

## **AGENCIA FINANCIERA DE DESARROLLO**

### **INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

(sobre los estados financieros de propósito especial del Proyecto Desarrollo del Mercado de Financiamiento para la Vivienda en el Paraguay según el contrato de préstamo N° 3853/OC-PR)

**31 DE DICIEMBRE DE 2022**

#### **Contenido:**

- Informe de los auditores independientes sobre los estados financieros de propósito especial del del Proyecto Desarrollo del Mercado de Financiamiento para la Vivienda en el Paraguay según el contrato de préstamo N° 3853/OC-PR correspondiente al período comprendido entre el 1 de enero al 31 de diciembre de 2022)
- Estados financieros de propósito especial del Proyecto Desarrollo del Mercado de Financiamiento para la Vivienda en el Paraguay según el Contrato de Préstamo N° 3853/OC-PR, y notas a los estados financieros especiales.

#### **Abreviaturas:**

|     |                                      |
|-----|--------------------------------------|
| BCP | = Banco Central del Paraguay         |
| BID | = Banco Interamericano de Desarrollo |
| AFD | = Agencia Financiera de Desarrollo   |
| USD | = Dólares Estadounidenses            |

## **INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

(sobre los estados financieros de propósito especial del Proyecto Desarrollo del Mercado de Financiamiento para la Vivienda en el Paraguay según el contrato de préstamo N° 3853/OC-PR correspondientes al período comprendido entre el 1 de enero el 31 de diciembre de 2022)

Señores Presidente y Directores de  
**Agencia Financiera de Desarrollo**  
Asunción, Paraguay

### **1. Opinión**

Hemos auditado los estados financieros de propósito especial adjuntos del "Proyecto Desarrollo del Mercado de Financiamiento para la Vivienda en el Paraguay según el contrato de préstamo N° 3853/OC-PR" (en adelante, "el Proyecto"), ejecutado por la Agencia Financiera de Desarrollo y financiado por el Banco Interamericano de Desarrollo (BID) con recursos del Contrato de Préstamo BID N° 3853/OC-PR, que comprenden el Estado de efectivo recibido y desembolsos efectuados, el Estado de inversiones acumuladas y las notas explicativas 1 a 15 correspondientes al período comprendido entre el 1 de enero al 31 de diciembre de 2022.

En nuestra opinión, los estados financieros de propósito especial adjuntos del "Proyecto Desarrollo del Mercado de Financiamiento para la Vivienda en el Paraguay según el contrato de préstamo N° 3853/OC-PR", presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, el efectivo recibido y desembolsos efectuados durante el período comprendido entre el 1 de enero al 31 de diciembre de 2022 y las inversiones acumuladas correspondientes al período finalizado en dicha fecha, de conformidad con los requerimientos establecidos en la cláusula contractual 5.2 del Contrato de Préstamo BID N° 3853/OC-PR, y con los Instructivos de Informes Financieros Auditados y Gestión de Auditoría Externa (2018) emitidos por el Banco Interamericano de Desarrollo al respecto, los cuales se describen en la nota 2 de los estados financieros de propósito especial adjuntos.

### **2. Fundamento de la opinión**

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Auditoría y Aseguramiento (IAASB, por su sigla en inglés), aplicables a información financiera de propósito especial. 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 financieros de propósito especial" de nuestro Informe.

Somos independientes de la Agencia Financiera de Desarrollo, de conformidad con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (Código de Ética del IESBA) y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con el Código de Ética del IESBA.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

### **3. Párrafo de énfasis – Base contable**

Sin modificar nuestra opinión, llamamos la atención sobre la información contenida en la Nota 2.a de los estados financieros de propósito especial, en la que se describe la base de contabilización utilizada. Los estados financieros de propósito especial han sido preparados para asistir al Proyecto en el cumplimiento de los requisitos establecidos en la cláusula contractual 6.01 de la carta convenio N° 3853/OC-PR, y en el Instructivos de Informes Financieros Auditados y Gestión de Auditoría Externa



(2018) de las operaciones financiada por el BID. En consecuencia, los estados financieros de propósito especial pueden no ser apropiados para otra finalidad.

Nuestra opinión no ha sido modificada con relación a esta cuestión.

#### **4. Otras cuestiones – Restricción a la distribución y utilización de nuestro informe**

Nuestro Informe está destinado únicamente para la Agencia Financiera de Desarrollo y al Banco Interamericano de Desarrollo, y no debe ser distribuido o utilizado por otros usuarios.

