

**Fideicomiso Público de ADM Desarrollo Inmb Fuente de Pago y Garantía  
para el Desarrollo Sostenible SD 2050**

Estados financieros no auditados

Período terminado el 31 de diciembre de 2025

# Fideicomiso Público de ADM Desarrollo Inmb Fuente de Pago y Garantía para el Desarrollo Sostenible SD 2050

Estado de Situación Financiera  
Años terminados el 31 de diciembre de 2025 y 31 de diciembre 2024  
Valores en pesos dominicanos (RD\$)

<b>Activos</b>	<b>Nota</b>	<b>Diciembre 2025</b>	<b>Diciembre 2024</b>
Activos corrientes:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	8	60,652,412	85,129,799
Cuentas por cobrar:			
Otras cuentas por cobrar		26,963	-
Intereses devengados sobre certificados		309,542	-
		<u>336,505</u>	<u>-</u>
Total Activos Corrientes		<u>60,988,917</u>	<u>85,129,799</u>
Otros activos:			
Avance a proveedores	9	7,853,040	-
		<u>7,853,040</u>	<u>-</u>
<b>Total Activos</b>		<b><u>68,841,957</u></b>	<b><u>85,129,799</u></b>
 <b>Pasivos y Patrimonio Fideicomitado</b>			
Pasivos corrientes:			
Comisiones fiduciarias por pagar		6,291,217	5,430,686
Acumulaciones por pagar	10	543,656	729,351
Otras Cuentas por pagar		-	4,053,137
Total Pasivos		<u>6,834,873</u>	<u>10,213,174</u>
Patrimonio Fideicomitado:			
Resultados del período		(12,909,541)	(34,617,375)
Aporte Fideicomitente	11	110,950,000	110,950,000
Resultados períodos anteriores		<u>(36,033,375)</u>	<u>(1,416,000)</u>
Total patrimonio fideicomitado		62,007,084	74,916,625
<b>Total Pasivos y Patrimonio Fideicomitado</b>		<b><u>68,841,957</u></b>	<b><u>85,129,799</u></b>

Las notas en las páginas 5 a 20 son parte integral de estos estados financieros.

## Fideicomiso Público de ADM Desarrollo Inmb Fuente de Pago y Garantía para el Desarrollo Sostenible SD 2050

Estado de Resultados  
Años terminados el 31 de diciembre de 2025 y 31 de diciembre 2024  
Valores en pesos dominicanos (RD\$)

	<u>Notas</u>	<u>Diciembre 2025</u>	<u>Diciembre 2024</u>
Gastos operativos:			
Sueldos y compensaciones al personal	12	(9,118,277)	(9,074,089)
Viaticos a empleados fijos		-	(15,000)
Aportes a tesorería		(1,015,147)	(945,645)
INFOTEP		(68,480)	(63,900)
Comisión administracion fiduciaria		(6,470,330)	(25,304,775)
Otros gastos		(700)	(31,293)
Total gastos operativos		<u>(16,672,934)</u>	<u>(35,434,702)</u>
(Pérdidas) Ganacias en operaciones		(16,672,934)	(35,434,702)
Ingresos (costos) financieros:			
Ingresos financieros		6,034,215	1,495,360
Comisión por gestion de tesorería		(2,131,116)	(514,911)
Cargos bancarios		(139,706)	(163,121)
Ingresos financiero netos		<u>3,763,393</u>	<u>817,328</u>
<b>Ganancia (pérdida) neta del período</b>		<b><u>(12,909,541)</u></b>	<b><u>(34,617,375)</u></b>

Las notas en las páginas 5 a 20 son parte integral de estos estados financieros.

## Fideicomiso Público de ADM Desarrollo Inmb Fuente de Pago y Garantía para el Desarrollo Sostenible SD 2050

### Estados de Cambios en el Patrimonio Fideicomitado

Años terminados el 31 de diciembre de 2025 y 31 de diciembre 2024

Valores expresados en pesos dominicanos (RD\$)

				Total
	<u>Notas</u>	<u>Aporte del Fideicomitente</u>	<u>Ganacias (pérdidas) Acumuladas</u>	<u>Patrimonio (déficit) Fideicomitado</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2024	11	110,950,000	(36,033,375)	74,916,625
Transacciones con propietarios del Fideicomiso- aporte del fideicomitente			-	-
Resultado neto		-	(12,909,541)	(12,909,541)
<b>Saldos al 31 de Diciembre de 2025</b>		<b>110,950,000</b>	<b>(48,942,916)</b>	<b>62,007,084</b>

Las notas en las páginas 5 a 20 son parte integral de estos estados financieros.

# FIDEICOMISO PÚBLICO SANTO DOMINGO 2050

Notas a los estados financieros

Al 31 de Diciembre de 2025 y 2024

Valores expresados en pesos dominicanos (RD\$)

## 1. Entidad

El Fideicomiso Público de Adm. Desarrollo Inmb. Fuente de Pago y Garantía para el Desarrollo Sostenible de SD 2050 (el Fideicomiso Público SD 2050), se constituye de conformidad con la Ley No. 189-11 para el Desarrollo del Mercado Hipotecario y Fideicomiso en República Dominicana del 16 de julio de 2011; el Decreto No. 353-23 de fecha 10 de agosto del 2023, que establece el reglamento para regular los aspectos que en forma complementaria a la Ley No. 189-11, se requieren para el funcionamiento de la figura del fideicomiso en sus distintas modalidades.

