si los hubiera.
- 7) Al pago de amortización de los VRD hasta el importe que permita alcanzar los porcentajes acumulados de amortización establecidos en el Cronograma de Amortización de los VRD que corresponda en cada Fecha de Pago de Servicios.
- 8) A la reposición del Fondo de Reserva por el importe que corresponda a amortización de los VRD, en su caso.
- 9) Al reintegro al Fiduciante del excedente del Monto Requerido, de corresponder.
- 10) El excedente, luego de la Fecha de Vencimiento Final, se transferirá al Fiduciante, en calidad de fideicomisario.

##### 1.13 Inversión de Fondos Líquidos

El Fiduciario podrá invertir los Fondos Líquidos en Inversiones Permitidas, quedando librado a su decisión la oportunidad, monto y demás detalles de la inversión. Las Inversiones Permitidas se realizarán a plazos compatibles con (a) la necesidad de fondos para el Pago de Servicios u otros conceptos pagaderos a los VRD, respecto de las realizadas con fondos provenientes de la Cuenta Fiduciaria, o (b) el Cronograma de Pagos a Contratistas, respecto de las realizadas con fondos provenientes de la Cuenta de Obras. A los efectos de determinar la elegibilidad de una Inversión Permitida la calificación de la

Véase nuestro informe de auditoría de fecha 08 de marzo del 2024  
VALES Y GONZALEZ S.C.  
(Registro de Sociedades de C.P.C.E.C.A.B.A T°8, F°126)

  
Ezequiel Vales (Socio)  
Contador Público (U.B.A.)  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 257 F° 84

  
Diego Palma Beltrán  
En su carácter de Fiduciario del Fideicomiso

## Fideicomiso Financiero “Programa Federal Plurianual de Construcción de Viviendas – Provincia de San Juan”

### NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS

Correspondiente al ejercicio iniciado el 1º de enero de 2023 y finalizado el 31 de diciembre de 2023, presentado en forma comparativa (Nota 2.2)  
(Cifras expresadas en pesos)

#### NOTA 1: CONSTITUCIÓN Y FUNCIONAMIENTO DEL FIDEICOMISO (Cont.)

##### 1.13 Inversión de Fondos Líquidos (Cont.)

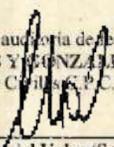
entidad financiera o del fondo común de inversión en el cual se realizará dicha Inversión Permitida se determinará al momento de realizar la respectiva inversión, no asumiendo el Fiduciario responsabilidad alguna por cualquier modificación subsiguiente de la calificación de dicha entidad financiera o fondo común de inversión, sin perjuicio de su deber de modificar la inversión en la primera oportunidad que sea posible. En ningún caso el Fiduciario será responsable frente a los Beneficiarios o el Fiduciante por el resultado de las Inversiones Permitidas, siempre que haya procedido conforme con lo establecido en el Contrato de Fideicomiso.

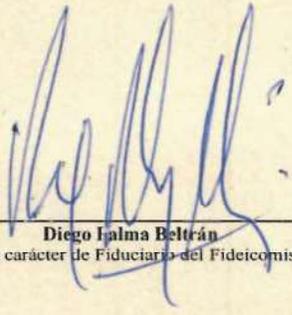
##### 1.14 Agente de Control y Revisión

Es la persona o personas que el Fiduciario designe antes de la Fecha de Emisión, la que actuará como Agente de Control y Revisión de la cobranza por la Recaudación por Créditos y de la recaudación del flujo FONAVI. A tales efectos recibirá mensualmente del Fiduciante o del Fiduciario (este último en base a lo que le informara el Fiduciante), información en soporte electrónico acerca de las cobranzas proyectadas respecto del conjunto de Créditos que mantenga en cartera y de los fondos acreditados en las cuentas Recaudadoras y Fiduciaria correspondientes a la Recaudación por Créditos real. Con dicha información, además de la restante que debe proveer el Fiduciante, el Agente de Control y Revisión remitirá al Fiduciario un informe sobre:

- (a) el análisis de la Recaudación por Créditos y su comparación con las cobranzas proyectadas,
- (b) el análisis del Flujo FONAVI,
- (c) la consistencia de la información provista por el Fiduciante en el caso de Créditos en Mora.

Véase nuestro informe de auditoría de fecha 08 de marzo del 2024  
VALES Y PONZALEZ S.C.  
(Registro de Sociedades Civiles Nº C.E.C.A.B.A Tº8, Fº126)

  
Ezequiel Vales (Socio)  
Contador Público (U.B.A.)  
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 257 Fº 84

  
Diego Palma Beltrán  
En su carácter de Fiduciario del Fideicomiso

## Fideicomiso Financiero “Programa Federal Plurianual de Construcción de Viviendas – Provincia de San Juan”

### NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS

Correspondiente al ejercicio iniciado el 1° de enero de 2023 y finalizado el 31 de diciembre de 2023, presentado en forma comparativa (Nota 2.2)  
(Cifras expresadas en pesos)

#### NOTA 1: CONSTITUCIÓN Y FUNCIONAMIENTO DEL FIDEICOMISO (Cont.)

##### 1.14 Agente de Control y Revisión (Cont.)

A la fecha de los presentes estados contables, se han recibido los informes mensuales del ACR hasta el mes de julio 2023, del cual se desprende que:

- (i) los fondos que ingresaron en la cuenta recaudadora (Nota 6) representan el 868% de los flujos proyectados inicialmente por el IPV;
- (ii) la recaudación real por créditos correspondiente a los últimos tres meses consecutivos no es inferior al 50% de la recaudación mensual proyectada, lo cual determina que no se cumple el evento especial contemplado en la Nota 1.17 (i).
- (iii) el IPV ha remitido el informe previsto en el artículo 1.8 inciso r) del Contrato de Fideicomiso con fecha 22 de enero de 2024, en el cual se informa que no existen acciones judiciales al 31.12.2023 en concepto de recupero por mora en el pago de las cuotas correspondientes a los barrios incluidos en el Fideicomiso.

Cabe destacar que los ingresos acreditados en la cuenta fiduciaria acumulados al 31 de diciembre de 2023 ascienden a \$ 36.840.316, los cuales \$ 32.055.599 han sido utilizados íntegramente para abonar VRD y \$4.784.717 a la reconstitución del fondo de reserva (anexo IV).

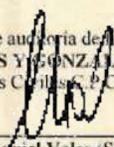
##### 1.15 Duración del Fideicomiso

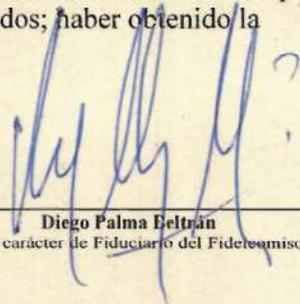
La duración del Fideicomiso se extenderá hasta la fecha del pago total de los Servicios de los Valores Representativos de Deuda, conforme sus condiciones de emisión, y la liquidación de los activos y pasivos remanentes si los hubiera. En ningún caso será superior a 30 años.

