

Fideicomiso Financiero
“Programa Federal Plurianual de Construcción de
Viviendas – Provincia de La Rioja”

Estados Contables Fiduciarios

Ejercicio N° 14

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 La Rioja”

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

	Página
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 26
Anexo I	27
Anexo II	28
Anexo III	29
Anexo IV	30

Informe de Auditoría emitido por los Auditores Independientes.

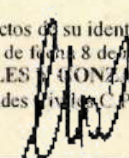
Fideicomiso Financiero “Programa Federal Plurianual De Construcción de Viviendas – Provincia de La Rioja”


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)

<u>Actividad Principal</u>	Fideicomiso Financiero con Oferta Pública.
<u>C.U.I.T. del Fideicomiso</u>	30-71164743-7
<u>Fecha de Contrato Constitutivo</u>	22 de julio de 2010
<u>Objeto del Fideicomiso</u>	Aportar al Fiduciante los recursos necesarios para construir viviendas en la Provincia de La Rioja.
<u>Plazo de duración del Contrato de Fideicomiso</u>	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.
<u>Fecha de Cierre de Ejercicio</u>	31 de diciembre de cada año calendario.
<u>Denominación del Fiduciante</u>	Administración Provincial de Vivienda y Urbanismo de la Provincia de La Rioja (APVU).
<u>Domicilio Legal</u>	Avenida Ortiz de Ocampo N° 1700. Provincia de La Rioja.
<u>Actividad Principal</u>	Servicios Generales de la Administración Pública.
<u>Denominación del Fiduciario</u>	Bice Fideicomisos S.A.
<u>Domicilio Legal</u>	Avenida Leandro N. Alem 518. Ciudad Autónoma de Buenos Aires.
<u>Actividad Principal</u>	Fiduciaria en los términos de la Ley 26.994 art. 1.673, normas complementarias y reglamentarias.

Firmados a efectos de su identificación con nuestro
informe de fecha 8 de marzo de 2024
VALES Y GONZALEZ S.C.
(Registro de Sociedades de la 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 La Rioja”

ESTADO DE SITUACIÓN PATRIMONIAL FIDUCIARIO

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) (Cifras expresadas en pesos)

	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
ACTIVO				
ACTIVO CORRIENTE				
Caja y Bancos (Nota N° 3.1)	363.145	1.082.363	536.068	1.224.822
Inversiones (Anexo I y II)	29.361.801	61.039.199	120.663	185.702
Créditos (Nota N° 3.2 y Anexo II)	20.253.168	43.652.235	12.866.702	33.788.987
Otros Créditos (Nota N° 3.3 y Anexo II)	498.820	996.128	14.479.795	39.637.183
Total del Activo Corriente	50.476.934	106.769.925	28.003.228	74.836.694
ACTIVO NO CORRIENTE				
Créditos (Nota N° 3.2 y Anexo II)	11.241.947	65.900.618	11.241.947	65.900.618
Total del Activo No Corriente	11.241.947	65.900.618	11.241.947	65.900.618
			39.245.175	140.737.312
			22.473.706	31.933.231
Total del Activo	61.718.881	172.670.543	61.718.881	172.670.543
PASIVO				
PASIVO CORRIENTE				
Cuentas por Pagar (Nota N° 3.4 y Anexo II)				
Deudas Fiscales (Nota N° 3.5 y Anexo II)				
Otras Deudas (Nota N° 3.6 y Anexo II)				
Valdres Representativos de Deuda (Nota N° 3.7 y Anexo II)				
Total del Pasivo Corriente				
PASIVO NO CORRIENTE				
Valdres Representativos de Deuda (Nota N° 3.7 y Anexo II)				
Total del Pasivo No Corriente				
Total del Pasivo				
PATRIMONIO NETO (según estado respectivo)				
Total del Pasivo y Patrimonio Neto				

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

Firmados a efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 18 de marzo de 2024

VALES Y GARZANZA S.C.

(Registro de Sociedades Comerciales C.A.B.A. T°8, F°126)

Ezequiel Vales (Socio)

Contador Público (I.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 La Rioja”

ESTADO DE RESULTADOS FIDUCIARIO

Correspondientes al ejercicio iniciado el 1° de enero de 2023 y
finalizado el 31 de diciembre de 2023,
presentados 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)	(15.603.258)	(19.702.073)
Resultados financieros generados por activos	35.948.925	29.301.164
Recpam	(29.805.192)	(23.325.712)
Resultado del Ejercicio- (Pérdida)	(9.459.525)	(13.726.621)

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

Firmados a efectos de su identificación con nuestro
informe de fecha 8 de marzo de 2024
VALENTÍN GONZÁLEZ S.C.
(Registro de Sociedades de la Provincia de La Rioja, 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 La Rioja”

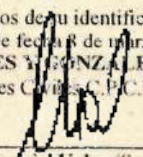
ESTADO DE EVOLUCIÓN DEL PATRIMONIO NETO FIDUCIARIO


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

	Resultados No Asignados	Total Patrimonio Neto Fiduciario al 31/12/2023	Total Patrimonio Neto Fiduciario al 31/12/2022
Saldo al inicio del Ejercicio	31.933.231	31.933.231	45.659.852
Resultado del Ejercicio- (Pérdida)	(9.459.525)	(9.459.525)	(13.726.621)
Total Patrimonio Neto Fiduciario	22.473.706	22.473.706	31.933.231

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

Firmados a efectos de su identificación con nuestro
informe de fecha 8 de marzo de 2024
VALES Y BONZALEZ S.C.
(Registro de Sociedades Cíviles 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 La Rioja”

ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO FIDUCIARIO

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

	31/12/2023	31/12/2022
Variaciones de Efectivo		
Efectivo al inicio del Ejercicio (1)	62.121.562	90.834.365
Efectivo al cierre del Ejercicio (1)	29.724.946	62.121.562
Disminución de Efectivo	(32.396.616)	(28.712.803)
Resultado del Ejercicio - (Pérdida)	(9.459.525)	(13.726.621)
Variaciones en activos y pasivos operativos		
Disminución de Créditos	78.057.738	149.880.953
Disminución de Otros Créditos	497.308	7.810
Disminución de Cuentas por Pagar	(688.754)	(2.360.925)
(Disminución) / Aumento de Deudas Fiscales	(65.039)	83.258
Disminución de Valores Representativos de Deuda	(79.816.059)	(145.215.226)
Disminución de Otras Deudas	(20.922.285)	(17.382.052)
Flujo Neto Utilizado en las Actividades Operativas	(32.396.616)	(28.712.803)
Disminución de Efectivo	(32.396.616)	(28.712.803)

(1) Incluye el rubro caja y bancos e inversiones.

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

Firmados a efectos de su identificación con nuestro
informe de fecha 8 de marzo de 2024
VALES FERRONDEZ S.C.
(Registro de Sociedades en el S.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 La Rioja”

NOTAS A LOS 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) (Cifras expresadas en pesos)

NOTA 1: CONSTITUCIÓN Y FUNCIONAMIENTO DEL FIDEICOMISO

1.1 Origen y Objeto

Con fecha 11 de agosto de 2005, fue celebrado un convenio marco relativo al Programa Federal Plurianual de Construcción de Viviendas entre el Ministerio de Planificación Federal, Inversión Pública y Servicios, la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y Provincias.

Con fecha 22 de julio de 2010, Nación Fideicomisos S.A., en su calidad de Fiduciario, y la Administración Provincial de Vivienda y Urbanismo de la Provincia de La Rioja (“APVU”), en su calidad de Fiduciante, suscribieron el contrato de fideicomiso (en adelante el “Contrato”), cuyo objeto consiste en aportar al fiduciante los recursos necesarios para construir viviendas en la Provincia de La Rioja, conforme al compromiso asumido por dicha provincia en el convenio marco.

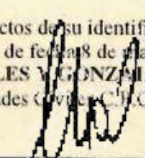
Los Beneficiarios del mencionado fideicomiso son los titulares de los Valores Representativos de Deuda (VRD), siendo Fideicomisario el Fiduciante por las sumas resultantes luego de abonar las Obligaciones Garantizadas y los Gastos del Fideicomiso.


En el marco de la Carta Compromiso suscripta el 27 de marzo de 2009, entre la Administración Nacional de Seguridad Social (ANSES), Nación Fideicomisos S.A., la Provincia de la Rioja y la Subsecretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Nación, el ANSES se compromete a suscribir los VRD, sujeto a la existencia de disponibilidades y fondos del Fondo de Garantía de Sustentabilidad del Sistema Integrado Previsional Argentino y de acuerdo a la Ley N° 26.245 y sus decretos reglamentarios, o a realizar gestiones para que otra entidad financiera pública u otro organismo público suscriba los mencionados VRD. En definitiva el ANSES se compromete a realizar sus mayores esfuerzos a los fines de adquirir los VRD públicos que no fueran absorbidos por el mercado, bajo el régimen de oferta pública.

Con fecha 3 de diciembre de 2010, Nación Fideicomisos S.A. y el APVU firmaron una Adenda al Contrato de Fideicomiso Financiero anteriormente mencionado por el cual se incorporan ciertas modificaciones referidas a la cotización y negociación de los Valores Fiduciarios.

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).

Firmados a efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 8 de marzo de 2024
VALES Y GONZALEZ S.C.
 (Registro de Sociedades Comerciales C.P.C.E.C.A.B.A T°8, F°126)


 Ezequiel Valez (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 La Rioja”

NOTAS A LOS 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) (Cifras expresadas en pesos)

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

1.5 Valores Representativos de Deuda

Bajo el Fideicomiso el Fiduciante podrá emitir VRD por hasta un valor nominal de \$ 125.000.000 y un valor nominal de \$1, en una o más series. 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 conformidad del Fiduciario y explicitadas en 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 en cada fecha de Pago de Servicios (Nota 1.8)

Dado que el Emisor es una entidad autárquica de la Provincia de La Rioja, 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.

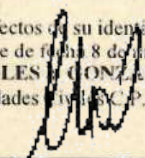
A la fecha de los Estados Contables el VRD Serie I se encuentra totalmente integrado en las fechas 21 de diciembre de 2010 por un valor de \$ 18.000.000 y diez cuotas de los VRD por un importe de \$ 4.200.000 en las fechas 31 de marzo, 29 de junio y 13 de septiembre de 2011, conformando un total de \$ 60.000.000 en concepto de VRD Serie I.

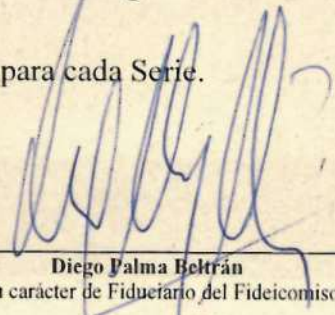
1.6 Servicios de Interés y Capital

Salvo que para las Nuevas Series se establezca de otro modo, los VRD de cada serie tendrán 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. El Margen Diferencial de las Nuevas Series será determinado en el Suplemento de Prospecto respectivo. El interés se aplicará considerando para su cálculo un año de 365 días por la cantidad de días correspondiente a cada Período de devengamiento que se devengará sobre el Valor Residual al inicio de cada período de devengamiento.
- b) En concepto de amortización, los montos que se indiquen para cada Serie.