#### **5. Responsabilidad de la Administración del Proyecto en relación con los estados financieros de propósito especial**

La Dirección de la AFD es la responsable de la preparación y presentación de los estados financieros de propósito especial de conformidad con los requerimientos establecidos en la cláusula contractual 5.2 del Contrato de Préstamo BID N° 3853/OC-PR y con los Instructivos de Informes Financieros Auditados y Gestión de Auditoría Externa (2018) de las operaciones financiadas por el BID, los cuales se describen en la Nota 2 de los estados financieros de propósito especial adjuntos, como así también del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de incorrecciones significativas.

#### **6. Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros de propósito especial**

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros de propósito especial en su conjunto están libres de incorrección significativa, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría 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 influyen en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros de propósito especial.

Como parte de una auditoría de conformidad con las NIA, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de incorrección significativa en los estados financieros, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos elementos de juicio suficientes y apropiados 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.
- 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 Proyecto.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son apropiadas, así como la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración del Proyecto.
- Concluimos sobre lo apropiado de la utilización, por la Administración del Proyecto, de la base del programa de ejecución y, basándonos en los elementos de juicio obtenidos, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre importante relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad del Proyecto para continuar sus actividades. Si concluimos que existe una incertidumbre importante, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros de propósito especial o, si dichas revelaciones no son apropiadas, que expresemos 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 proyecto cese de continuar como un proyecto en ejecución.

- Evaluamos la presentación general, la estructura y el contenido de los estados financieros de propósito especial, incluida la información revelada, y si los estados financieros de propósito especial representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logren una presentación razonable.
- Nos comunicamos con la Administración del Proyecto, en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificados, y los hallazgos significativos de la auditoría, incluyendo cualquier deficiencia significativa del control interno que identifiquemos en el transcurso de la auditoría.
- También proporcionamos a los responsables del proyecto una declaración de que hemos cumplido los requerimientos de ética aplicables relacionados con independencia, y comunicamos todas las relaciones y demás cuestiones de las que se puede esperar razonablemente que pueden afectar a nuestra independencia y, en su caso, las acciones tomadas para eliminar amenazas o las salvaguardas aplicadas.

Asunción, 31 de marzo de 2023

**Deloitte Paraguay S.R.L.**



**Edgar Martínez**  
Socio

ESTADOS FINANCIEROS DE PROPÓSITO ESPECIAL  
DEL PROGRAMA PARA EL DESARROLLO DEL MERCADO DE FINANCIAMIENTO DE LA VIVIENDA  
Contrato de préstamo BID N° 3.853/OC-PR

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO RECIBIDOS Y DESEMBOLSOS EFECTUADOS**  
Por el período finalizado en fecha 31 de diciembre de 2022  
(expresado en dólares estadounidenses)

Aporte del BID - Contrato BID 3.853/OC-PR

31.12.2022

**EFFECTIVO RECIBIDO**

Acumulado al comienzo del período (Nota 3)

942.996,52

Durante el período

Desembolsos (anticipos recibidos)

5.000.000,00

Total efectivo recibido al 31 de diciembre de 2022

5.942.996,52

**DESEMBOLSOS EFECTUADOS**

Acumulado al comienzo del período

-

Durante el período

Soluciones Crediticias para la Vivienda

Financiamiento a Desarrolladores

-

-

Total efectivo desembolsado al 31 de diciembre de 2022

-

**EFFECTIVO DISPONIBLE AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 (Nota 3)**

5.942.996,52

Las notas 1 a 15 adjuntas forman parte integrante de estos estados financieros de propósito especial

**CÉSAR CARDOZO**  
Gerente de Planificación y Finanzas

**FERNANDO ORTIZ**  
Encargado de Despacho de la Gerencia General

**TERESA DE VELILLA**  
Presidenta

Inicialado al solo efecto de su identificación  
con el informe de fecha.....  
31 MAR 2023  
Deloitte Paraguay S.R.L.