El Fideicomiso Público SD 2050 fue constituido el 03 de octubre del 2023, mediante el contrato entre el Estado Dominicano, en calidad de desarrollador como el Fideicomitente y Fideicomisario; que actuara a través del Ministerio de Economía Planificación y Desarrollo (MEPyD) y la Fiduciaria Reservas, S.A., por cuenta y nombre del Fideicomiso.

El objetivo del Fideicomiso consiste en incentivar proyectos y actividades orientadas a obtener un desarrollo social y económico sostenible en la provincia de Santo Domingo, en el marco de ejecución del plan estratégico SD2050, el cual contemplará el aprovechamiento de los terrenos que pertenecen al Estado Dominicano circundantes a la Avenida Circunvalación de Santo Domingo, de conformidad con lo dispuesto en el Decreto No. 596-22 de fecha 14 del mes de octubre del año dos mil veintidós (2022).

Dentro de sus principales fines se encuentran:

- 1) Gestionar la adecuada planificación y puesta en marcha del plan estratégico SD 2050, a ser aprobado por la Comisión de Fomento al Ordenamiento Territorial, Planificación y Desarrollo Sostenible de la provincia de Santo Domingo, según dispone el Decreto No. 595-22 de fecha 14 del mes de octubre del año dos mil veintidós (2022)
- 2) Gestionar la identificación de las potencialidades de la provincia de Santo Domingo para fomentar proyectos e iniciativas que promuevan el desarrollo humano y social la inclusión económica y la garantía de los derechos fundamentales de la población.
- 3) Gestionar el levantamiento de estudios, consultas, iniciativas y proyectos necesarios para la implementación del Plan Estratégico SD 2050, así como la contratación de asesores para la elaboración de este plan, la implementación de sus mecanismos de control y auditoría, las contrataciones en general para la materialización de sus fines y la realización de pagos para la ejecución de proyecto.
- 4) Administrar los activos del Patrimonio Fideicomitado, de conformidad con las instrucciones impartidas por el Fideicomitente, a través de la Dirección Ejecutiva del Fideicomiso, imparta a La Fiduciaria.
- 5) Suscribir los acuerdos correspondientes con entidades públicas o privadas, que permitan al Fideicomiso Público SD 2050 realizar todas las acciones tendentes a la buena estructuración y diseño de las iniciativas relativas al Objeto del Fideicomiso.

**FIDEICOMISO PÚBLICO SANTO DOMINGO 2050**

Al 31 de Diciembre de 2025 y 2024

Valores expresados en pesos dominicanos (RD\$)

**2. Base de contabilidad**

Los estados financieros han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

**3. Moneda funcional y de presentación**

Los estados financieros están presentados en pesos dominicanos (RD\$), que es la moneda funcional del Fideicomiso.

**4. Uso de juicios y estimaciones**

La preparación de los estados financieros de conformidad con las NIIF requiere que la administración realice juicios, estimaciones y supuestos que afectan la aplicación de las políticas de contabilidad y los montos de activos, pasivos, ingresos y gastos informados. Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones.

Las estimaciones y supuestos relevantes son revisados regularmente. El efecto de las revisiones de las estimaciones contables se reconoce prospectivamente.

**4.1. Supuestos e incertidumbres en las estimaciones**

No existen incertidumbres de estimación y supuestos importantes que tienen un riesgo significativo de resultar en un ajuste material en el año que terminó el 31 de diciembre de 2025.

***Medición de los valores razonables***

Algunas de las políticas de contabilidad y revelaciones del Fideicomiso requieren la medición de valores razonables, principalmente de activos y pasivos financieros.

Cuando se mide el valor razonable de un activo o pasivo, el Fideicomiso utiliza datos del mercado observables, siempre que sea posible. Los valores razonables se clasifican en niveles distintos dentro de una jerarquía de valor razonable que se basa en las variables utilizadas en las técnicas de valoración, como sigue:

Nivel 1: Precios cotizados (no ajustados) en mercados activos para activos o pasivos idénticos.

Nivel 2: Datos diferentes de los precios cotizados incluidos en el Nivel 1, que sean observables para el activo o pasivo, ya sea directamente en los precios o indirectamente en los derivados de los precios.

Nivel 3: Datos para el activo o pasivo que no se basan en datos de mercado observables.

El Fideicomiso únicamente presenta mediciones de valor razonable de activos y pasivos financieros (véase la nota 13 sobre instrumentos financieros: valores razonables y administración de riesgos).

**FIDEICOMISO PÚBLICO SANTO DOMINGO 2050**

Al 31 de Diciembre de 2025 y 2024

Valores expresados en pesos dominicanos (RD\$)

**5. Base de medición**

Los estados financieros han sido preparados sobre la base del costo histórico.