Firmados a efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 8 de marzo de 2024
VALES Y CONZUELO S.C.
 (Registro de Sociedades de C.P.C.E.C.A.B.A T°8, F°126)


 Ezequiel Vayas (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 Fideiuario del Fideicomiso

Fideicomiso Financiero “Programa Federal Plurianual de Construcción de Viviendas – Provincia de La Rioja”

NOTAS A LOS 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) (Cifras expresadas en pesos)

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

1.9 Montos Requeridos

I.- Es el importe que el Fiduciario determinará para todas las Series dentro de los primeros tres (3) Días Hábiles de cada trimestre calendario, el que será informado al Fiduciante, al Banco Recaudador y en su caso al Fiduciario de Garantía, y que deberá ser suficiente para satisfacer los siguientes destinos:

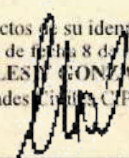
- a) La reposición del Fondo de Gastos del Fideicomiso;
- b) La constitución o reposición del Fondo de Reserva;
- c) Los Servicios a ser abonados en la Fecha de Pago de Servicios inmediatamente siguiente al último día de dicho trimestre; y
- d) La constitución o reposición de Reservas.

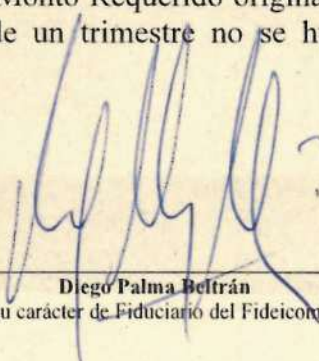
II.- A partir de la emisión del primer Requerimiento de Fondos que tenga por finalidad recaudar los fondos necesarios para la constitución o reposición del Fondo de Reserva, o el pago de Servicios conforme a lo establecido en el punto I c) precedente, o desde la oportunidad en la que el Fiduciante haya incumplido cualquiera de las obligaciones impuestas al Fiduciante, entonces el Fiduciario a) instruirá al Banco Recaudador que de ahí en más diariamente debite el saldo existente en las Cuentas Recaudadoras y lo transfiera a la Cuenta Fiduciaria, y b) cursará al Banco Hipotecario S.A. la Instrucción de Inicio de Retención (tal como se definió en el Contrato de Fideicomiso de Garantía).

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 Fiduciante tendrá la facultad de transferir fondos a la Cuenta Fiduciaria para completar el Monto Requerido en caso de insuficiencia de fondos en las Cuentas Recaudadoras.

III.- Si i) al último Día Hábil del primer mes de un trimestre no se hubiera transferido a la Cuenta Fiduciaria fondos provenientes de la Recaudación por Créditos o fondos aportados por el Fiduciante equivalentes a un tercio (1/3) de la totalidad del Monto Requerido original para ese trimestre, o ii) al último Día Hábil del segundo mes de un trimestre no se hubiera

Firmados a efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 8 de marzo de 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 La Rioja”

NOTAS A LOS 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) (Cifras expresadas en pesos)

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

1.9 Montos Requeridos (Cont.)

transferido a la Cuenta Fiduciaria fondos provenientes de la Recaudación por Créditos o fondos aportados por el Fiduciante equivalentes a dos tercios (2/3) de la totalidad del Monto Requerido original para ese trimestre o, iii) al último Día Hábil de finalizado el trimestre no se hubiera transferido a la Cuenta Fiduciaria fondos provenientes de la Recaudación por Créditos o fondos aportados por el Fiduciante equivalentes a la totalidad del Monto Requerido, entonces en cualquiera de esas situaciones el Fiduciario instruirá al Fiduciario de Garantía y notificará a la Subsecretaría tal situación, a efectos de que el Fiduciario de Garantía retenga y transfiera a la Cuenta Fiduciaria a partir de dicha instrucción los fondos provenientes del Flujo FONAVI hasta alcanzar los Montos Requeridos.

IV.- Cuando en un trimestre los fondos acreditados en la Cuenta Fiduciaria alcancen los Montos Requeridos para dicho trimestre, el Fiduciante no se encuentre en situación de incumplimiento respecto de las obligaciones establecidas al Fiduciante, y no se hubiera verificado un Evento Especial, los Fondos excedentes de la Cuenta Fiduciaria se liberarán al Fiduciante el Día Hábil siguiente.

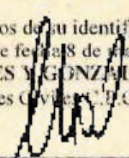
El Monto Requerido para los trimestres enero-marzo, abril- junio, julio- septiembre y octubre-diciembre ascienden a la suma de \$7.650.000, \$4.500.000, \$7.800.000 y \$5.700.000 respectivamente, con destino a la recomposición del Fondo de Gastos del Fideicomiso, la constitución de Reservas, a ajustar el Fondo de Reserva del Fideicomiso y al pago del Servicio de amortización e interés correspondiente.