##### 1.16 Causales de Extinción del Fideicomiso

- (a) El fideicomiso se extinguirá en cualquiera de los siguientes supuestos: Ante el incumplimiento de cualquiera de las condiciones de constitución establecidas en el Contrato de Fideicomiso, a saber: que se haya celebrado el Contrato de Fideicomiso de Garantía; haber obtenido la autorización para las cesiones fiduciarias de los Bienes Fideicomitados; haber obtenido la

Véase nuestro informe de auditoría de fecha 08 de marzo del 2024  
VALES Y GONZALEZ S.C.  
(Registro de Sociedades Civiles C.P.C.E.C.A.B.A T°8, F°126)

  
Ezequiel Vales (Socio)  
Contador Público (U.B.A.)  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 257 F° 84

  
Diego Palma Beltrán  
En su carácter de Fiduciario del Fideicomiso

## Fideicomiso Financiero “Programa Federal Plurianual de Construcción de Viviendas – Provincia de San Juan”

### NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS

Correspondiente al ejercicio iniciado el 1° de enero de 2023 y finalizado el 31 de diciembre de 2023, presentado en forma comparativa (Nota 2.2)  
(Cifras expresadas en pesos)

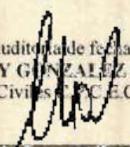
#### **NOTA 1: CONSTITUCIÓN Y FUNCIONAMIENTO DEL FIDEICOMISO (Cont.)**

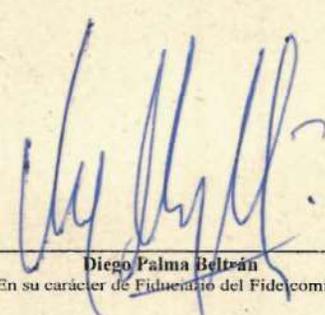
##### **1.16 Causales de Extinción del Fideicomiso (Cont.)**

calificación de riesgo de los VRD Serie I, no menor a BBB; haber obtenido la autorización de cotización de la BCBA; que se haya publicado el Prospecto y el Aviso de Colocación en el Boletín de la BCBA de los VRD Serie I; que se haya emitido dictamen favorable por parte del Fiscal de Estado de la Provincia y opinión legal favorable de los asesores legales; Publicar en el Boletín Oficial de la Provincia de San Juan la resolución del Interventor del Fiduciante que dispone la emisión de los VRD y las cesiones de los Bienes Fideicomitados; notificar a la Subsecretaría; acreditar el endoso de las pólizas de seguros; acreditar la apertura de la Cuenta de Obras y Cuenta Fiduciaria de Garantía; haber otorgado poder irrevocable al Fiduciario para operar la Cuenta de Obras;

- (b) Ante el pago total de los Servicios de los VRD, aunque ello tenga lugar antes de la fecha especificada en el Contrato de Fideicomiso;
- (c) Ante la extinción del patrimonio del Fideicomiso;
- (d) Ante decisión de una Mayoría Ordinaria de Beneficiarios;
- (e) Ante el vencimiento del plazo legal de treinta años;
- (f) Ante la configuración del supuesto de que dentro de los 120 días hábiles de notificada la renuncia por el Fiduciario no se hubiesen producido la totalidad de los siguientes hechos:
  - (a) la designación del Fiduciario sustituto,
  - (b) la aceptación por parte del Fiduciario sustituto de dicha designación,
  - (c) la transferencia de la autorización de cotización,
  - (d) la transferencia de los bienes fideicomitados al Fiduciario sustituto.

Véase nuestro informe de auditoría de fecha 08 de marzo del 2024  
VALES Y GONZALEZ S.C.  
(Registro de Sociedades Civiles C.P.C.E.C.A.B.A T°8, F°126)

  
Ezequiel Vales (Socio)  
Contador Público (U.B.A.)  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 257 F° 84

  
Diego Palma Beltrán  
En su carácter de Fiduciario del Fideicomiso

## Fideicomiso Financiero “Programa Federal Plurianual de Construcción de Viviendas – Provincia de San Juan”

### NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS

Correspondiente al ejercicio iniciado el 1° de enero de 2023 y finalizado el 31 de diciembre de 2023, presentado en forma comparativa (Nota 2.2)  
(Cifras expresadas en pesos)

#### NOTA 1: CONSTITUCIÓN Y FUNCIONAMIENTO DEL FIDEICOMISO (Cont.)

##### 1.16 Causales de Extinción del Fideicomiso (Cont.)

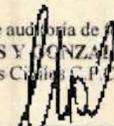
El Fiduciario o el Fiduciante se presentará ante el Tribunal Arbitral a fin de solicitar de aquél la designación de un Fiduciario sustituto. Si transcurridos 30 Días Hábiles de la fecha de la interposición de dicha pretensión el Tribunal Arbitral no hubiese designado Fiduciario sustituto o la designación no hubiese sido aceptada por la persona designada, ello constituirá un supuesto de disolución del Fideicomiso, procediéndose a su liquidación, para lo cual se requerirá una resolución de la Mayoría Ordinaria de Beneficiarios.

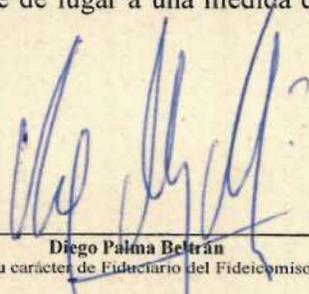
##### 1.17 Eventos Especiales

Salvo que en un Contrato Suplementario se establezca lo contrario o se agreguen otras causales, se considerará constituido un Evento Especial en cualquiera de los siguientes supuestos:

- a) Si en una Fecha de Pago de Servicios no se abonaran los intereses de los VRD.
- b) Falta de cancelación, a una Fecha de Pago de Amortización, de los porcentajes acumulados de amortización establecidos en el Cronograma de Amortización por un monto equivalente a cuatro Fechas de Pago de Amortización consecutivas.
- c) Falta de cumplimiento en tiempo y forma por parte del Fiduciante a cualquier obligación establecida en el Contrato de Fideicomiso, en el Suplemento de Prospecto o en el Contrato de Fideicomiso de Garantía. Si dicho incumplimiento fuese remediable a sólo criterio del Fiduciario, el Evento Especial se tendrá por ocurrido si el incumplimiento no fuese remediado dentro de los diez (10) Días Hábiles de intimado al efecto por el Fiduciario.
- d) Cualquier impugnación judicial o extrajudicial, por parte del Fiduciante o de terceros, a la validez, vigencia, alcance y ejecutabilidad del Contrato de Fideicomiso, del Suplemento de Prospecto, del Contrato de Fideicomiso de Garantía o de los Bienes Fideicomitados que dé lugar a una medida que se

Véase nuestro informe de auditoría de fecha 08 de marzo del 2024  
VALES Y GONZÁLEZ S.C.  
(Registro de Sociedades Civils C.P.C.E.C.A.B.A T°8, F°126)

  
Ezequiel Vales (Socio)  
Contador Público (U.B.A.)  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 257 F° 84

  
Diego Palma Beltrán  
En su carácter de Fiduciario del Fideicomiso

# Fideicomiso Financiero “Programa Federal Plurianual de Construcción de Viviendas – Provincia de San Juan”

## NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS

Correspondiente al ejercicio iniciado el 1º de enero de 2023 y finalizado el 31 de diciembre de 2023, presentado en forma comparativa (Nota 2.2)  
(Cifras expresadas en pesos)

### NOTA 1: CONSTITUCIÓN Y FUNCIONAMIENTO DEL FIDEICOMISO (Cont.)

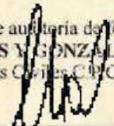
#### 1.17 Eventos Especiales (Cont.)

encuentre firme, comprendiendo cualquier acto o reclamación tendiente a obtener la modificación, rescisión o resolución de cualquiera de las cesiones fiduciarias.

- e) La implementación de cualquier medida tomada por cualquier autoridad, un tercero o el Fiduciante que pueda razonablemente resultar en la liquidación del Fiduciante, o la pérdida de transferencia a terceros de todos o la mayor parte de los activos del Fiduciante.
- f) Si cualquier información, declaración, garantía o certificación significativa realizada o suministrada por el Fiduciante en el Contrato de Fideicomiso o en cualquier documento entregado por el mismo conforme o en ejecución del mismo resulta haber sido incorrecta, inexacta, incompleta o engañosa, en cualquier aspecto importante, en el momento de su realización. Si una declaración incompleta, inexacta o errónea fuese remediable, a sólo juicio del Fiduciario, el Evento Especial se tendrá por producido si la misma no hubiese sido remediada por el Fiduciante dentro de los diez (10) Días Hábles de intimado al efecto por el Fiduciario.
- g) Si: i) una Autoridad Gubernamental tomara medidas que puedan afectar adversa y significativamente la situación económica, financiera o patrimonial, o las actividades o perspectivas futuras del Fiduciante, ii) una Autoridad Gubernamental tomara medidas que puedan afectar adversa y significativamente los derechos del Fiduciario o de los Beneficiarios.
- h) Si la BCBA cancelara la autorización para cotizar los VRD, y la resolución pertinente se hallara firme.
- i) Si durante tres meses consecutivos la Recaudación por Créditos hubiera sido menor al 50 % de la recaudación proyectada informada en el informe del Agente de Control y Revisión.