**6. Políticas contables materiales**

El Fideicomiso ha aplicado consistentemente las siguientes políticas contables a todos los períodos presentados en estos estados financieros.

**6.1. Ingresos (costos) financieros**

Los ingresos financieros corresponden a intereses ganados en certificados de depósito (neto de la comisión fiduciaria por la colocación de las inversiones) e intereses ganados sobre saldos en cuentas corrientes. Los ingresos por intereses son reconocidos en resultados cuando se generan, utilizando el método de interés efectivo.

**6.2. Gastos operacionales**

Los gastos operacionales se reconocen en los resultados de cada período en que se incurren utilizando la clasificación basada en la naturaleza de los gastos dentro del Fideicomiso.

**6.3. Impuesto sobre la renta**

En cumplimiento con los Artículos 47 y 131 de la Ley No. 189-11 para el Desarrollo del Mercado Hipotecario y Fideicomiso en República Dominicana, el Fideicomiso está exento del pago de todo impuesto, contribución, tasa, arancel, arbitrio sobre bienes de capital, reservas y demás operaciones que realice o sean hechas a su favor o a cargo del patrimonio Fideicomitado. Sin embargo, el impuesto sobre la renta a pagar será igual al 10% de los beneficios pagados o acreditados a los beneficiarios y fideicomisarios, personas físicas o jurídicas.

Estas condiciones están también establecidas en la Norma General Sobre el Cumplimiento de Deberes y Obligaciones Tributarias del Fideicomiso 01-2015 en la Sección II y sus modificaciones mediante la Norma General 002-2016, en cumplimiento con el Artículo 24.

**6.4. Instrumentos financieros****6.4.1 Reconocimiento y medición inicial**

El Fideicomiso reconoce inicialmente las cuentas y partidas por cobrar en la fecha en que se originan. Todos los otros activos y pasivos financieros se reconocen inicialmente en la fecha de la transacción cuando el Fideicomiso se hace parte de las disposiciones contractuales del instrumento.

Un activo y un pasivo financiero serán objeto de compensación, de manera que se presente en los estados de situación financiera su importe neto, solo cuando el Fideicomiso tenga, en el momento actual, el derecho, exigible legalmente, de compensar los importes reconocidos y tenga la intención de liquidarlos por el importe neto, o de realizar el activo y liquidar el pasivo simultáneamente.

**FIDEICOMISO PÚBLICO SANTO DOMINGO 2050**

Al 31 de Diciembre de 2025 y 2024

Valores expresados en pesos dominicanos (RD\$)

**6.4.2 Activos financieros no derivados - medición**

Un activo financiero (a menos que sea una cuenta por cobrar comercial sin un componente de financiamiento significativo) o un pasivo financiero se mide inicialmente al valor razonable más, en el caso de una partida no medida al valor razonable con cambios en resultados, los costos de transacción que son directamente atribuibles a su adquisición o emisión. Una cuenta por cobrar comercial sin un componente de financiamiento significativo se mide inicialmente al precio de la transacción.

**Clasificación y medición posterior*****Activos financieros – evaluación del modelo de negocio***

En el reconocimiento inicial, un activo financiero se clasifica como: costo amortizado, valor razonable con cambios en otro resultado integral - inversión de deuda al valor razonable con cambios en otro resultado integral - inversión de patrimonio; o al valor razonable con cambios en resultados.

Los activos financieros no se reclasifican después de su reconocimiento inicial, excepto si el Fideicomiso cambia su modelo de negocio para gestionar los activos financieros, en cuyo caso todos los activos financieros afectados son reclasificados el primer día del primer periodo sobre el que se informa, posterior al cambio en el modelo de negocios.

Un activo financiero se mide al costo amortizado si cumple con las dos condiciones siguientes y no está designado a valor razonable con cambios en resultados:

- ◆ El activo financiero se mantiene dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener activos para cobrar flujos de efectivo contractuales.
- ◆ Las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fecha especificada a los flujos de efectivo que son únicamente pagos del principal e intereses sobre el monto del principal pendiente.

Una inversión de deuda se mide al valor razonable con cambios en otro resultado integral si cumple con las dos condiciones siguientes y no está designada como al valor razonable con cambios en resultados:

- ◆ El activo financiero se mantiene dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo se logra mediante la recopilación de flujos de efectivo contractuales y vendiendo los activos financieros.
- ◆ Las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas específicas a los flujos de efectivo que son únicamente pagos del principal e intereses sobre el monto del principal pendiente.

**FIDEICOMISO PÚBLICO SANTO DOMINGO 2050**

Al 31 de Diciembre de 2025 y 2024

Valores expresados en pesos dominicanos (RD\$)

En el reconocimiento inicial de una inversión de patrimonio que no se mantiene para negociar, el Fideicomiso puede realizar una elección irrevocable en el momento del reconocimiento inicial de presentar los cambios posteriores en el valor razonable en otro resultado integral. Esta elección se realiza sobre una base de inversión por inversión.