ESTADOS FINANCIEROS DE PROPÓSITO ESPECIAL  
DEL PROGRAMA PARA EL DESARROLLO DEL MERCADO DE FINANCIAMIENTO DE LA VIVIENDA  
Contrato de préstamo BID N° 3.853/OC-PR

**ESTADO DE INVERSIONES ACUMULADAS**  
Por el período finalizado en fecha 31 de diciembre de 2022  
(expresado en dólares estadounidenses)

| Categorías de inversión (*)                       | Acumulados al<br>inicio del período -<br>Fondo BID | Inversiones del período<br>2022 - Fondo BID | Acumulados al<br>31/12/2022 |
|---|--|---|-----------------------------|
| 01.00. Soluciones crediticias para la<br>vivienda | 19.057.003,48                                      | -   | 19.057.003,48               |
| 02.00 Financiamiento a Desarrolladores            | -  | -   | -                           |
| <b>TOTAL</b>                                      | <b>19.057.003,48</b>                               | <b>-</b>                                    | <b>19.057.003,48</b>        |

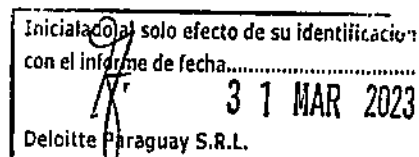
(\*) La totalidad de los aporte fueron realizados por el BID

Las notas 1 a 15 adjuntas forman parte integrante de estos estados financieros de propósito especial

**CÉSAR CARDOZO**  
Gerente de Planificación y Finanzas

**FERNANDO ORTIZ**  
Encargado de Despacho de la Gerencia General

**TERESA DE VELILLA**  
Presidenta



**"Proyecto de Desarrollo del Mercado de Financiamiento de la Vivienda en el Paraguay"**  
**Contrato de Préstamo BID N° 3.853/OC-PR**

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS DE PROPÓSITO ESPECIAL**  
**DEL PERIODO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022**

**NOTA 1: DESCRIPCIÓN DEL PROGRAMA**

**a) Antecedentes**

El contrato de Préstamo reembolsable N° 3.853/OC-PR, cuya ejecución está a cargo de la Agencia Financiera de Desarrollo (AFD), fue suscrito con el Banco Interamericano de Desarrollo (BID) el 18 de julio de 2017 y aprobado por Ley N° 6.091 en fecha 6 de junio de 2018.

El costo total estimado del Programa es de USD 30.000.000 (treinta millones de dólares estadounidenses) y cuyo importe es financiado por el BID en un 100%.

La AFD es la única entidad financiera pública de segundo piso que actúa en la República del Paraguay como intermediaria entre la captación de recursos externos e internos a largo plazo. La canalización de recursos a los beneficiarios finales del Programa se realiza a través de Instituciones Financieras Intermediarias (IFIs).

La Agencia Financiera de Desarrollo, como organismo ejecutor fue habilitada para llevar a cabo la ejecución del Programa y la utilización de los recursos del Préstamo otorgado por el Banco Interamericano de Desarrollo.

Los recursos del Programa serán canalizados través de los productos crediticios de la AFD destinado al Sector de Vivienda. El proyecto se enfoca a otorgar créditos a través de Intermediarios financieros elegibles a las familias pertenecientes al rango de la distribución de ingreso que no está siendo suficientemente atendido por el sector financiero, así como también desarrolladores inmobiliarios en función a la rentabilidad de su proyecto, y su capacidad técnica y financiera.

**b) El Objetivo del Programa es:**

Contribuir a la reducción del déficit habitacional en Paraguay mediante el fondeo a intermediarios financieros para facilitar el financiamiento de la construcción y el acceso a vivienda.

La implementación del programa es conducente a aumentar el acceso a la vivienda a través del financiamiento para familias de clase media emergente y aumentar la construcción de vivienda mediante el financiamiento a desarrolladores.

**c) Componente principal del Programa**

El programa contará con dos componentes cuya descripción y montos tentativos siguen a continuación:

**Componente 1. Soluciones crediticias para vivienda**

Este componente, asociado al primer objetivo específico, permitirá ampliar la frontera de crédito hipotecario a sectores desatendidos, como es el segmento de clase media emergente.

Iniciado al solo efecto de su identificación  
con el informe de fecha.....  
31 MAR 2023  
Deloitte Paraguay S.R.L.



**"Proyecto de Desarrollo del Mercado de Financiamiento de la Vivienda en el Paraguay"**  
**Contrato de Préstamo BID N° 3.853/OC-PR**

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS DE PROPÓSITO ESPECIAL**  
**DEL PERIODO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022**

El fondeo que la AFD realizará a través de las IFIs elegibles permitirá otorgar crédito hipotecario y crédito ordinario, cuyas condiciones serán establecidas en el ROP.