El Fiduciante deberá notificar al Fiduciario de todo Evento Especial en el mismo día de tomar conocimiento del mismo, o a más tardar el Día Hábil siguiente, a fin de que el Fiduciario pueda comunicarlo de inmediato a la BCBA.

Véase nuestro informe de auditoría de fecha 08 de marzo del 2024  
VALES Y GONZALEZ S.C.  
(Registro de Sociedades Cíviles C.P.C.E.C.A.B.A Tº8, Fº126)

  
Ezequiel Vales (Socio)  
Contador Público (U.B.A.)  
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 257 Fº 84

  
Diego Palma Beltrán  
En su carácter de Fiduciario del Fideicomiso

## Fideicomiso Financiero “Programa Federal Plurianual de Construcción de Viviendas – Provincia de San Juan”

### NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS

Correspondiente al ejercicio iniciado el 1º de enero de 2023 y finalizado el 31 de diciembre de 2023, presentado en forma comparativa (Nota 2.2)  
(Cifras expresadas en pesos)

#### NOTA 1: CONSTITUCIÓN Y FUNCIONAMIENTO DEL FIDEICOMISO (Cont.)

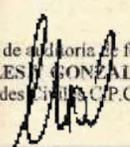
##### 1.18 Consecuencias de un Evento Especial

a) Producido cualquiera de los Eventos Especiales precedentemente detallados, el Fiduciario i) declarará la existencia de un Evento Especial, que notificará al Fiduciante (salvo que éste lo hubiera notificado previamente al Fiduciario), ii) la publicará en el Boletín Oficial de la BCBA. b) La declaración de cualquiera de los Eventos Especiales indicados en los incisos b) y h) de la nota precedente, producirá la mora de pleno derecho, la caducidad de todos los plazos para el pago del capital e intereses adeudados bajo los VRD de la Serie respectiva, y el devengamiento del Interés Moratorio. c) La declaración del Evento Especial indicado en el inciso g) de la nota anterior producirá la mora de pleno derecho y la caducidad de todos los plazos para el pago del capital e intereses adeudados bajo los VRD de todas las Series en circulación. Entonces, la totalidad de los fondos existentes y los que se recauden en el futuro se aplicará, previa reposición del Fondo de Gastos del Fideicomiso y la constitución o reposición de Reservas, al pago de los VRD, imputándose a intereses y capital, en ese orden. d) Si se declarara cualquiera de los Eventos Especiales indicados en el resto de los incisos de la nota anterior, el Fiduciario requerirá de una Mayoría Extraordinaria de Beneficiarios una resolución acerca de las medidas a adoptar, pudiendo ésta declarar la caducidad de todos los plazos para el pago del capital e intereses adeudados bajo los VRD de la Serie respectiva, con el efecto indicado en el apartado b).

##### 1.19 Responsabilidad del Fiduciante por daños y perjuicios

De verificarse cualquier Evento Especial, el Fiduciante será responsable por todos los gastos, costas y demás perjuicios que se hubieran ocasionado al Fideicomiso, al Fiduciario o a los Beneficiarios, conforme lo determine un laudo del Tribunal Arbitral.

Véase nuestro informe de mayoría de fecha 08 de marzo del 2024  
VALES GONZALEZ S.C.  
(Registro de Sociedades Fideicomiso C.P.C.E.C.A.B.A Tº8, Fº126)

  
Ezequiel Vales (Socio)  
Contador Público (U.B.A.)  
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 257 Fº 84

  
Diego Palma Boltrán  
En su carácter de Fiduciario del Fideicomiso

## Fideicomiso Financiero “Programa Federal Plurianual de Construcción de Viviendas – Provincia de San Juan”

### NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS

Correspondiente al ejercicio iniciado el 1º de enero de 2023 y finalizado el 31 de diciembre de 2023, presentado en forma comparativa (Nota 2.2)  
(Cifras expresadas en pesos)

#### NOTA 1: CONSTITUCIÓN Y FUNCIONAMIENTO DEL FIDEICOMISO (Cont.)

##### 1.20 Liquidación

Las condiciones de liquidación son las siguientes:

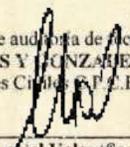
- (a) Existiendo VRD en circulación, el Fiduciario procederá a la liquidación del patrimonio fideicomitado, y su producido, previa deducción de los Gastos del Fideicomiso, será abonado a los Beneficiarios a prorrata. Luego de cancelados en su totalidad los VRD, todo eventual remanente, cubiertos (i) los Gastos del Fideicomiso devengados y pendientes de pago y (ii) las Reservas en su caso, quedará disponible para el Fiduciante.
- (b) En el supuesto de extinguirse el Fideicomiso por la causa establecida en el inciso (a) de la Nota 1.16, el Fiduciario deberá transferir la porción del patrimonio fideicomitado remanente, cubiertas en su caso las Reservas, al Fiduciante.

#### NOTA 2: BASES DE PREPARACIÓN DE LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS

Los presentes estados contables fiduciarios han sido preparados conforme a las normas contables profesionales argentinas vigentes emitidas por la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas (FACPCE), aprobadas por el Consejo Profesional de Ciencias Económicas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (CPCECABA).

La preparación de estados contables de acuerdo con dichas normas contables requiere la consideración, por parte de la Administración del Fideicomiso, de estimaciones y supuestos que impactan en los saldos informados de activos y pasivos, la exposición de activos y pasivos contingentes a la fecha de dichos estados, como así también los montos de ingresos y gastos del ejercicio. Los resultados finales podrían diferir de los estimados.

Véase nuestro informe de auditoría de fecha 08 de marzo del 2024  
VALES Y GONZÁLEZ S.C.  
(Registro de Sociedades Ciudad. C.P.C.E.C.A.B.A Tº8, Fº126)

  
Ezequiel Vales (Socio)  
Contador Público (U.B.A.)  
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 257 Fº 84

  
Diego Palma Beltrán  
En su carácter de Fiduciario del Fideicomiso

## Fideicomiso Financiero “Programa Federal Plurianual de Construcción de Viviendas – Provincia de San Juan”

### NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS

Correspondiente al ejercicio iniciado el 1° de enero de 2023 y finalizado el 31 de diciembre de 2023, presentado en forma comparativa (Nota 2.2)  
(Cifras expresadas en pesos)

#### NOTA 2: BASES DE PREPARACIÓN DE LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS (Cont.)

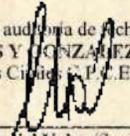
##### 2.1 Reexpresión en Moneda Homogénea

Las normas contables profesionales argentinas establecen que los estados contables deben ser preparados reconociendo los cambios en el poder adquisitivo de la moneda conforme a las disposiciones establecidas en las Resoluciones Técnicas (RT) N° 6 y N° 17, con las modificaciones introducidas por la RT N° 39 y por la Interpretación N° 8, normas emitidas por la FACPCE. Estas normas establecen que la aplicación del ajuste por inflación debe realizarse frente a la existencia de un contexto de alta inflación, el cual se caracteriza, entre otras consideraciones, cuando exista una tasa acumulada de inflación en tres años que alcance o sobrepase el 100%.

La inflación acumulada en tres años se ubica por encima del 100%. Es por esta razón que, de acuerdo con las normas contables profesionales mencionadas en forma precedente, la economía argentina debe ser considerada como de alta inflación a partir del 1° de julio de 2018. La FACPCE ha confirmado esta situación con la Resolución de su Junta de Gobierno (JG) 539/18.