Todos los activos financieros del Fideicomiso no clasificados como medidos al costo amortizado o al valor razonable con cambios en otro resultado integral como se describe anteriormente se miden al valor razonable con cambios en resultados. Esto incluye todos los activos financieros derivados.

En el reconocimiento inicial, el Fideicomiso puede designar irrevocablemente un activo financiero que de otra manera cumple con los requisitos de estar medido al costo amortizado o al valor razonable con cambios en otro resultado integral como al valor razonable con cambios en resultados si al hacerlo, se elimina o reduce significativamente una incongruencia de medición o reconocimiento que surgiría en otro caso.

El Fideicomiso realiza una evaluación del objetivo del modelo de negocio en el que se mantiene un activo financiero a un nivel de cartera, debido a que esto refleja la manera en que se gestiona el negocio y en el que se entrega la información a la gerencia. La información considerada incluye:

- ♦ Las políticas y objetivos establecidos para la cartera y el funcionamiento de esas políticas en la práctica. Estos incluyen si la estrategia de la gerencia se enfoca en obtener ingresos por intereses contractuales, mantener un perfil de tasa de interés particular, hacer coincidir la duración de los activos financieros con los pasivos relacionados o las salidas de efectivo esperadas o realizar flujos de efectivo mediante la venta de los activos.
- ♦ Cómo se evalúa el rendimiento de la cartera y se informa a la administración del Fideicomiso.
- ♦ Los riesgos que afectan el rendimiento del modelo de negocio (y los activos financieros mantenidos dentro de ese modelo) y cómo se gestionan esos riesgos.
- ♦ Cómo se retribuye a los gestores del negocio - por modelo, si la compensación se basa en el valor razonable de los activos administrados o en los flujos de efectivo contractuales recaudados.
- ♦ La frecuencia, el volumen y el calendario de ventas de activos financieros en períodos anteriores, las razones de dichas ventas y las expectativas sobre la actividad futura de ventas.

Las transferencias de activos financieros a terceros en transacciones que no califican para la baja en cuentas, no se consideran ventas para este propósito de acuerdo con el reconocimiento continuo del Fideicomiso sobre los activos.

**FIDEICOMISO PÚBLICO SANTO DOMINGO 2050**

Al 31 de Diciembre de 2025 y 2024

Valores expresados en pesos dominicanos (RD\$)

Los activos financieros que son mantenidos para negociar o se administran y cuyo desempeño se evalúa sobre una base de valor razonable se miden al valor razonable con cambios en resultados.

***Activos financieros – evaluación si los flujos de efectivo contractuales son únicamente pagos de principal e intereses***

Para los fines de esta evaluación, el "principal" se define como el valor razonable del activo financiero en el momento del reconocimiento inicial. El "interés" se define como la contraprestación por el valor temporal del dinero y el riesgo de crédito asociado con el monto principal pendiente durante un período de tiempo particular y para otros riesgos y costos de préstamos básicos (por modelo, riesgo de liquidez y costos administrativos), así como un margen de beneficio.

Al evaluar si los flujos de efectivo contractuales son únicamente pagos de capital e intereses, el Fideicomiso considera los términos contractuales del instrumento. Esto incluye evaluar si el activo financiero contiene una condición contractual que podría cambiar el calendario o el monto de flujos de efectivo contractuales que no cumplirían con esta condición. Al hacer esta evaluación, el Fideicomiso considera:

- ◆ Hechos contingentes que cambiaron el importe o el calendario de los flujos de efectivo.
- ◆ Términos que pudieran ajustar la tasa del cupón contractual, incluidas las características de tasa variable.
- ◆ Características de pago anticipado y prórroga.
- ◆ Términos que limitan la reclamación del Fideicomiso a los flujos de efectivo de activos específicos (por modelo: características sin recurso).

Una característica del pago anticipado es consistente con el criterio de únicamente pago del principal y los intereses si el importe del pago anticipado representa sustancialmente los montos no pagados de capital e intereses sobre el monto principal pendiente, que puede incluir compensaciones adicionales razonables para la cancelación anticipada del contrato.

Adicionalmente, en el caso de un activo financiero adquirido con un descuento o una prima con respecto a su valor nominal contractual, una característica que permite o requiere el pago anticipado de un importe que represente sustancialmente la cantidad al valor nominal contractual más los intereses contractuales devengados, pero no pagados, que también puede incluir una compensación adicional razonable por terminación anticipada, se considera consistente con este criterio si el valor razonable de la característica de pago anticipado es insignificante en el reconocimiento inicial.

**FIDEICOMISO PÚBLICO SANTO DOMINGO 2050**

Al 31 de Diciembre de 2025 y 2024

Valores expresados en pesos dominicanos (RD\$)

***Activos financieros – medición posterior y ganancias y pérdidas******Activos financieros al valor razonable con cambios en resultados***

Estos activos se miden posteriormente a valor razonable. Las ganancias y pérdidas netas, incluyendo cualquier ingreso por intereses o dividendos, se reconocen en resultados.