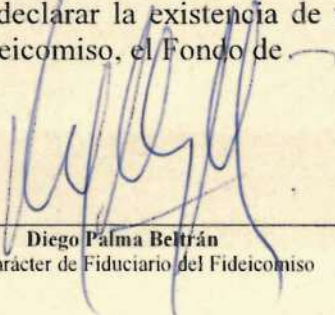
1.10 Fondo de Gastos

El Fiduciario retendrá del precio de colocación un importe equivalente a \$ 200.000 (Nota 3.6), que se asignará a un fondo de gastos, el cual se destinará 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, el “Nivel de Fondo de Gastos del Fideicomiso”) 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 reponga el Fondo de Gastos del Fideicomiso. De no cumplirse con esta última obligación, sin perjuicio del devengamiento de intereses moratorios al interés de los VRD más 200 puntos básicos adicionales, el Fiduciario podrá declarar la existencia de un Evento Especial. Cuando hubiera finalizado la liquidación del Fideicomiso, el Fondo de

Firmados a efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 8 de marzo de 2024
VALES Y GONZALEZ S.C.
 (Registro de Sociedades Cívicas C.P.C.E.C.A.B.A T°8, F°126)


 Ezquiuel Valdez (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 La Rioja”

NOTAS A LOS 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) (Cifras expresadas en pesos)

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

1.10 Fondo de Gastos (Cont.)

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.

1.11 Fondo de Reserva

Salvo que para las nuevas series se estableciera de otro modo, el Fiduciario constituirá con los fondos provenientes de la Recaudación Global, el Fondo de Reserva, por un monto mínimo equivalente a: i) los dos próximos pagos estimados de intereses y ii) 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. Respecto de la Serie I, la Integración Inicial se realizó luego de los once (11) meses desde la Fecha de Emisión hasta la Fecha Final de Capitalización proporcionalmente en cuotas mensuales y consecutivas hasta alcanzar el monto establecido anteriormente.

El Fondo de Reserva es 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.

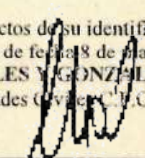
Al 31 de diciembre de 2023 el saldo registrado asciende a \$ 12.666.702 (Nota 3.6).

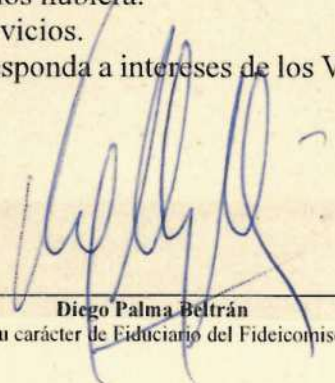
1.12 Orden de Aplicación de los Fondos Acreditados en la Cuenta Fiduciaria

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 de 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.

Firmados a efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 8 de marzo de 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 La Rioja”

NOTAS A LOS 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) (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 (Cont.)

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 (Nota 1.9), 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. 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 del Fideicomiso.

1.14 Agente de Control y Revisión

La persona o personas que el Fiduciario designe antes de la Fecha de Emisión, 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, 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

Firmados a efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 8 de marzo de 2024
VALES Y GONZALEZ S.C.
(Registro de Sociedades de la 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 La Rioja”

NOTAS A LOS 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) (Cifras expresadas en pesos)

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

1.14 Agente de Control y Revisión (Cont.)

FONAVI, y c) la consistencia de la información provista por el Fiduciante con relación a los créditos en mora.

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

- (i) Los fondos que ingresaron en las cuentas recaudadoras (Nota 6) representan el 177,69% de los flujos proyectados inicialmente por el IPV;
- (ii) En base al detalle mensual de los depósitos ingresados en las cuentas recaudadoras surge que 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) De acuerdo al informe de la Dirección General de Administración y Finanzas de la A.P.V.U. de fecha 22 de enero de 2024, la A.P.V.U. declara no mantener juicios en concepto de mora.

Cabe destacar que los ingresos acreditados en la cuenta fiduciaria durante el ejercicio ascienden a \$ 53.212.039, y devuelto excedentes por, \$ 27.562.038, siendo el neto utilizado \$ 25.650.001 (Anexo IV).

1.15 Duración del Fideicomiso

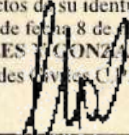
La duración del fideicomiso se extenderá hasta la fecha de pago total de los servicios de los VRD conforme a sus condiciones de emisión, y la liquidación de los activos y pasivos remanentes si los hubiera. En ningún caso excederá el plazo establecido en el artículo 1.668 de la Ley 26.994.


1.16 Causales de Extinción del Fideicomiso

Las causales de extinción del Fideicomiso son las siguientes:

- a) Ante el incumplimiento de cualquiera de las condiciones de constitución establecidas en el contrato del Fideicomiso.

Firmados a efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 8 de marzo de 2024
VALES Y GONZALEZ S.C.
 (Registro de Sociedades de Valores 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 La Rioja”

NOTAS A LOS 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) (Cifras expresadas en pesos)

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

1.16 Causales de Extinción del Fideicomiso (Cont.)

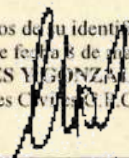
- b) Ante el pago total de los Servicios de los VRD, aunque ello tenga lugar antes de la fecha especificada en el Contrato del Fideicomiso.
- c) Ante la extinción del patrimonio del Fideicomiso.
- d) Ante decisión de una Mayoría Ordinaria de Beneficiarios, una resolución acerca de las medidas a adoptar en caso de producirse un evento especial, pudiendo ésta declarar la caducidad de todos los plazos para el pago del capital e intereses adeudados bajo los VRD de la Serie respectiva.
- e) Ante el vencimiento del plazo legal de 30 años.
- f) Ante la configuración del supuesto que dentro de los 120 Días Hábiles de notificada la renuncia por el Fiduciario no se hubiese producido la totalidad de los siguientes hechos:
 - (a) La designación del fiduciario sustituto.
 - (b) La aceptación del fiduciario sustituto de dicha designación.
 - (c) La transferencia de la autorización de cotización, y
 - (d) La transferencia de los Bienes Fideicomitados al fiduciario sustituto.