A su vez, la Ley N° 27.468 (B.O. 04/12/2018) modificó el artículo 10° de la Ley N° 23.928 y sus modificatorias, estableciendo que la derogación de todas las normas legales o reglamentarias que establecen o autorizan la indexación por precios, actualización monetaria, variación de costos o cualquier otra forma de repotenciación de las deudas, impuestos, precios o tarifas de los bienes, obras o servicios, no comprende a los estados contables, respecto de los cuales continuará siendo de aplicación lo dispuesto en el artículo 62 in fine de la Ley General de Sociedades N° 19.550 (T.O. 1984) y sus modificatorias. Asimismo, el mencionado cuerpo legal dispuso la derogación del Decreto N° 1269/2002 del 16 de julio de 2002 y sus modificatorios y delegó en el Poder Ejecutivo Nacional (PEN), a través de sus organismos de contralor, establecer la fecha a partir de la cual surtirán efecto las disposiciones citadas en relación con los estados financieros que les sean presentados.

Véase nuestro informe de auditoría de fecha 08 de marzo del 2024  
VALES Y GONZALEZ S.C.  
(Registro de Sociedades Civiles C.P.C.E.C.A.B.A. T°8, F°126)

  
Ezequiel Vales (Socio)  
Contador Público (U.B.A.)  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 257 F° 84

  
Diego Palma Beltrán  
En su carácter de Fiduciario del Fideicomiso

## Fideicomiso Financiero “Programa Federal Plurianual de Construcción de Viviendas – Provincia de San Juan”

### NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS

Correspondiente al ejercicio iniciado el 1º de enero de 2023 y finalizado el 31 de diciembre de 2023, presentado en forma comparativa (Nota 2.2)  
(Cifras expresadas en pesos)

#### NOTA 2: BASES DE PREPARACIÓN DE LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS (Cont.)

##### 2.1 Reexpresión en Moneda Homogénea (Cont.)

Por lo tanto, mediante su Resolución General 10/2018 (B.O. 28/12/2018), la Inspección General de Justicia (IGJ) dispuso que los estados contables correspondientes a ejercicios económicos completos o períodos intermedios deberán presentarse ante ese Organismo expresados en moneda homogénea. Asimismo, mediante dicha resolución se determinó que, a los fines de la reexpresión de los estados contables, se aplicarán las normas emitidas por la FACPCE, adoptadas por el CPCECABA.

En función de las disposiciones detalladas en forma precedente, la dirección del Fiduciario ha resuelto reexpresar los presentes estados contables al 31 de diciembre de 2023.

De acuerdo con las normas contables profesionales argentinas, los estados contables de una entidad en un contexto considerado alta inflación deben presentarse en términos de la unidad de medida vigente a la fecha de dichos estados contables. Todos los montos incluidos en el estado de situación patrimonial, que no se informen en términos de la unidad de medida a la fecha de los estados contables, deben actualizarse aplicando un índice de precios general. Todos los componentes del estado de resultados deben indicarse en términos de la unidad de medida actualizada a la fecha de los estados contables, aplicando un índice de precios general desde la fecha en que los ingresos y gastos fueron reconocidos originalmente.

La reexpresión de los saldos iniciales se calculó considerando los índices establecidos por la FACPCE con base en los índices de precios publicados por el Instituto Nacional de Estadística y Censos (INDEC).

Véase nuestro informe de auditoría de fecha 08 de marzo del 2024  
VALES Y GONZALEZ S.C.  
(Registro de Sociedades Civiles CPCECABA Tº8, Fº126)

  
Ezequiel Vales (Socio)  
Contador Público (U.B.A.)  
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 257 Fº 84

  
Diego Palma Beltrán  
En su carácter de Fiduciario del Fideicomiso

## Fideicomiso Financiero “Programa Federal Plurianual de Construcción de Viviendas – Provincia de San Juan”

### NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS

Correspondiente al ejercicio iniciado el 1º de enero de 2023 y finalizado el 31 de diciembre de 2023, presentado en forma comparativa (Nota 2.2)  
(Cifras expresadas en pesos)

#### NOTA 2: BASES DE PREPARACIÓN DE LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS (Cont.)

##### 2.1 Reexpresión en Moneda Homogénea (Cont.)

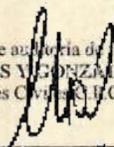
Los principales procedimientos utilizados para la reexpresión fueron los siguientes:

- Los activos y pasivos monetarios que se contabilizaron a moneda de cierre del estado de situación patrimonial no fueron reexpresados, dado ya se encuentran reexpresados a la fecha de los estados contables;
- Activos y pasivos no monetarios que se contabilizan a costo a la fecha del estado de situación patrimonial y los componentes del patrimonio, se reexpresan aplicando los coeficientes de ajuste correspondientes;
- Todos los elementos en el estado de resultados se actualizan aplicando los coeficientes de ajuste correspondientes;
- La pérdida por la posición monetaria neta, se incluye en el resultado neto del ejercicio que se informa, revelando esta información en una partida separada;
- Las cifras comparativas se han reexpresado siguiendo el mismo procedimiento explicado en forma precedente;

##### 2.2 Criterios de Exposición

Los Estados de Situación Patrimonial Fiduciario, de Resultados Fiduciarios, de Evolución del Patrimonio Neto Fiduciario y de Flujo de Efectivo Fiduciario al 31 de diciembre de 2023 se presentan en forma comparativa con el cierre del último ejercicio reexpresado a moneda del 31 de diciembre de 2023 aplicando el coeficiente IPC publicado por el INDEC, tal como lo establecen las normas contables vigentes.

Véase nuestro informe de auditoría de fecha 08 de marzo del 2024  
VALES Y GONZALEZ S.C.  
(Registro de Sociedades Cívicas N.º C.P.C.E.C.A.B.A Tº8, Fº126)

  
Ezequiel Vales (Socio)  
Contador Público (U.B.A.)  
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 257 Fº 84

  
Diego Palma Beltrán  
En su carácter de Fiduciario del Fideicomiso

## Fideicomiso Financiero “Programa Federal Plurianual de Construcción de Viviendas – Provincia de San Juan”

### NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS

Correspondiente al ejercicio iniciado el 1° de enero de 2023 y finalizado el 31 de diciembre de 2023, presentado en forma comparativa (Nota 2.2)  
(Cifras expresadas en pesos)

#### NOTA 2: BASES DE PREPARACIÓN DE LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS (Cont.)

##### 2.3 Criterios de Valuación

###### a) Activos y Pasivos en Moneda Nacional

Se encuentran valuados a su valor nominal, agregando o deduciendo según corresponda, los resultados financieros devengados hasta la fecha de cierre del ejercicio.

###### b) Inversiones

Corresponde a certificados de depósito a plazo fijo en moneda nacional. Se ha valuado a su valor de imposición más los intereses devengados al cierre del ejercicio.

###### c) Créditos

Corresponde a los derechos cedidos por el Fiduciante a la fecha que se refieren estos Estados Contables Fiduciarios, para hacer frente a las cancelaciones previstas en el Contrato de Fideicomiso de los VRD.

Están conformados por los saldos correspondientes a las cuentas recaudadoras y a las cobranzas proyectadas derivadas de la adjudicación de viviendas correspondiente al Programa Federal Plurianual de Construcción de Viviendas – Provincia de San Juan.

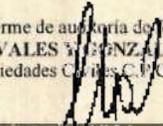
###### d) Valores Representativos de Deuda (VRD)

Al 31 de diciembre de 2023, están constituidos por los Valores Representativos de Deuda emitidos (Nota 1.5), más los intereses capitalizados netos de las amortizaciones ya pagadas (valor residual), más los intereses devengados a la fecha de cierre del ejercicio.

###### e) Estado de Flujo de Efectivo Fiduciario

Se considera efectivo al rubro “Caja y Bancos” e “Inversiones”.