***Activos financieros al costo amortizado***

Estos activos se miden posteriormente al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo. El costo amortizado se reduce por pérdidas por deterioro. Los ingresos por intereses, las ganancias y pérdidas por cambio de moneda extranjera y el deterioro se reconocen en resultados. Cualquier ganancia o pérdida por baja en cuentas se reconoce en resultados.

***Inversiones de deuda al valor razonable con cambios en otro resultado integral***

Estos activos se miden posteriormente al valor razonable. Los ingresos por intereses calculados utilizando el método de interés efectivo, las ganancias y pérdidas en divisas y el deterioro se reconocen en resultados. Otras ganancias y pérdidas netas se reconocen en otros resultados integrales. Cuando hay baja en cuentas, las ganancias y pérdidas acumuladas en otro resultado integral se reclasifican a utilidad o pérdida. Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, el Fideicomiso no mantiene este tipo de instrumentos.

***Inversiones de patrimonio al valor razonable con cambios en otro resultado integral***

Estos activos se miden posteriormente al valor razonable. Los dividendos se reconocen como ingresos en resultados a menos que el dividendo represente claramente una recuperación de parte del costo de la inversión. Otras ganancias y pérdidas netas se reconocen en otros resultados integrales y nunca se reclasifican a utilidad o pérdida. Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, el Fideicomiso no mantiene este tipo de instrumentos.

***Pasivos financieros – clasificación, medición posterior y ganancias y pérdidas***

Los pasivos financieros se clasifican como medidos al costo amortizado o al valor razonable con cambios en resultados. Un pasivo financiero se clasifica como al valor razonable con cambios en resultados si está clasificado como mantenido para negociar, es un derivado o es designado como tal en el reconocimiento inicial. Los pasivos financieros al valor razonable con cambios en resultados se miden al valor razonable y las ganancias y pérdidas netas, incluyendo cualquier gasto por intereses, se reconocen en resultados. Otros pasivos financieros se valoran posteriormente al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo. Los gastos por intereses y las ganancias y pérdidas en divisas se reconocen en resultados. Cualquier ganancia o pérdida por baja en cuentas también se reconoce en resultados.

**FIDEICOMISO PÚBLICO SANTO DOMINGO 2050**

Al 31 de Diciembre de 2025 y 2024

Valores expresados en pesos dominicanos (RD\$)

Los pasivos financieros no derivados son reconocidos inicialmente a su valor razonable menos cualquier costo de transacción directamente atribuible. Posterior al reconocimiento inicial, estos pasivos financieros se miden al costo amortizado usando el método de interés efectivo.

***Baja en cuentas*****Activos financieros**

El Fideicomiso da de baja un activo financiero cuando expiran los derechos contractuales de los flujos de efectivo del activo financiero, o cuando transfiere los derechos a recibir los flujos de efectivo contractuales en una transacción en la que transfieren sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad del activo financiero, o no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad, y no retiene el control sobre los activos transferidos.

El Fideicomiso realiza transacciones mediante las cuales transfiere activos reconocidos en su estado de situación financiera, pero retiene todos o sustancialmente todos los riesgos y beneficios de los activos transferidos. En estos casos, los activos transferidos no se dan de baja.

**Pasivos financieros**

El Fideicomiso da de baja en cuentas a un pasivo financiero cuando sus obligaciones contractuales son pagadas canceladas o expiran. El Fideicomiso también da de baja un pasivo financiero cuando se modifican sus condiciones y los flujos de efectivo del pasivo modificado son sustancialmente distintos. En este caso, se reconoce un nuevo pasivo financiero con base en las condiciones nuevas al valor razonable.

En el momento de la baja en cuentas de un pasivo financiero, la diferencia entre el importe en libros del pasivo financiero y la contraprestación pagada (incluidos los activos no transferidos en efectivo o pasivos asumidos) es reconocido en los resultados.

**Compensación**

Los activos y pasivos financieros son compensados y el monto neto se presenta en los estados de situación financiera solo cuando el Fideicomiso tiene un derecho que puede ejercer legalmente para compensar los importes y tiene la intención de liquidarlos sobre una base neta o de realizar el activo y liquidar el pasivo simultáneamente.

**FIDEICOMISO PÚBLICO SANTO DOMINGO 2050**

Al 31 de Diciembre de 2025 y 2024

Valores expresados en pesos dominicanos (RD\$)

**6.5. Deterioro del valor****6.5.1 Activos financieros no derivados****Instrumentos financieros y activos del contrato**

El Fideicomiso reconoce correcciones de valor para pérdidas crediticias esperadas por:

- ◆ Activos financieros medidos al costo amortizado.
- ◆ Activos del contrato.

El Fideicomiso mide las correcciones de valor por un importe igual a las pérdidas crediticias esperadas de 12 meses; Otros instrumentos de deuda y saldos bancarios para los que el riesgo crediticio (es decir, el riesgo de que ocurra incumplimiento durante la vida esperada del instrumento financiero) no ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial.