Durante el período 2022 se ha realizado la transferencia de US\$ 10.000.000, con lo cual el costo del componente asciende a US\$30 millones. Dicho cambio ha sido aprobado por medio de la nota BID O-CSC/CPR-2666/2022 de fecha 10 de noviembre de 2022.

**Componente 2. Financiamiento a Desarrolladores**

Este componente, asociado al segundo objetivo específico, tenía por objetivo activar el crédito puente a la construcción, a fin de generar más vivienda y contribuir a disminuir la falta de oferta. El financiamiento (créditos o garantía) estaba planificado otorgar a desarrolladores a través de IFIs elegibles o fideicomisos o vehículos a los que terceras partes aporten el suelo y el capital necesario. Asimismo, se tenía planificado otorgar los recursos a proyectos multifamiliares elegibles según los criterios técnicos concretos establecidos en el ROP.

Las asignaciones están sujetas a cambios en función de la demanda revelada y del criterio de origen de fondos por parte de la AFD para el fondeo de los distintos tipos de operación, que puede variar en función de las condiciones del mercado financiero.

Durante el período 2022 se ha transferido la totalidad del costo del presente componente al Componente 1. La transferencia de la asignación de de US\$ 10 millones al componente 1, fue procesada según nota BID O-CSC/CPR-2666/2022 de fecha 10 de noviembre de 2022, debido a la falta de demanda concreta de mercado para operaciones destinadas a desarrollo de proyectos inmobiliarios para su ejecución durante el tiempo restante de la vigencia del proyecto.

**d) Categorías de Inversión del Programa**

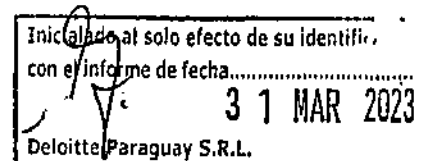
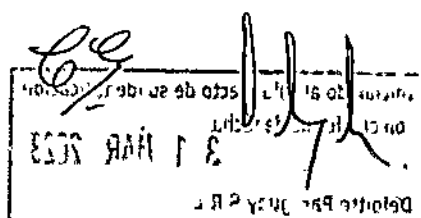
El programa cuenta con las siguientes fuentes de financiamiento y categoría de gasto (en millones de US\$):

| Componente   | Costo             |
|--|-------------------|
| Componente 1: Soluciones Crediticias para vivienda | 30.000.000        |
| Componente 2: Financiamiento a Desarrolladores     | -                 |
| <b>TOTAL</b>                                       | <b>30.000.000</b> |

**e) Costo del Programa y Plan de Financiamiento**

El costo total del Programa es el equivalente de USD 30.000.000 (treinta millones de dólares estadounidenses) provenientes en su totalidad del capital ordinario del BID, y no requieren fondos de contrapartida local o de terceros.

*(Handwritten signature)*





**"Proyecto de Desarrollo del Mercado de Financiamiento de la Vivienda en el Paraguay"**  
**Contrato de Préstamo BID N° 3.853/OC-PR**

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS DE PROPÓSITO ESPECIAL  
DEL PERIODO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022**

**NOTA 2: RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES**

**a) Base de contabilización**

Los estados financieros de propósito especial han sido preparados sobre las bases de los requerimientos establecidos en la cláusula contractual 6.01 de la carta convenio N° 3853/OC-PR, y con los instructivos de Informes financieros emitidos por el BID al respecto.

De acuerdo con tales instructivos, la entidad está comprometida a emitir, como parte de los estados financieros de propósito especial, la siguiente Información financiera:

- Estado de flujos de efectivo recibido y desembolsos efectuados: en el cual se reconozcan: i) los Ingresos de fondos provenientes del BID, contrapartida y otras fuentes de recursos; ii) las erogaciones de recursos para la ejecución, iii) la provisión de pagos realizados y pendientes de presentar al BID al cierre del año fiscal; y iv) los saldos en efectivo bajo responsabilidad del Prestatario y/o del Organismo Ejecutor. Estos registros se realizan sobre la base de lo percibido y lo erogado.
- Estado de Inversiones Acumuladas: que revele, por cada componente del proyecto y por fuente de financiamiento, los saldos invertidos en el proyecto al inicio de cada período reportado, los movimientos ocurridos durante el período y los saldos acumulados al final del período. El mismo no requiere la contabilización de las amortizaciones recibidas de las IFIs por los préstamos otorgados.
- Notas explicativas: que divulguen, en forma sistemática y con referencias cruzadas al Informe, las políticas contables adoptadas y otra información considerada relevante para los usuarios del Informe financiero.