Véase nuestro informe de auditoría de fecha 08 de marzo del 2024  
VALES Y BENZULEZ S.C.  
(Registro de Sociedades C.P.C.E.C.A.B.A T°8, F°126)

  
Ezequiel Vales (Socio)  
Comandor Público (U.B.A.)  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 257 F° 84

  
Diego Palma Beltrán  
En su carácter de Fiduciario del Fideicomiso

## Fideicomiso Financiero “Programa Federal Plurianual de Construcción de Viviendas – Provincia de San Juan”

### NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS

Correspondiente al ejercicio iniciado el 1° de enero de 2023 y finalizado el  
31 de diciembre de 2023, presentado en forma comparativa (Nota 2.2)  
(Cifras expresadas en pesos)

#### **NOTA 3: COMPOSICIÓN DE LOS RUBROS DEL ESTADO DE SITUACIÓN PATRIMONIAL FIDUCIARIO**

|   | <u>31/12/2023</u> | <u>31/12/2022</u>  |
|---|-------------------|--------------------|
| <b>3.1. Caja y Bancos</b>                                     |                   |                    |
| Banco de la Nación Argentina Cuenta Especial N° 359.032.050/2 | 5.471.076         | 11.144.791         |
|   | <b>5.471.076</b>  | <b>11.144.791</b>  |
| <b>3.2. Créditos</b>  |                   |                    |
| <b>Corrientes</b>   |                   |                    |
| Derecho de cobro – Cobranzas Proyectadas (Nota 6)             | 10.813.861        | 29.540.114         |
| Derecho de Cobro por Intereses VRD                            | 9.121.522         | 19.635.009         |
| Derecho de Cobro Fdo Reserva                                  | 19.691.432        | 29.113.968         |
| <b>Total Créditos Corriente</b>                               | <b>39.626.815</b> | <b>78.289.091</b>  |
| <b>No corriente</b>   |                   |                    |
| Derecho de Cobro – Cobranzas Proyectadas                      | 31.521.614        | 131.835.924        |
| <b>Total Créditos No Corriente</b>                            | <b>31.521.614</b> | <b>131.835.924</b> |
| <b>3.3. Otros Créditos</b>                                    |                   |                    |
| Gastos Pagados por Adelantado                                 | 2.235.515         | 3.015.080          |
| Percepción de Ingresos Brutos                                 | 205               | 374                |
| Saldo a favor IIGG  | 117.965           | 367.352            |
| <b>Total Otros Créditos Corriente</b>                         | <b>2.353.685</b>  | <b>3.382.806</b>   |
| <b>3.4. Cuentas por Pagar</b>                                 |                   |                    |
| Provisión Facturas a Pagar                                    | 764.943           | 2.093.688          |
| Proveedores   | 2.718.870         | 3.849.045          |
| <b>Total Cuentas por Pagar</b>                                | <b>3.483.813</b>  | <b>5.942.733</b>   |

Véase nuestro informe de auditoría de fecha 08 de marzo del 2024  
VALES Y GÓMEZ SALES S.C.  
(Registro de Sociedades Civils C.P.C.E.C.A.B.A T°8, F°126)

Ezequiel Vales (Socio)  
Contador Público (U.B.A.)  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 257 F° 84

Diego Palma Beltran  
En su carácter de Fiduciario del Fideicomiso

## Fideicomiso Financiero “Programa Federal Plurianual de Construcción de Viviendas – Provincia de San Juan”

### NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS

Correspondiente al ejercicio iniciado el 1° de enero de 2023 y finalizado el  
31 de diciembre de 2023, presentado en forma comparativa (Nota 2.2)

(Cifras expresadas en pesos)

#### **NOTA 3: COMPOSICIÓN DE LOS RUBROS DEL ESTADO DE SITUACIÓN PATRIMONIAL FIDUCIARIO (Cont.)**

|   | 31/12/2023        | 31/12/2022         |
|---|-------------------|--------------------|
| <b>3.5 Deudas Fiscales</b>                                  |                   |                    |
| Saldo Ingresos Brutos a Pagar                               | 90.876            | 85.980             |
| Retenciones Ganancia de Terceros                            | 3.464             | -                  |
| <b>Total Deudas Fiscales</b>                                | <b>94.340</b>     | <b>85.980</b>      |
| <b>3.6 Otras Deudas</b>                                     |                   |                    |
| Fondo de Gastos (Nota 1.10)                                 | 200.000           | 622.815            |
| Fondo de Reserva (Nota 1.11)                                | 23.662.024        | 44.566.513         |
| <b>Total Otras Deudas Corrientes</b>                        | <b>23.862.024</b> | <b>45.189.328</b>  |
| <b>3.7 Valores Representativos de Deuda</b>                 |                   |                    |
| <b>Corrientes</b>   |                   |                    |
| VRD emitidos e integrados Serie I                           | 10.813.861        | 29.540.114         |
| Intereses VRD a Pagar                                       | 9.121.522         | 19.635.009         |
| <b>Total Valores Representativos de Deuda Corrientes</b>    | <b>19.935.383</b> | <b>49.175.123</b>  |
| <b>No Corrientes</b>  |                   |                    |
| VRD emitidos e integrados Serie I                           | 31.521.614        | 131.835.924        |
| <b>Total Valores Representativos de Deuda No Corrientes</b> | <b>31.521.614</b> | <b>131.835.924</b> |
| <b>Total Valores Representativos de Deuda</b>               | <b>51.456.997</b> | <b>181.011.047</b> |

Véase nuestro informe de auditoría de fecha 08 de marzo del 2024  
VALES Y GONZALEZ S.C.  
(Registro de Sociedades Comerciales C.P.C.E.C.A.B.A. T°8, F°126)

  
Ezequiel Vales (Socio)  
Contador Público (U.B.A.)  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 257 F° 84

  
Diego Palma Beltrán  
En su carácter de Fiduciario del Fideicomiso

## Fideicomiso Financiero “Programa Federal Plurianual de Construcción de Viviendas – Provincia de San Juan”

### NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS

Correspondiente al ejercicio iniciado el 1° de enero de 2023 y finalizado el 31 de diciembre de 2023, presentado en forma comparativa (Nota 2.2)  
(Cifras expresadas en pesos)

#### NOTA 4: LIBROS RUBRICADOS DEL FIDEICOMISO

Los registros contables del Fideicomiso Financiero Programa Federal Plurianual de Construcción de Viviendas – Provincia de San Juan, son llevados en los libros “Inventario y Balances” y “Diario” en forma separada de los libros correspondientes a los registros del Fiduciario.

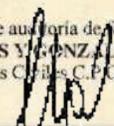
Con el fin de cumplir con lo establecido en la Resolución General 3/2018 y 33/2020 de la Inspección General de Justicia (IGJ), el Fiduciario procedió a la inscripción del Fideicomiso en IGJ para su posterior solicitud de nuevas rubricas.

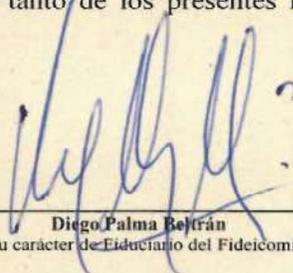
A la fecha se encuentra iniciada la solicitud de nueva rúbrica, por tal motivo los presentes Estados Contables Fiduciarios y sus registraciones contables se encuentran pendientes de transcripción.

#### NOTA 5: CUENTA DE OBRAS

Es una cuenta corriente abierta en el Banco de la Nación Argentina a nombre del Fiduciante pero operada exclusivamente por el Fiduciario, sin servicio de cheques, en la cual (a) se acreditarán (i) el saldo del producido de la colocación de los VRD, y (ii) los fondos provenientes de las inversiones permitidas que se realicen con los fondos previamente acreditados en ella; y (b) se debitarán (i) las transferencias que el Fiduciario ordene a la Cuenta Libre del Fiduciante para aplicar (1) al pago de los Certificados de Obra, o (2) a la reposición al Fiduciante de los pagos realizados con anterioridad a la Fecha de Emisión conforme a lo estipulado en la Carta Compromiso o (3) a la devolución del financiamiento recibido por el Fiduciante con anterioridad a la Fecha de Emisión, en todos los casos previa conformidad de la Subsecretaría, (ii) los montos que se coloquen en Inversiones Permitidas y (iii) los importes que pudieran corresponder por todos los gastos, costas y demás perjuicios que se hubieran ocasionado al Fideicomiso, al Fiduciario o a los Beneficiarios, si se declarase la responsabilidad del Fiduciante de verificarse cualquier Evento Especial. Esta cuenta corriente abierta en el Banco de la Nación Argentina – cuenta de obras – según lo establece el contrato de Fideicomiso, no forma parte del presente Fideicomiso Financiero y por lo tanto de los presentes Estados Contables Fiduciarios.