Al determinar si el riesgo crediticio de un activo financiero ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial al estimar las pérdidas crediticias esperadas, el Fideicomiso considera información razonable y confiable que sea relevante y esté disponible sin costo o esfuerzo indebido. Esta incluye información y análisis cuantitativos y cualitativos basados en la experiencia histórica y la evaluación crediticia informada, incluida la información prospectiva.

Las pérdidas crediticias esperadas de 12 meses son la parte de las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida del activo que proceden de sucesos de incumplimiento sobre un instrumento financiero que están posiblemente dentro de 12 meses después de la fecha de presentación (o un período más corto si la vida útil esperada del instrumento es inferior a 12 meses).

El período máximo considerado al estimar las pérdidas crediticias esperadas es el período contractual máximo durante el cual el Fideicomiso está expuesta al riesgo de crédito.

***Medición de las pérdidas crediticias esperadas***

Las pérdidas crediticias esperadas son una estimación ponderada de probabilidad de pérdidas crediticias. Las pérdidas crediticias se miden como el valor presente de todas las insuficiencias de efectivo (es decir, la diferencia entre los flujos de efectivo debidos a la entidad de acuerdo con el contrato y los flujos de efectivo que el Fideicomiso espera recibir)

Las pérdidas crediticias esperadas se descuentan a la tasa de interés efectiva del activo financiero.

**FIDEICOMISO PÚBLICO SANTO DOMINGO 2050**

Al 31 de Diciembre de 2025 y 2024

Valores expresados en pesos dominicanos (RD\$)

***Activos financieros con deterioro crediticio***

En cada fecha de presentación, el Fideicomiso evalúa si los activos financieros contabilizados al costo amortizado y los valores de deuda al valor razonable con cambios en otro resultado integral tienen deterioro crediticio. Un activo financiero tiene “deterioro crediticio” cuando han ocurrido uno o más sucesos que tienen un impacto perjudicial en los flujos de efectivo futuros estimados del activo financiero.

Las evidencias de que un activo financiero tiene deterioro crediticio incluyen los siguientes datos observables:

- ♦ Dificultades financieras significativas del emisor o prestatario.
- ♦ Un incumplimiento de contrato, como un incumplimiento de pago
- ♦ La reestructuración de un préstamo o adelanto por parte de la Compañía en términos que esta no consideraría de otra manera.
- ♦ Es probable que el prestatario entre en quiebra u otra reorganización financiera.
- ♦ La desaparición de la garantía de un mercado activo por dificultades financieras.

***Presentación de la corrección de valor de pérdidas esperadas en el estado de situación financiera***

Las correcciones de valor para los activos financieros medidos al costo amortizado se deducen del valor en libros bruto de los activos. Para el caso de los instrumentos de deuda al valor razonable con cambios en otro resultado integral, la provisión para pérdidas se carga a resultados y se reconoce en otro resultado integral.

***Activos no financieros***

Al final de cada período, el Fideicomiso revisa el importe en libros de los activos no financieros para determinar si existe algún indicio de deterioro. Si existen tales indicios, entonces se estima el importe recuperable del activo.

Los activos intangibles con vida útil indefinida se evalúan por deterioro cada año. Para propósitos de evaluación del deterioro, los activos que no pueden ser evaluados individualmente son agrupados en el grupo más pequeño de activos que generan entradas de flujos de efectivo provenientes del uso continuo, que son independientes de los flujos de entrada de efectivo de otros activos o unidades generadoras de efectivo (UGE).

El importe recuperable de un activo o unidad generadora de efectivo es el mayor entre su valor en uso y de mercado menos los costos estimados para su venta. El valor en uso está basado en el estimado de flujos futuros de efectivo, descontado a su valor presente utilizando una tasa de descuento antes de impuestos que refleje la percepción actual del mercado a la fecha de la valuación y los riesgos específicos del activo o la unidad generadora de efectivo.

Se reconoce una pérdida por deterioro del valor si el importe en libros de un activo o unidad generadora de efectivo excede su importe recuperable.

**FIDEICOMISO PÚBLICO SANTO DOMINGO 2050**

Al 31 de Diciembre de 2025 y 2024

Valores expresados en pesos dominicanos (RD\$)

Las pérdidas por deterioro del valor se reconocen en los resultados.

**6.6. Provisiones**

Una provisión es reconocida si, como resultado de un suceso pasado, el Fideicomiso tiene una obligación legal o implícita que puede ser estimada y es probable que se necesite utilizar recursos económicos para negociar y cerrar la obligación. Las provisiones son determinadas descontando el flujo de caja esperado que sea necesario para liquidar el pasivo.

**6.7. Medición de valor razonable**

Valor razonable es el precio que se recibiría por la venta de un activo o se pagaría por la transferencia de un pasivo en la fecha de medición, en una transacción ordenada entre participantes del mercado principal o, en su ausencia, el mercado más ventajoso al que tiene acceso al resultado neto en esa fecha. El valor razonable de un pasivo refleja el efecto del riesgo de incumplimiento.

Varias políticas de contabilidad y revelaciones en los estados financieros del Fideicomiso requieren la medición de valores razonables, tanto para activos financieros y no financieros como para pasivos.