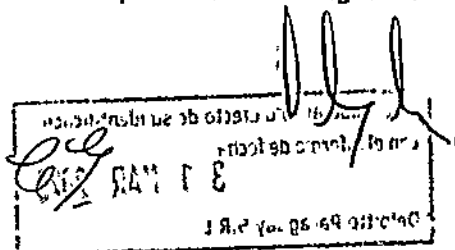
**b) Unidad monetaria**

Los registros del Programa son llevados en dólares estadounidenses, ya que el préstamo fue pactado en esa moneda, y la cuenta bancaria mantenida en el BCP está bajo la misma denominación.

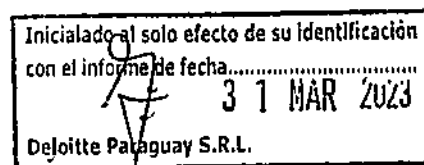
Si bien, la mayoría de los desembolsos a las IFIs se realizan sobre préstamos pactados en moneda local (Guaraníes), en los registros de la AFD, para el cálculo de la conversión de los préstamos desembolsados por la AFD en moneda local, se utiliza la tasa de cambio del Banco Central del Paraguay (BCP), correspondiente a la fecha de desembolso de cada operación de crédito de la AFD a las IFIs.

**NOTA 3: EFECTIVO DISPONIBLE AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022**

Durante el período 01/01/22 al 31/12/22, se ha recibido un desembolso de USD 5.000.000. El saldo de la cuenta bancaria mantenida por la AFD en el Banco Central del Paraguay se representa en el siguiente cuadro:



*[Handwritten signature]*





**"Proyecto de Desarrollo del Mercado de Financiamiento de la Vivienda en el Paraguay"**  
**Contrato de Préstamo BID N° 3.853/OC-PR**

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS DE PROPÓSITO ESPECIAL**  
**DEL PERIODO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022**

| <b>Movimiento del efectivo del contrato de préstamo BID N° 3.853/OC-PR 31.12.2022</b> |                     |
|---|---------------------|
| <b>AFD Recursos Préstamo BID Cta. 029 USD</b>   |                     |
| Efectivo disponible al inicio del período   | 942.996,52          |
| <b>(+) Más transferencia recibida por el Ministerio de Hacienda</b>                   |                     |
| En fecha 9/12/2022 en concepto de "anticipos de fondos" del préstamo BID 3.853 /OC-PR | 5.000.000,00        |
| <b>(-) Menos aplicaciones de fondos</b>   |                     |
| Montos desembolsados a IFIs en Productos MiCasa y Primera Vivienda                    | -                   |
| <b>Efectivo disponible al 31.12.2022</b>  | <b>5.942.996,52</b> |

El resumen de los movimientos al 31/12/2022 de la cuenta bancaria "AFD Recursos Ptmo. BID - Cta. N° 02" se presenta en el siguiente cuadro:

| <b>Fecha del movimiento</b> | <b>Referencia</b>             | <b>Débitos<br/>USD</b> | <b>Créditos<br/>USD</b> | <b>Saldo<br/>USD</b> |
|-----------------------------|-------------------------------|------------------------|-------------------------|----------------------|
| 01/01/2021                  | Efectivo disponible al inicio | -                      | 942.996,52              | 942.996,52           |
| 15/12/2022                  | Anticipo de Préstamo          |                        | 5.000.000               | 5.000.000            |
| <b>31/12/2021</b>           | <b>Totales</b>                | <b>-</b>               | <b>5.942.996,52</b>     | <b>5.942.996,52</b>  |

Estos fondos poseen la restricción de uso exclusivo para la ejecución de fondos provenientes del Contrato de Préstamo BID N° 3853/OC-PR "Desarrollo del Mercado de Financiamiento de la vivienda en Paraguay" bajo los productos de "PRIMERA VIVIENDA y MI CASA".

La modalidad operativa aplicada para los desembolsos a IFIs fue la acordada según la ayuda memoria de reunión AFD- BID de fecha 03/07/2017.

**NOTA 4: ANTICIPOS PENDIENTES DE JUSTIFICAR**

Se denomina anticipos pendientes de justificar a aquellos fondos recibidos en carácter de anticipos que han sido colocados en operaciones de préstamos (ejecutados) pero se encuentran pendientes de ser informados a través de comunicaciones al BID.