Véase nuestro informe de auditoría de fecha 08 de marzo del 2024  
VALES Y FONZALEZ S.C.  
(Registro de Sociedades Cíviles C.P.C.E.C.A.B.A T°8, F°126)

  
Ezequiel Vales (Socio)  
Consejero Público (U.B.A.)  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 257 F° 84

  
Diego Palma Beltrán  
En su carácter de Fiduciario del Fideicomiso

## Fideicomiso Financiero “Programa Federal Plurianual de Construcción de Viviendas – Provincia de San Juan”

### NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS

Correspondiente al ejercicio iniciado el 1° de enero de 2023 y finalizado el 31 de diciembre de 2023, presentado en forma comparativa (Nota 2.2)  
(Cifras expresadas en pesos)

#### NOTA 5: CUENTA DE OBRAS (Cont.)

De acuerdo a la nota enviada por el Fiduciario con fecha 12 de julio de 2022 al Fiduciante, el avance promedio de la obra asciende a 99,23%. A la fecha de los presentes Estados Contables, de los \$ 70.000.000 correspondientes a Valores Representativos de Deuda emitidos (Nota 1.5) se realizaron desembolsos desde la Cuenta de Obras por \$ 68.605.741.

Al 31 de diciembre de 2023 el saldo de la Cuenta de Obra asciende a \$ 4.010.518.

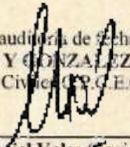
#### NOTA 6: CUENTA RECAUDADORA

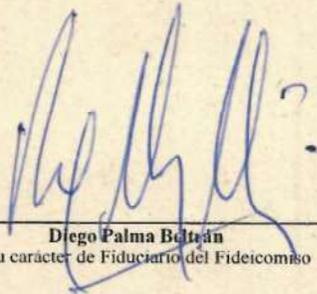
Con la suscripción del Contrato de Fideicomiso, el Fiduciante cede al Fiduciario la propiedad fiduciaria sobre la Recaudación por Créditos.

A efectos de asegurar la disponibilidad de la Recaudación por Créditos para este Fideicomiso, (a) el Fiduciante cede al Fiduciario para el Fideicomiso todos los créditos actuales y futuros que el Fiduciante -como titular de las Cuentas Recaudadoras-, tenga contra el Banco Recaudador en su carácter de deudor cedido de los depósitos irregulares existentes en dichas Cuentas Recaudadoras; y (b) el Fiduciante otorga por el mismo Contrato suficiente poder irrevocable al Fiduciario, por el plazo de duración del Fideicomiso, para que el Fiduciario instruya al Banco Recaudador a transferir a la Cuenta Fiduciaria el saldo existente en las Cuentas Recaudadoras.

El Fiduciante renuncia a (i) instruir el cierre de las Cuentas Recaudadoras, (ii) abrir otra/s cuenta/s para acreditar en ella/s la Recaudación por Créditos, sea en el Banco Recaudador o en cualquier otro, sin la previa conformidad del Fiduciario, y en la medida que el Fiduciante se comprometa previamente a realizar la cesión de saldos correspondiente a dicha/s cuenta/s; e (iii) impedir de modo alguno que se produzcan las transferencias a la Cuenta Fiduciaria; y declara que cualquier reclamo o acción que tuviere respecto de dichas transferencias deberá efectuarse en forma posterior a que el Fiduciario haya notificado al Banco Recaudador el cese de las mismas.

Véase nuestro informe de auditoría de fecha 08 de marzo del 2024  
VALES Y GONZALEZ S.C.  
(Registro de Sociedades Civiles (P.C.E.C.A.B.A T°8, F°126)

  
Ezequiel Vales (Socio)  
Contador Público (U.B.A.)  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 257 F° 84

  
Diego Palma Beltrán  
En su carácter de Fiduciario del Fideicomiso

## Fideicomiso Financiero “Programa Federal Plurianual de Construcción de Viviendas – Provincia de San Juan”

### NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS

Correspondiente al ejercicio iniciado el 1º de enero de 2023 y finalizado el 31 de diciembre de 2023, presentado en forma comparativa (Nota 2.2)  
(Cifras expresadas en pesos)

#### **NOTA 6: CUENTA RECAUDADORA (Cont.)**

La Cuenta Recaudadora, cuya titularidad es del Fiduciante, es la cuenta corriente abierta en el Banco de San Juan S.A. con el número de cuenta 0018000783/4, o la/s cuenta/s que para igual objeto se abran en el futuro.

Si bien al 31 de diciembre de 2023 la cuenta recaudadora arroja un saldo de \$ 97.364.256, solo es necesario \$10.813.861 para cubrir los vencimientos de los pagos por Valores Representativos de Deuda de los próximos 12 meses (Nota 3.2).

#### **NOTA 7: IMPUESTO A LAS GANANCIAS E IMPUESTO DIFERIDO**

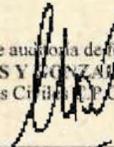
La Ley N° 27.440 de Financiamiento Productivo sancionada en Mayo 2018 introdujo cambios vinculantes a los Fideicomisos Financieros en pos de transparentar su tratamiento impositivo. En su Art. 205 dispuso que aquellos Fideicomisos que hayan colocado certificados de participación y/o títulos de deuda en el ámbito de la oferta pública no deberán tributar el Impuesto a las Ganancias. En estos casos deberá el inversor perceptor de la renta que estos distribuyan incorporar a su declaración jurada dicha ganancia, siendo de aplicación las normas generales de la ley para el tipo de ganancia que se trate.

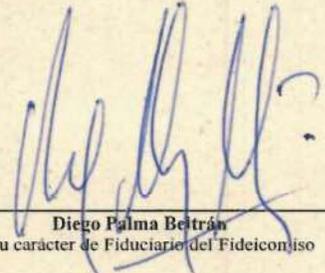
En función a que el presente Fideicomiso emitió títulos de deuda bajo la órbita de la oferta pública será de aplicación lo dispuesto en el párrafo anterior, quedando las rentas alcanzadas en cabeza del inversor. El tratamiento expuesto comienza a regir respecto de las utilidades generadas en los ejercicios iniciados a partir del 01 de enero de 2018, motivo por el cual, el Fideicomiso no determina Impuesto a las Ganancias para el presente ejercicio.

#### **NOTA 8: HECHOS POSTERIORES**

No existen acontecimientos u operaciones ocurridas entre la fecha de cierre del ejercicio y la fecha de emisión de los presentes Estados Contables que puedan afectar significativamente la situación del fideicomiso y que no hayan sido informados en el presente Estado Contable Fiduciario.

Véase nuestro informe de auditoría de fecha 08 de marzo del 2024  
VALES Y GONZALEZ S.C.  
(Registro de Sociedades Civils C.P.C.E.C.A.B.A T°8, F°126)

  
Ezequiel Vales (Socio)  
Contador Público (U.B.A.)  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 257 F° 84

  
Diego Palma Beltrán  
En su carácter de Fiduciario del Fideicomiso

## Fideicomiso Financiero “Programa Federal Plurianual de Construcción de Viviendas – Provincia de San Juan”

### INVERSIONES

Correspondiente al ejercicio iniciado el 1° de enero de 2023 y finalizado el  
31 de diciembre de 2023, presentado en forma comparativa  
Cifras expresadas en pesos de cierre del 31 de diciembre de 2023 (Notas 2.1 y 2.2)

Anexo I

| Fondo Común de<br>Inversión  | Valores de origen |                               | Total<br>al 31.12.2023 | Total<br>al 31.12.2022 |
|------------------------------|-------------------|-------------------------------|------------------------|------------------------|
|                              | Capital           | Interes Devengado<br>a cobrar |                        |                        |
| PF BNA                       | 38.334.881        | 2.258.114                     | 40.592.995             | 83.518.284             |
| <b>Totales al 31.12.2023</b> | <b>38.334.881</b> | <b>2.258.114</b>              | <b>40.592.995</b>      | -                      |
| <b>Totales al 31.12.2022</b> | <b>80.709.400</b> | <b>2.808.884</b>              | -                      | <b>83.518.284</b>      |