El valor razonable de los instrumentos financieros mantenidos por el Fideicomiso fue determinado sobre la base del aproximado de sus valores en libros, por su corto tiempo de vencimiento.

**7. Nuevas normas contables****7.1. Emitidas y aún no efectivas**

Una serie de nuevas normas son aplicables a los períodos anuales que comienzan después del 1ro. de enero de 2024 y su aplicación anticipada está permitida; sin embargo, la siguiente norma nueva o sus modificaciones, no han sido aplicadas anticipadamente por el Fideicomiso en la preparación de estos estados financieros.

**a) A. NIIF 18 Presentación y revelación en los estados financieros**

La NIIF 18 reemplazará a la NIC 1 Presentación de estados financieros y se aplica a los períodos anuales que comienzan a partir del 1ro. de enero de 2027. La nueva norma introduce los nuevos requisitos clave siguientes:

- ◆ Las partidas de ingresos y gastos se clasificarán en distintas categorías: operación, inversión, financiamiento, operaciones discontinuadas e impuesto a las ganancias. Las entidades están obligadas a presentar dos nuevos subtotales: ganancia o pérdida operativa y utilidad o pérdida previa al financiamiento e impuesto sobre la renta.

**FIDEICOMISO PÚBLICO SANTO DOMINGO 2050**

Al 31 de Diciembre de 2025 y 2024

Valores expresados en pesos dominicanos (RD\$)

- ◆ Las medidas de desempeño, definidas por la administración (MPMs), se detallan en una nota en los estados financieros.
- ◆ Proporciona orientación mejorada sobre cómo agrupar la información en los estados financieros.

Además, todas las entidades deben utilizar el subtotal de la utilidad operativa como punto de partida para el estado de flujos de efectivo al presentar los flujos de efectivo operativos según el método indirecto.

El Fideicomiso todavía está en el proceso de evaluar el impacto de la nueva norma, particularmente la relacionada con la estructura del estado de pérdidas y ganancias de la Compañía, el estado de flujos de efectivo y las revelaciones adicionales requeridas para los MPM.

El Fideicomiso también está evaluando el impacto en cómo se agrupa la información en los estados financieros, incluso para los elementos actualmente etiquetados como "otros".

**Normas emitidas, efectivas a partir del 1ro. de enero de 2024****b) Otras normas contables**

No se espera que las siguientes nuevas normas contables y sus modificaciones tengan un impacto significativo en los estados financieros del Fideicomiso:

- ◆ Falta de intercambiabilidad (modificaciones de la NIC 21).
- ◆ Clasificación y medición de instrumentos financieros (modificaciones a las NIIF 9 y NIIF 7).
- ◆ Mejoras anuales a las NIIF volumen 11.
- ◆ NIIF 19: Subsidiarias que no son de interés público: información a revelar.

La adopción de las siguientes nuevas y modificaciones a normas no tuvieron efectos materiales sobre los estados financieros del Fideicomiso.

- ◆ Pasivos no corrientes con pactos de cumplimiento contractuales y clasificación de pasivos como corrientes o no corrientes (enmiendas a la NIC 1).
- ◆ Pasivo por arrendamiento en venta con arrendamiento posterior.

**FIDEICOMISO PÚBLICO SANTO DOMINGO 2050**

Al 31 de Diciembre de 2025 y 2024

Valores expresados en pesos dominicanos (RD\$)

**8. Efectivo y equivalentes de efectivo**

Al 31 de diciembre de 2025 y 31 de diciembre 2024 el efectivo y sus equivalentes se detallan de la siguiente manera:

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Efectivo en bancos (a)	2,179,746	8,954,161
Certificados financieros (b)	57,000,000	-
Fondo de inversión abierto (c)	1,472,666	76,175,637
	<u><b>60,652,412</b></u>	<u><b>85,129,799</b></u>

- a) Corresponde a efectivo en el Banco de Reservas de las República Dominicana.
- b) Corresponde a certificados financieros por valores de RD\$57,000,000 (excluyendo intereses pendientes de cobro), con la institución financiera Banco de Reservas de la República Dominicana, a una tasa de interés anual de 8.50%, para el 2025 por un plazo de 30 días.
- c) Corresponde a inversión en cuotas de participación de fondos de inversión abiertos, operados por administradoras de fondos de inversión locales. Estos fondos establecen un período de permanencia mínimo de un día calendario.

**9. Avances a proveedores**

Al 31 de diciembre de 2025, el importe de los avances a proveedores por RD\$7,853,040, corresponden a avances otorgados a contratistas del Fideicomiso por los siguientes conceptos: servicios diagnóstico catastral y de topografía.

**10. Acumulaciones por Pagar**

Un detalle de las acumulaciones por pagar al 31 de diciembre de 2025 y 2024, se presenta a continuación:

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
TSS por pagar	118,148	117,976
ISR por pagar empleados	100,410	197,242
Provisión vacaciones por pagar	96,154	46,329
INFOTEP por pagar	5,700	5,700
ITBIS retenido por pagar	223,245	362,105
	<u><b>543,657</b></u>	<u><b>729,352</b></u>

## FIDEICOMISO PÚBLICO SANTO DOMINGO 2050

Al 31 de Diciembre de 2025 y 2024

Valores expresados en pesos dominicanos (RD\$)

### 11. Aporte del fideicomitente

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 el fideicomiso ha recibido aportes por parte del Fideicomitente RD\$110,950,000.