Al 31 de diciembre de 2022, han sido justificados USD 19.057.003,48, de los USD 25.000.000,00 recibidos en concepto de "Anticipo de fondos" por el Programa, el programa no cuenta con saldo de Anticipos ejecutados y pendientes de justificación al BID.

inicializó al solo efecto de su identificación  
con el informe de fecha... 31 MAR 2023  
Deloitte Paraguay S.R.L.

**"Proyecto de Desarrollo del Mercado de Financiamiento de la Vivienda en el Paraguay"**  
**Contrato de Préstamo BID N° 3.853/OC-PR**

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS DE PROPÓSITO ESPECIAL  
DEL PERIODO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022**

| Descripción                                    | 2018 | 2019            | 2020           | 2021 | 2022         | Total Acumulado al 31.12.2022 |
|--|------|-----------------|----------------|------|--------------|-------------------------------|
| Desembolsos recibidos                          | -    | 14.500.000,00   | 5.500.000,00   | -    | 5.000.000,00 | 25.000.000,00                 |
| Ejecución justificada                          | -    | (13.974.786,78) | (5.082.216,70) | -    | -            | (19.057.003,48)               |
| Ejecución pendiente de justificación al cierre | -    | -               | -              | -    | -            | -                             |
| <b>Total</b>                                   |      |                 |                |      |              | <b>5.942.996,52</b>           |

|   |                     |
|---|---------------------|
| Ejecución pendiente de justificación al 31.12.2022            | -                   |
| Fondos disponibles en cuenta restringida al 31.12.2022        | 5.942.996,52        |
| <b>Total Anticipos pendientes de justificar al 31.12.2022</b> | <b>5.942.996,52</b> |

**NOTA 5: ANTICIPOS Y JUSTIFICACIÓN**

Seguidamente se expone el estado del anticipo de fondos al 31 de diciembre de 2021

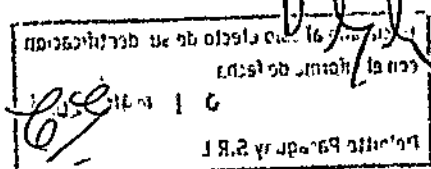
| Concepto   | Montos en USD       |
|--|---------------------|
| Saldo de anticipos al comienzo del periodo 2022                              | 942.996,52          |
| Más: Anticipos recibidos durante el periodo 2022                             | 5.000.0000          |
| Menos: Anticipos justificados durante el periodo 2022                        | -                   |
| Menos: Anticipo ejecutado durante el periodo 2022 pendiente de justificación | -                   |
| <b>Saldo de anticipos al cierre del periodo</b>                              | <b>5.942.996,52</b> |

**NOTA 6: FONDO DE CONTRAPARTIDA LOCAL.**

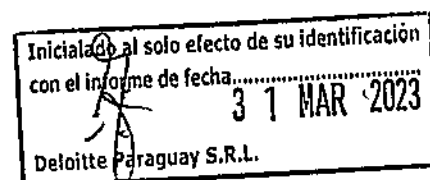
El Contrato de préstamo N° 3853/OC-PR no prevé fondos de contrapartida local para la ejecución del programa. El total de los fondos a ser aplicados para la ejecución del mismo corresponde a los aportes a ser realizados por el BID.

**NOTA 7: AJUSTES DE PERIODOS ANTERIORES**

Al 31 de diciembre de 2022, no se han efectuado ajustes a saldos acumulados al periodo anterior.



*(Handwritten signature)*



**"Proyecto de Desarrollo del Mercado de Financiamiento de la Vivienda en el Paraguay"**  
**Contrato de Préstamo BID N° 3.853/OC-PR**

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS DE PROPÓSITO ESPECIAL  
DEL PERIODO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022**

**NOTA 8: ADQUISICIÓN DE BIENES Y SERVICIOS**

El programa no cuenta con estas categorías de desembolsos.

**NOTA 9: CATEGORIAS DE INVERSIÓN**

Tal como se menciona en la nota 1d) el Programa cuenta con dos categorías de Inversión que corresponde a "Soluciones Crediticias para vivienda" y "Financiamiento a Desarrolladores a través" de los productos PRIMERA VIVIENDA, MI CASA, y PRODESI. Sin embargo, durante el período 2022 se reasignó la totalidad del costo del programa al componente 1 por valor US\$ 30.000.000, autorizado por medio de la nota BID O-CSC/CPR-2666/2022 de fecha 10 de noviembre de 2022.