Véase nuestro informe de auditoría de fecha 08 de marzo del 2024  
VALES M. GONZALEZ S.C.  
(Registro de Sociedades C.P.C.E.C.A.B.A. T°8, F°126)

Ezequiel Vales (Socio)  
Contador Público (U.B.A.)  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 257 F° 84

Diego Palma Beltrán  
En su carácter de Fiduciario del Fideicomiso

## Fideicomiso Financiero “Programa Federal Plurianual de Construcción de Viviendas – Provincia de San Juan”

### APERTURA DE INVERSIONES, CRÉDITOS Y DEUDAS. TASAS DE INTERES

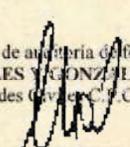
Correspondiente al ejercicio iniciado el 1° de enero de 2023 y finalizado el 31 de diciembre de 2023, presentado en forma comparativa  
Cifras expresadas en pesos de cierre del 31 de diciembre de 2023 (Notas 2.1 y 2.2)

#### Anexo II

|                        | Inversiones       | Créditos           | Otros Créditos   | Cuentas por Pagar | Deudas Fiscales | Otras Deudas      | Valores Representativos de Deuda |
|------------------------|-------------------|--------------------|------------------|-------------------|-----------------|-------------------|----------------------------------|
| A vencer               |                   |                    |                  |                   |                 |                   |                                  |
| 1er. Trimestre         | 40.592.995        | 31.425.291         | 2.353.685        | 3.483.813         | 94.340          | -                 | 11.733.859                       |
| 2do. Trimestre         | -                 | 2.664.410          | -                | -                 | -               | -                 | 2.664.410                        |
| 3er. Trimestre         | -                 | 2.716.484          | -                | -                 | -               | -                 | 2.716.484                        |
| 4to. Trimestre         | -                 | 2.820.630          | -                | -                 | -               | -                 | 2.820.630                        |
| A más de un año        | -                 | 31.521.614         | -                | -                 | -               | -                 | 31.521.614                       |
| <b>Subtotal</b>        | <b>40.592.995</b> | <b>71.148.429</b>  | <b>2.353.685</b> | <b>3.483.813</b>  | <b>94.340</b>   | <b>-</b>          | <b>51.456.997</b>                |
| De plazo vencido       | -                 | -                  | -                | -                 | -               | -                 | -                                |
| Sin plazo establecido  | -                 | -                  | -                | -                 | -               | 23.862.024        | -                                |
| A tasa variable        | 38.334.881        | -                  | -                | -                 | -               | -                 | 42.335.475                       |
| Que no devenga interés | 2.258.114         | 71.148.429         | 2.353.685        | 3.483.813         | 94.340          | 23.862.024        | 9.121.522                        |
| <b>31/12/2023</b>      | <b>40.592.995</b> | <b>71.148.429</b>  | <b>2.353.685</b> | <b>3.483.813</b>  | <b>94.340</b>   | <b>23.862.024</b> | <b>51.456.997</b>                |
| <b>31/12/2022</b>      | <b>83.518.284</b> | <b>210.125.015</b> | <b>3.382.806</b> | <b>5.942.733</b>  | <b>85.980</b>   | <b>45.189.328</b> | <b>181.011.047</b>               |

- Las inversiones temporarias devengan intereses a una tasa nominal anual promedio del 61%.
- Los valores representativos de deuda devengan intereses a tasa variable (Nota 1.6)

Véase nuestro informe de auditoría de fecha 08 de marzo del 2024  
VALES Y GONZALEZ S.C.  
(Registro de Sociedades Civils C.P.C.E.C.A.B.A T°8, F°126)

  
Ezequiel Vales (Socio)  
Contador Público (U.B.A.)  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 257 F° 84

  
Diego Palma Beltrán  
En su carácter de Fiduciario del Fideicomiso

## Fideicomiso Financiero “Programa Federal Plurianual de Construcción de Viviendas – Provincia de San Juan”

### APERTURA DE LOS GASTOS DE ADMINISTRACIÓN

Correspondiente al ejercicio iniciado el 1° de enero de 2023 y finalizado el  
31 de diciembre de 2023, presentado en forma comparativa  
Cifras expresadas en pesos de cierre del 31 de diciembre de 2023 (Notas 2.1 y 2.2)

### Anexo III

|                                | 31/12/2023        | 31/12/2022        |
|--------------------------------|-------------------|-------------------|
| Honorarios Profesionales       | 10.220.111        | 14.304.685        |
| Impuesto Ley 25.413            | 641.987           | 967.260           |
| Honorarios del Fiduciario      | 86.019            | 228.548           |
| Gastos Varios                  | -                 | 123.800           |
| Gastos y Comisiones Bancarias  | 1.149.235         | 997.529           |
| Impuesto a los Ingresos Brutos | 1.215.025         | 1.113.469         |
| <b>Total</b>                   | <b>13.312.377</b> | <b>17.735.291</b> |

Véase nuestro informe de auditoría de fecha 08 de marzo del 2024  
VALES Y GONZALEZ S.C.  
(Registro de Sociedades Civiles C.P.C.E.C.A.B.A T°8, F°126)

Ezequiel Vales (Socio)  
Contador Público (U.B.A.)  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 257 F° 84

**Diego Palma Beltrán**  
En su carácter de Fiduciario del Fideicomiso

## Fideicomiso Financiero “Programa Federal Plurianual de Construcción de Viviendas – Provincia de San Juan”

### INFORMACIÓN REQUERIDA POR EL ART. 4.8 DEL CONTRATO DEL FIDEICOMISO

Correspondiente al ejercicio iniciado el 1° de enero de 2023 y  
finalizado el 31 de diciembre de 2023

Cifras expresadas en pesos de cierre del 31 de diciembre de 2023 (Notas 2.1 y 2.2)

Anexo IV

| <b>Fondos Transferidos a la Cuenta Fiduciaria</b>      |              |
|--|--------------|
| Saldo al inicio del ejercicio                          | -            |
| Ingresos de Fondos Cedidos período enero - marzo       | 4.763.316    |
| Ingresos de Fondos Cedidos período abril - junio       | 7.332.000    |
| Ingresos de Fondos Cedidos período julio - septiembre  | 11.805.000   |
| Ingresos de Fondos Cedidos período octubre - diciembre | 12.940.000   |
| Montos transferidos de VRD a Caja de Valores           | (32.055.599) |
| Adecuación Fondo de Reserva                            | (4.784.717)  |
| <b>Ingresos de fondos cedidos al 31/12/2023</b>        | <b>-</b>     |

Véase nuestro informe de auditoría de fecha 08 de marzo del 2024  
VALES Y GONZALEZ S.C.  
(Registro de Sociedades Civils C.P.C.E.C.A.B.A T°8, F°126)

Ezequiel Vales (Socio)  
Contador Público (U.B.A.)  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 257 F° 84

Diego Palma Beltrán  
En su carácter de Fiduciario del Fideicomiso

## **INFORME DE AUDITORIA EMITIDO POR LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

Señores Directores de BICE FIDEICOMISOS S.A.

**Fiduciario del FIDEICOMISO FINANCIERO “PROGRAMA PLURIANUAL DE  
CONSTRUCCION DE VIVIENDAS – PROVINCIA DE SAN JUAN”**

CUIT: 30-71226771-9

Domicilio legal: Avenida Leandro N. Alem 518.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

### **Opinión**

Hemos auditado los estados contables adjuntos del Fiduciario del FIDEICOMISO FINANCIERO “PROGRAMA PLURIANUAL DE CONSTRUCCION DE VIVIENDAS – PROVINCIA DE SAN JUAN” que comprenden el Estado de Situación Patrimonial al 31 de diciembre de 2023, el Estado de Resultados, El Estado de Evolución del Patrimonio Neto y el Estado de Flujo de Efectivo correspondientes al ejercicio económico terminado en dicha fecha, así como un resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa incluidas en las notas 1 a 8 y los anexos I a IV que los complementan. Todos expresados en moneda homogénea de diciembre de 2023.