El Fiduciario o el Fiduciante se presentarán 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, precediéndose 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:

Firmados a efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 8 de marzo de 2024
VALES Y GONZÁLEZ S.C.
 (Registro de Sociedades Civiles) F.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 Bellán
 En su carácter de Fiduciario del Fideicomiso

Fideicomiso Financiero “Programa Federal Plurianual de Construcción de Viviendas – Provincia de La Rioja”

NOTAS A LOS 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) (Cifras expresadas en pesos)

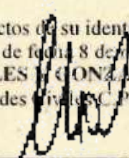
NOTA 1: CONSTITUCIÓN Y FUNCIONAMIENTO DEL FIDEICOMISO (Cont.)

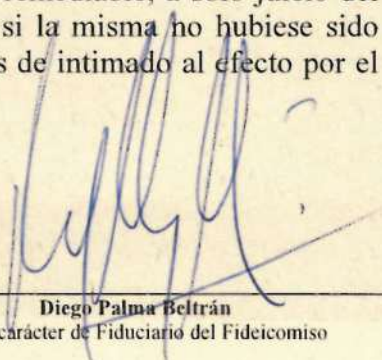
1.17 Eventos Especiales (Cont.)

- 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 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 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 10 días hábiles de intimado al efecto por el Fiduciario.

Firmados a efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 8 de marzo de 2024
VALES Y GONZÁLEZ S.C.
 (Registro de Sociedades de la 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 La Rioja”

NOTAS A LOS 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) (Cifras expresadas en pesos)

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

1.17 Eventos Especiales (Cont.)

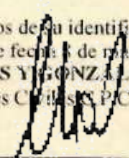
- g) Si: i) una Autoridad Gubernamental tomara medidas que puedan afectar adversa y significativamente la situación económica, financiera o patrimonial, o las actividades o perspectivas futuras del Fiduciante, ii) una Autoridad Gubernamental tomara medidas que puedan afectar adversa y significativamente 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.

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).

Firmados a efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 1 de marzo de 2024
VALES Y CONZUEVA S.C.
 (Registro de Sociedades C.P.C.E.C.A.B.A. T°8, F°126)


 Ezequiel Valera (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 La Rioja”

NOTAS A LOS 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) (Cifras expresadas en pesos).

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

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.

1.20 Liquidación

Las condiciones de liquidación son las siguientes:

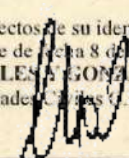
- a) Existiendo VRD en circulación, el Fiduciario procederá a la liquidación del patrimonio Fideicomitado, y su producido, previa deducción de los Gastos del Fideicomiso, será abonado a los Beneficiarios a prorrata. Luego de cancelados en su totalidad los VRD, todo eventual remanente, cubiertos i) los 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 transferirá la porción del Patrimonio Fideicomitado remanente, cubiertas en su caso las Reservas, al Fiduciante.

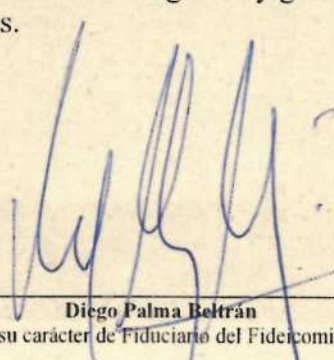
NOTA 2: BASES DE PREPARACIÓN DE LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS

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.

Firmados a efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 8 de marzo de 2024
VALEN GONZALEZ S.C.
 (Registro de Sociades de Fideicomiso C.P.C.E.C.A.B.A. T°8, F°126)


 Ezequiel Yares (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 La Rioja”

NOTAS A LOS 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) (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.

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 ejercicios 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.

Firmados a efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 8 de marzo de 2024
VALES Y GONZALEZ S.C.
(Registro de Sociedades en el CP.C.E.C.A.B.A T°8, F°126)

Eszequiel 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 La Rioja”

NOTAS A LOS 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)
(Cifras expresadas en pesos)

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

2.1 Reexpresión en Moneda Homogénea (Cont.)

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.

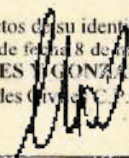
De acuerdo con las normas contables profesionales argentinas, los estados contables de una entidad en un contexto considerado alta inflación deben presentarse en términos de la unidad de medida vigente a la fecha de dichos estados contables. Todos los montos incluidos en el estado de situación patrimonial, 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.

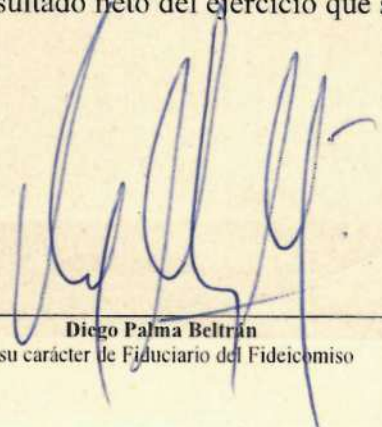
La reexpresión de los saldos iniciales se calculó considerando los índices establecidos por la FACPCE con base en los índices de precios publicados por el Instituto Nacional de Estadística y Censos (INDEC).

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;

Firmados a efectos de su identificación con nuestro
informe de fecha 8 de marzo de 2024
VALES Y GONZALEZ S.C.
(Registro de Sociedades de la 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 La Rioja”

NOTAS A LOS 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) (Cifras expresadas en pesos)

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

2.1 Reexpresión en Moneda Homogénea (Cont.)

- Las cifras comparativas se han reexpresado siguiendo el mismo procedimiento explicado en forma precedentes;

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.