**NOTA 10: DESEMBOLSOS EFECTUADOS**

En el periodo 2022 no se han realizado desembolsos de préstamos a las IFIs.

**NOTA 11: CONCILIACIÓN ENTRE EL ESTADO DE EFECTIVO RECIBIDO Y DESEMBOLSOS ACUMULADOS Y EL ESTADO DE INVERSIONES ACUMULADAS**

En el cuadro a continuación se muestra la conciliación de los fondos según el Estado de Flujos de Efectivo Recibidos y Desembolsos Efectuados con los saldos consignados en el Estado de Inversiones Acumuladas al 31 de diciembre de 2022.

| Descripción   | USD                 |
|---|---------------------|
| Estado de Inversiones acumuladas al 31.12.2021                | (19.057.003,48)     |
| Desembolsos 2019  | 14.500.000,00       |
| Desembolsos 2020  | 5.500.000,00        |
| Desembolsos 2021  | -                   |
| Desembolsos 2022  | 5.000.000,00        |
| <b>Estado de flujo de efectivos Disponibles al 31.12.2022</b> | <b>5.942.996,52</b> |

**NOTA 12: CONCILIACIÓN DE LOS REGISTROS DEL PROGRAMA CON LOS REGISTROS DEL BID POR CATEGORÍAS DE INVERSIÓN**

La conciliación de los saldos del Programa por categorías de Inversión con los registros del Banco Interamericano de Desarrollo (BID) al 31 de diciembre de 2021 se muestra en el cuadro a continuación:

*(Firma manuscrita)*

*(Firma manuscrita)*  
Deloitte Paraguay S.R.L.

iniciado al solo efecto de su identificación  
con el informe de fecha... 31 MAR 2023  
Deloitte Paraguay S.R.L.

**"Proyecto de Desarrollo del Mercado de Financiamiento de la Vivienda en el Paraguay"**  
**Contrato de Préstamo BID N° 3.853/OC-PR**

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS DE PROPÓSITO ESPECIAL  
DEL PERIODO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022**

| Categoría de<br>Inversión                     | Saldos<br>confirmados<br>por el BID<br>(OPSI) | Gastos pendientes<br>de justificar al BID<br>al 31/12/22<br>(Nota 4) | Total<br>ajustado    | Total según<br>registros del<br>Ejecutor y<br>Auditado | Diferencia |
|---|---|--|----------------------|--|------------|
| 01.00. Mejora del Acceso al<br>Financiamiento | 19.057.003,48                                 | -  | 19.057.003,48        | 19.057.003,48  | -          |
| 02.00 Financiamiento de<br>Desarrolladores    | -   | -  | -                    | -  | -          |
| 86.00. Anticipo de Fondos                     | 5.942.996,52                                  | -  | 5.942.996,52         | 5.942.996,52   | -          |
| <b>TOTALES</b>                                | <b>25.000.000,00</b>                          | <b>-</b>   | <b>25.000.000,00</b> | <b>25.000.000,00</b>                                   | <b>-</b>   |

**NOTA 13: CONTINGENCIAS**

Al 31 de diciembre de 2022 no se han identificado posibles obligaciones o activos contingentes que afecten al Contrato de Préstamo BID N° 3.853/OC-PR.

**NOTA 14: HECHOS POSTERIORES**

Entre la fecha de cierre del periodo y la fecha de preparación de los presentes Estados Financieros de propósito especial, no ha ocurrido hechos significativos de carácter financiero o de otra índole que pudieran tener impacto sobre los mismos.

**NOTA 15: ESTATUS DE AJUSTES ORIGINADOS EN OPINIONES DIFERENTES A LA ESTANDAR POR PARTE DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES EN EL AÑO O PERIODO PRECEDENTE**

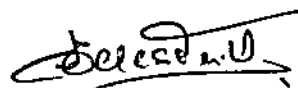
No existen ajustes en los estados financieros del periodo anterior.



**CÉSAR CARDOZO**  
Gerente de Planificación y Finanzas



**FERNANDO ORTÍZ**  
Encargado de Despacho de la Gerencia General



**TERESA DE VELILLA**  
Presidenta

Inicialado al solo efecto de su identificación  
con el informe de fecha.....  
**31 MAR 2023**  
Deloitte Paraguay S.R.L.