Las cifras y otra información correspondientes al ejercicio económico terminado el 31 de diciembre de 2022, expresados en moneda homogénea de diciembre de 2023, son parte integrante de los estados contables mencionados precedentemente y se las presenta con el propósito de que se interpreten exclusivamente en relación con las cifras y con la información del ejercicio económico actual.

En nuestra opinión, los estados contables adjuntos presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación patrimonial del FIDEICOMISO FINANCIERO “PROGRAMA PLURIANUAL DE CONSTRUCCION DE VIVIENDAS – PROVINCIA DE SAN JUAN” al 31 de diciembre de 2023, así como sus resultados, la evolución de su patrimonio neto y el flujo de su efectivo correspondientes al ejercicio económico terminados en esa fecha, de conformidad con las normas contables profesionales argentinas.

### **Fundamento de la opinión**

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las normas de auditoría establecidas en la Resolución Técnica 37 de la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas. Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados contables de nuestro informe. Somos independientes del FIDEICOMISO FINANCIERO “PROGRAMA PLURIANUAL DE CONSTRUCCION DE VIVIENDAS – PROVINCIA DE SAN JUAN” y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con los requerimientos del Código de Ética del Consejo Profesional de Ciencias Económicas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y de la Resolución Técnica 37 de la FACPCE. Consideramos que los elementos de juicio que hemos obtenido proporcionan una base suficiente y adecuada para nuestra opinión

### **Responsabilidades de la dirección del Fiduciario del FIDEICOMISO FINANCIERO “PROGRAMA PLURIANUAL DE CONSTRUCCION DE VIVIENDAS – PROVINCIA DE SAN JUAN” en relación con los estados contables**

La dirección del fiduciario es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados contables adjuntos de conformidad con las normas contables profesionales argentinas, y del control interno del directorio considere necesario para permitir la preparación de estados contables libres de incorrecciones significativas.

En la preparación de los estados contables, la dirección del fiduciario es responsable de la evaluación de la capacidad del FIDEICOMISO FINANCIERO “PROGRAMA PLURIANUAL DE CONSTRUCCION DE VIVIENDAS – PROVINCIA DE SAN JUAN” para continuar como empresa en funcionamiento, revelando, en caso de corresponder, las cuestiones relacionadas con empresa en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento, excepto si la dirección tuviera intención de liquidar el FIDEICOMISO FINANCIERO “PROGRAMA PLURIANUAL DE CONSTRUCCION DE VIVIENDAS – PROVINCIA DE SAN JUAN” o de cesar sus operaciones, o bien no existiera otra alternativa realista.

### **Responsabilidad del auditor en relación con la auditoría de los estados contables**

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados contables en su conjunto están libres de incorrección significativa debida a fraude o error y emitir un informe de auditoría que contenga nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con la Resolución Técnica 37 de la FACPCE siempre detecte una incorrección significativa cuando exista. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran significativas si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados contables. Como parte de una auditoría de conformidad con la RESOLUCIÓN TÉCNICA 37 de la FACPCE, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

a) Identificamos y evaluamos los riesgos de incorrección significativa en los estados contables debido a fraude o error, diseño y aplico procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtengo elementos de juicio suficientes y adecuados para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección significativa debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección significativa debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la elusión del control interno.

b) Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno del FIDEICOMISO FINANCIERO “PROGRAMA PLURIANUAL DE CONSTRUCCION DE VIVIENDAS – PROVINCIA DE SAN JUAN”.

c) Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas, así como la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la dirección del FIDEICOMISO FINANCIERO “PROGRAMA PLURIANUAL DE CONSTRUCCION DE VIVIENDAS – PROVINCIA DE SAN JUAN”.

d) Concluimos sobre lo adecuado de la utilización por la dirección del FIDEICOMISO FINANCIERO “PROGRAMA PLURIANUAL DE CONSTRUCCION DE VIVIENDAS – PROVINCIA DE SAN JUAN” del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándome en los elementos de juicio obtenidos, concluyo sobre si existe o no una incertidumbre significativa relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas importantes sobre la capacidad del FIDEICOMISO FINANCIERO “PROGRAMA PLURIANUAL DE CONSTRUCCION DE VIVIENDAS – PROVINCIA DE SAN JUAN” para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre significativa, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la información expuesta en los estados contables o, si dicha información expuesta no es adecuada, que exprese una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en los elementos de juicio obtenidos hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que el FIDEICOMISO FINANCIERO “PROGRAMA PLURIANUAL DE CONSTRUCCION DE VIVIENDAS – PROVINCIA DE SAN JUAN” deje de ser una empresa en funcionamiento.

e) Evaluamos la presentación general, la estructura y el contenido de los estados contables, incluida la información revelada, y si los estados contables representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logren una presentación razonable.

f) Nos comunicamos con la dirección del FIDEICOMISO FINANCIERO “PROGRAMA PLURIANUAL DE CONSTRUCCION DE VIVIENDAS – PROVINCIA DE SAN JUAN” en relación con, entre otras cuestiones, la estrategia general de la auditoría y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno identificada en el transcurso de la auditoría. También proporcionamos a la dirección del FIDEICOMISO FINANCIERO “PROGRAMA PLURIANUAL DE CONSTRUCCION DE VIVIENDAS – PROVINCIA DE SAN JUAN” una declaración de que hemos cumplido los requerimientos de ética aplicables relacionados con mi independencia.

#### **Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios**

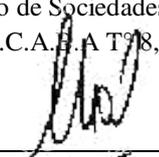
A efectos de dar cumplimiento a las disposiciones vigentes, informamos que:

- a) En función a lo mencionado en la Nota 4, los estados contables fiduciarios del Fideicomiso Financiero “Programa Federal Plurianual de Construcción de Viviendas – Provincia de San Juan”, surgen del sistema contable “People Soft” y se encuentran pendientes de transcripción a los correspondientes libros contables.
- b) Al 31 de diciembre de 2023, no surgen de los registros contables deudas devengadas en concepto de aportes y contribuciones con destino al Sistema Integrado Previsional Argentino (S.I.P.A.).
- c) Hemos aplicado los procedimientos sobre prevención de lavado de activos de origen delictivo y financiación del terrorismo, previstos en la Resolución Nro 420/11 de la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 08 de marzo de 2024.

**Vales y Gonzalez S.C**

(Registro de Sociedades Civiles  
C.P.C.E.C.A.B.A T 78, F° 126)



---

Ezequiel Vales

Socio

Contador Público (UBA)  
C.P.C.E.C.A.B.A. T ° 257 – F ° 84

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 11 de marzo de 2024

Legalizamos de acuerdo con las facultades otorgadas a este CONSEJO PROFESIONAL por las leyes 466 (Art. 2, Inc, D y J) y 20488 (Art. 21, Inc. I) la actuación profesional de fecha 08/03/2024 referida a un Estado Contable Ej. Regular/ Irregular de fecha 31/12/2023 perteneciente a FF VIVIENDAS SAN JUAN Otras (con domic. fiscal) CUIT 30-71226771-9, intervenida por el Dr. EZEQUIEL VALES. Sobre la misma se han efectuado los controles de matrícula vigente y control formal de dicha actuación profesional de conformidad con lo previsto en la Res. C. 236/88, no implicando estos controles la emisión de un juicio técnico sobre la actuación profesional.

Datos del matriculado

Dr. EZEQUIEL VALES

Contador Público (U.B.A.)

CPCECABA T° 257 F° 84

Firma en carácter de socio

VALES Y GONZALEZ S.C.

T° 8 F° 126

SOCIO



*Esta actuación profesional ha sido gestionada por el profesional interviniente a través de internet y la misma reúne los controles de matrícula vigente, incumbencias y control formal de informes y certificaciones (Res. C. 236/88). El receptor del presente documento puede constatar su validez ingresando a [www.consejo.org.ar/certificaciones/validar.htm](http://www.consejo.org.ar/certificaciones/validar.htm) declarando el siguiente código: mukmnjn*

Legalización N° 763236