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

Plazo Fijo: se han valuado a su valor nominal más los intereses devengados al cierre del ejercicio.

Fondo Común de Inversión: Se ha valuado al valor de las cuotas partes 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 La Rioja

Firmados a efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 8 de marzo de 2024
VALENIA GONZALEZ S.C.
(Registro de Sociedad de Capitalistas C.P.C.E.C.A.B.A T°8, F°126)

Ezequiel Yales (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 La Rioja”

NOTAS A LOS 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) (Cifras expresadas en pesos)

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

2.3 Criterios de Valuación (Cont.)

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.

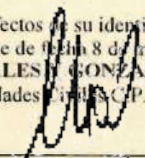
e) Estado de Flujo de Efectivo Fiduciario

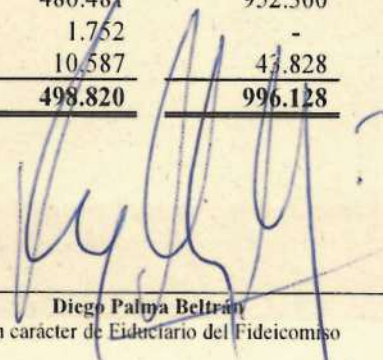
Se considera efectivo al rubro “Caja y Bancos” e “Inversiones”.

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

	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
3.1. Caja y Bancos		
Cuenta Especial Fiduciaria N° 659.030.332/5 B.N.A.	363.145	1.082.363
Total Caja y Banco	<u>363.145</u>	<u>1.082.363</u>
3.2. Créditos		
Corrientes		
Derecho de cobro – Cuentas Recaudadoras (Nota 6)	9.920.231	28.535.058
Derecho de Cobro por Intereses VRD	4.559.564	11.102.125
Derecho de cobro – F. de Reserva	5.773.373	4.015.052
Total Créditos Corriente	<u>20.253.168</u>	<u>43.652.235</u>
No corriente		
Derecho de cobro – Cobranzas Proyectadas	11.241.947	65.900.618
Total Créditos No Corriente	<u>11.241.947</u>	<u>65.900.618</u>
Total Créditos	<u>31.495.115</u>	<u>109.552.853</u>
3.3. Otros Créditos		
Gastos pagados por adelantado	486.481	952.300
Percepciones IIBB CABA	1.752	-
Retenciones Ganancia de Terceros	10.587	43.828
Total Otros Créditos	<u>498.820</u>	<u>996.128</u>

Firmados a efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 8 de marzo de 2024
VALES GONZALEZ S.C.
 (Registro de Sociedades N° 115 C.P.C.E.C.A.B.A T°8, F°126)


 Ezequiel Vares (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 La Rioja”

NOTAS A LOS 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)
(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>
3.4. Cuentas por Pagar		
Provisión Facturas a Pagar	513.501	1.224.822
Proveedores en Pesos	22.567	-
Total Cuentas por Pagar	536.068	1.224.822
3.5. Deudas Fiscales		
Ingresos Brutos a pagar	120.663	185.702
Total Deudas Fiscales	120.663	185.702
3.6. Otras Deudas		
Fondo de Gastos (Nota 1.10)	200.000	622.815
Fondo de Reserva (Nota 1.11)	12.666.702	33.166.172
Total Otras Deudas	12.866.702	33.788.987
3.7. Valores Representativos de Deuda		
Corriente		
VRD emitidos e integrados Serie I	9.920.231	28.535.058
Intereses a Pagar VRD	4.559.564	11.102.125
Total Valores Representativos de Deuda Corriente	14.479.795	39.637.183
No Corriente		
VRD emitidos e integrados Serie I	11.241.947	65.900.618
Total Valores Representativos de Deuda No Corriente	11.241.947	65.900.618
Total Valores Representativos de Deuda	25.721.742	105.537.801

Firmados a efectos de su identificación con nuestro
informe de fecha 8 de marzo de 2024
VALES Y GONZALEZ S.C.
(Registro de Sociedad de Capital C.P.C.E.C.A.B.A T°8, F°126)

Ezequiel Yales (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 La Rioja”

NOTAS A LOS 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) (Cifras expresadas en pesos)

NOTA 4: LIBROS RUBRICADOS DEL FIDEICOMISO

Con el fin de cumplir con lo establecido en la Resolución 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 ante dicho, por tal motivo los presentes Estados Contables Fiduciarios y sus registraciones contables se encuentran pendientes de transcripción.

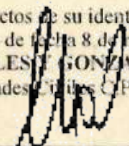
NOTA 5: CUENTA DE OBRAS

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.

De acuerdo a la nota enviada por el Fiduciario con fecha 10 de septiembre de 2020 al Fiduciante, el avance promedio de la obra asciende a 99,28%, A la fecha de los presentes Estados Contables, de los \$ 60.000.000 correspondientes a Valores Representativos de Deuda emitidos (Nota 1.5) se realizaron desembolsos desde la Cuenta de Obras por \$ 59.243.581, habiendo utilizado la diferencia para abonar los gastos de colocación.

Firmados a efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 8 de marzo de 2024
VALES GONZALEZ S.C.
 (Registro de Sociedades Cíviles 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 La Rioja”

NOTAS A LOS 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) (Cifras expresadas en pesos)

NOTA 5: CUENTA DE OBRAS (Cont.)

Asimismo, los desembolsos pendientes se realizarán desde la Administración Provincial de Vivienda y Urbanismo de la Provincia de La Rioja (APVU), motivo por el cual el Fiduciante solicitó con fecha 14 de junio de 2019 el cierre de la cuenta bancaria.