### 12. Sueldos y Compensaciones al Personal

Un detalle sobre la composición de sueldos y compensaciones al personal al 31 de diciembre de 2025 y 2024 es como sigue:

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Sueldos	6,840,000	7,050,000
Regalía	570,000	532,500
Bono desempeño empleados	570,000	570,000
Vacaciones del personal	49,825	46,329
Remuneraciones de combustible	576,000	604,500
Seguro complementario	512,452	270,760
	<b>9,118,277</b>	<b>9,074,089</b>

### 13. Instrumentos financieros: valores razonables y administración de riesgos

#### 13.1. Clasificación contable y valores razonables

Un resumen de los importes en libros y los valores razonables de los activos y pasivos financieros, incluyendo sus niveles en la jerarquía del valor razonable junto con los importes en libros en los estados de situación financiera, al 31 de diciembre de 2025 y 31 de diciembre 2024, es como sigue:

	Importe en libros			Valor razonable		
	Activos financieros al costo amortizado	Designado al valor razonable	Otros pasivos financieros	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3
<b>Diciembre 2025</b>						
Activos financieros:						
Efectivo y equivalente de efectivo	60,652,412	-	-	-	-	60,652,412
Intereses en certificados financieros	309,542	-	-	-	-	309,542
<b>Activos financieros</b>	<b>60,961,977</b>	-	-	-	-	<b>60,961,977</b>
Pasivos financieros:						
Cuentas por pagar	6,291,217	-	-	-	-	6,291,217
Acumulaciones por pagar y otros pasivos	543,656	-	-	-	-	543,656
Préstamo por pagar	-	-	-	-	-	-
<b>Pasivos financieros</b>	<b>6,834,873</b>	-	-	-	-	<b>6,834,873</b>

## FIDEICOMISO PÚBLICO SANTO DOMINGO 2050

Al 31 de Diciembre de 2025 y 2024

Valores expresados en pesos dominicanos (RD\$)

	Importe en libros			Valor razonable		
	Activos financieros al costo amortizado	Designado al valor razonable	Otros pasivos financieros	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3
<b>Diciembre 2024</b>						
Activos financieros:						
Efectivo y equivalente de efectivo	85,129,799	-	-	-	-	85,129,799
Intereses en certificados financieros	-	-	-	-	-	-
<b>Activos financieros</b>	<b>85,129,799</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>85,129,799</b>
Pasivos financieros:						
Cuentas por pagar	5,430,686	-	-	-	-	5,430,686
Acumulaciones por pagar y otros pasivos	4,782,488	-	-	-	-	4,782,488
Préstamo por pagar	-	-	-	-	-	-
<b>Pasivos financieros</b>	<b>10,213,174</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>10,213,174</b>

### 13.2. Gestión de riesgo financiero

El Fideicomiso está expuesta a los siguientes riesgos relacionados con el uso de instrumentos financieros:

- ◆ Riesgo de crédito.
- ◆ Riesgo de liquidez.
- ◆ Riesgo de mercado.

#### **Marco de gestión de riesgos**

Las políticas de gestión de riesgo del Fideicomiso son establecidas con el objetivo de identificar y analizar los riesgos enfrentados por el Fideicomiso, fijar límites y controles de riesgo adecuados, y para monitorear los riesgos y el cumplimiento de los límites.

#### **13.2.1 Riesgo de crédito**

Es el riesgo de pérdida financiera que enfrenta el Fideicomiso si un cliente o una contraparte de un instrumento financiero no cumple con sus obligaciones contractuales y surge principalmente, de las cuentas por cobrar.

Los importes en libros de los activos financieros representan la máxima exposición al riesgo de crédito.

**FIDEICOMISO PÚBLICO SANTO DOMINGO 2050**

Al 31 de Diciembre de 2025 y 2024

Valores expresados en pesos dominicanos (RD\$)

**13.2.2 Riesgo de liquidez**

El riesgo de liquidez es el riesgo de que Fideicomiso tenga dificultades para cumplir con sus pasivos financieros, que son liquidados mediante la entrega de efectivo o de otros activos financieros, conforme su vencimiento. La política del Fideicomiso para administrar la liquidez es asegurar, en la mayor medida posible, que siempre contará con la liquidez suficiente para cumplir con sus obligaciones cuando vencen, tanto en condiciones normales, como de crisis económica, sin incurrir en pérdidas inaceptables o arriesgar la reputación del Fideicomiso.

**13.2.3 Riesgo de mercado**

El riesgo de mercado es el riesgo de que los cambios en los precios de mercado, tales como tasas de cambio de moneda extranjera y tasas de interés afecten los pagos del Fideicomiso o el valor de los instrumentos financieros que mantiene.