NOTA 6: CUENTAS RECAUDADORAS

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

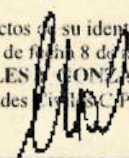
A efectos de asegurar la disponibilidad de la Recaudación por Créditos para este Fideicomiso, (a) el Fiduciante cede al Fiduciario para el Fideicomiso todos los créditos actuales y futuros que el Fiduciante -como titular de las Cuentas Recaudadoras-, tenga contra el Banco Recaudador en su carácter de 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.

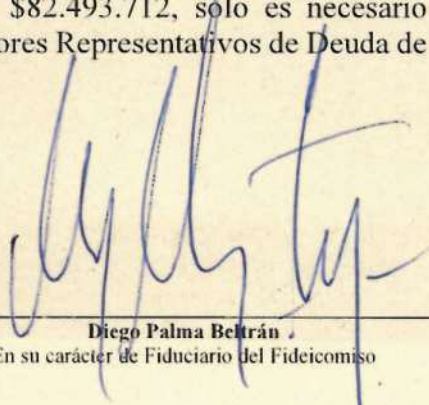
El Fiduciante renuncia a (i) instruir el cierre de las Cuentas Recaudadoras, (ii) abrir otra/s cuenta/s para acreditar en ella/s la Recaudación por Créditos, sea en el Banco Recaudador o en cualquier otro, sin la previa conformidad del Fiduciario, y en la medida que el Fiduciante se comprometa previamente 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.

Las Cuentas Recaudadoras, cuya titularidad es del Fiduciante, son la cuentas corrientes abiertas en el Banco de la Nación Argentina con número de cuenta 325-20362/49 y Nuevo Banco de La Rioja S.A. con número de cuenta 10-100016/4, o la/s cuenta/s que para igual objeto se abran en el futuro.

Si bien al 31 de diciembre de 2023 las cuenta recaudadoras mismas arrojan un saldo de \$73.297.936 y \$9.195.776, siendo el total de las mismas \$82.493.712, solo es necesario \$9.920.231 para cubrir los vencimientos de los pagos por Valores Representativos de Deuda de los próximos 12 meses (Nota 3.2).

Firmados a efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 8 de marzo de 2024
VALES GONZALEZ S.C.
 (Registro de Sociedades C.P.C.E.C.A.B.A T°8, F°126)


 Ezequiel Valls (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 La Rioja”

NOTAS A LOS 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)
(Cifras expresadas en pesos)

NOTA 7: IMPUESTO A LAS GANANCIAS E IMPUESTO DIFERIDO

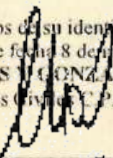
La Ley N° 27.440 de Financiamiento Productivo sancionada en Mayo 2018 introdujo cambios vinculantes a los fideicomisos financieros en pos de transparentar su tratamiento impositivo. En su Art. 205 dispuso que aquellos fideicomisos que hayan colocado certificados de participación y/o títulos de deuda 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 aquellos 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 Financiero 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 en el párrafo anterior comienza a regir respecto de las utilidades generadas en los ejercicios iniciados a partir del 01 de Enero de 2018, motivo por el cual al 31 de diciembre de 2023 y al 31 de diciembre de 2022, el Fideicomiso no determina Impuesto a las Ganancias.

NOTA 8: HECHOS POSTERIORES

No existen acontecimientos u operaciones ocurridos entre la fecha de cierre del ejercicio y la fecha de emisión de los presentes Estados Contables que puedan afectar significativamente la situación patrimonial del Fideicomiso ni los resultados del mismo a la fecha de cierre que no hayan sido informados en el presente Estado Contable Fiduciario

Firmados a efectos de su identificación con nuestro
informe de fecha 8 de marzo de 2024
VALES Y GONZALEZ S.C.
(Registro de Sociedades C.M.B.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 La Rioja”

INVERSIONES

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)
(Cifras expresadas en pesos)

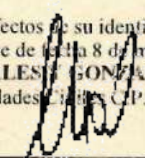
Anexo I


Fondo Común de Inversión	Cantidad	Valor de Cotización	31/12/2023	31/12/2022
Pellegrini Renta Fija	1.354.289	14,16890	19.188.776	24.914.903
Pellegrini Renta Pesos	993.690	10,23762	10.173.025	344.647
Totales			29.361.801	25.259.550

Plazo Fijo	Capital	Intereses Devengado	31/12/2023	31/12/2022
Banco de la Nacion Argentina	-	-	-	35.779.649
Totales			-	35.779.649

Total FCI + PF al 31/12/2023	29.361.801
Total FCI + PF al 31/12/2022	61.039.199

Firmados a efectos de su identificación con nuestro
informe de fecha 8 de marzo de 2024
VALES GONZALEZ S.C.
(Registro de Sociedades C. Inscr. C.P.C.E.C.A.B.A. T°8, F°126)


 Lequiél 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 La Rioja”

APERTURA DE INVERSIONES, CRÉDITOS Y DEUDAS. TASAS DE INTERES

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)

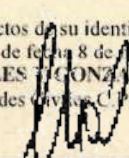
(Cifras expresadas en pesos)

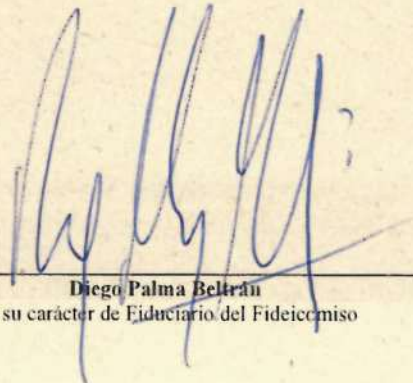
Anexo II

	Inversiones	Créditos	Otros Créditos	Cuentas por Pagar	Deudas Fiscales	Otras Deudas	Valores Representativos de Deuda
A vencer							
1er. Trimestre	29.361.801	12.769.186	498.820	536.068	120.663	-	6.995.813
2do. Trimestre	-	2.471.012	-	-	-	-	2.471.012
3er. Trimestre	-	2.475.269	-	-	-	-	2.475.269
4to. Trimestre	-	2.537.701	-	-	-	-	2.537.701
A más de un año	-	11.241.947	-	-	-	-	11.241.947
Subtotal	29.361.801	31.495.115	498.820	536.068	120.663	-	25.721.742
De plazo vencido	-	-	-	-	-	-	-
Sin plazo establecido	-	-	-	-	-	12.866.702	-
Total	-	-	-	-	-	12.866.702	-
A tasa de interés variable	29.361.801	-	-	-	-	-	-
Que no devenga interés	-	31.495.115	498.820	536.068	120.663	-	25.721.742
Total al 31/12/2023	29.361.801	31.495.115	498.820	536.068	120.663	12.866.702	25.721.742
Total al 31/12/2022	61.039.199	109.552.853	996.128	1.224.822	185.702	33.788.987	105.537.801

Los valores representativos de deuda devengan intereses a tasa variable (Nota 1.6).

Firmados a efectos de su identificación con nuestro
informe de fecha 8 de marzo de 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 La Rioja”

APERTURA DE LOS GASTOS DE ADMINISTRACIÓN


Correspondientes 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)

Anexo III

Rubro	31/12/2023	31/12/2022
Honorarios Profesionales	11.189.712	12.415.916
Impuesto Ley 25.413	1.472.302	2.791.368
Gastos y Comisiones Bancarias	1.605.920	1.853.533
Impuesto sobre los Ingresos Brutos	1.078.600	879.035
Honorarios del Fiduciario	50.189	146.268
Gastos Varios	-	96.355
Seguros de Vida e Incendio	156.712	1.390.703
Impuesto a los Sellos	49.823	128.895
Totales	15.603.258	19.702.073

Firmados a efectos de su identificación con nuestro
informe de fecha 8 de marzo de 2024
VALES GONZALEZ S.C.
(Registro de Sociedades Civil S.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 La Rioja”

APERTURA DE LOS GASTOS DE ADMINISTRACIÓN

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

Anexo IV

Fondos Transferidos a la Cuenta Fiduciaria	
Saldo al inicio del ejercicio	-
Ingresos de Fondos Cedidos período enero - marzo	16.525.046
Ingresos de Fondos Cedidos período abril - junio	12.445.613
Ingresos de Fondos Cedidos período julio - septiembre	7.800.000
Ingresos de Fondos Cedidos período octubre - diciembre	16.441.380
Montos excedentes devueltos al Fiduciante período enero – marzo	(5.946.840)
Montos excedentes devueltos al Fiduciante período abril - junio	(10.873.818)
Montos excedentes devueltos al Fiduciante período julio - septiembre	-
Montos excedentes devueltos al Fiduciante período octubre - diciembre	(10.741.380)
Montos transferidos de VRD a Caja de Valores	(28.117.751)
Variación de Fondo de Reserva	2.467.750
Ingresos de fondos cedidos al 31/12/2023	-

Firmados a efectos de su identificación con nuestro
informe de fecha 8 de marzo de 2024
VALS Y C.
(Registro de Sociedades Cíviles C.P.C.E.C.A.B.A T°8, F°126)

Ezequiel Valas (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 LA RIOJA”**

CUIT: 30-71164743-7

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 LA RIOJA” 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 LA RIOJA” al 31 de diciembre de 2023, así como sus resultados, la evolución de su patrimonio neto y el flujo de su efectivo correspondiente al ejercicio económico terminado 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 LA RIOJA” 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 LA RIOJA” 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 LA RIOJA” 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 LA RIOJA” 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 LA RIOJA”.

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 LA RIOJA”.

d) Concluimos sobre lo adecuado de la utilización por la dirección del FIDEICOMISO FINANCIERO “PROGRAMA PLURIANUAL DE CONSTRUCCION DE VIVIENDAS – PROVINCIA DE LA RIOJA” 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 LA RIOJA” 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 LA RIOJA” 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 LA RIOJA” 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 LA RIOJA” 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) Los estados contables mencionados surgen del sistema contable “People Soft” los cuales se encuentran en proceso de transcripción en los libros rubricados, los cuales son llevados en sus aspectos formales de conformidad con las normas legales vigentes, excepto por lo expresado en la Nota 4 – Libros Rubricados, a los Estados Contables Fiduciarios.
- b) Según surge del sistema contable “People Soft” de la entidad, al 31 de diciembre de 2023 no existe pasivo devengado a favor del Sistema Integrado Previsional Argentino en concepto de aportes y contribuciones previsionales.
- c) Hemos aplicado los procedimientos sobre prevención de lavado de activos de origen delictivo y financiación del terrorismo previstos en las correspondientes normas profesionales emitidas por el Consejo Profesional de Ciencias Económicas de la Ciudad de Buenos Aires.

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

Vales y Gonzalez S.C
(Registro de Sociedades Civiles
C.P.C.E.C. U.B.A. T° 8, 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 FIDEICOMISO FINANCIERO PROGRAMA FEDERAL PLURIANUAL DE CONSTRUCCION DE VIVIENDAS PROVINCIA DE LA RIOJA Otras (con domic. fiscal) CUIT 30-71164743-7, 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 declarando el siguiente código: auanpsm

Legalización N° 763200

