

**FIDEICOMISO PARA LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS DE BAJO  
COSTO REPÚBLICA DOMINICANA (FIDEICOMISO VBC RD)**

Estados financieros no auditados

Período terminado el 31 de diciembre de 2025

**FIDEICOMISO PARA LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS DE BAJO COSTO REPÚBLICA  
DOMINICANA (FIDEICOMISO VBC RD)**

**Estados de situación financiera (no auditados)**

**31 de diciembre de 2025 y 30 de junio de 2025**

**Valores expresados en pesos dominicanos (RD\$)**

<u>Activos</u>	<u>Nota</u>	<u>31 de diciembre de 2025</u>	<u>30 de junio de 2025</u>
Activos corrientes:			
Efectivo y equivalentes de efectivo:	8		
Efectivo en caja y banco		55,862,693	10,570,055
Fondos de inversión		86,980,486	720,919,050
		<u>142,843,179</u>	<u>731,489,105</u>
Inversiones - certificados de depósito	9	485,711,917	484,263,201
Cuentas por cobrar:			
Desarrolladores		944,503,794	944,503,794
Intereses por cobrar		58,205,856	52,021,811
Otras		4,711,681	4,751,681
	10	<u>1,007,421,331</u>	<u>1,001,277,286</u>
Provisión de intereses por cobrar	10	<u>(58,205,856)</u>	<u>(52,021,811)</u>
Total cuentas por cobrar		949,215,475	949,255,475
Avance a contratistas	11	398,350,788	385,299,334
Inventario de lotes de terreno en proceso en desarrollo	12	4,456,609,351	3,788,006,294
Otros activos, neto		<u>3,341,547</u>	<u>2,584,153</u>
Total activos corrientes		<u>6,436,072,257</u>	<u>6,340,897,562</u>
Activos no corrientes:			
Propiedades de inversión	14	920,283,235	920,283,235
Mobiliarios, equipos de oficina y vehículos, neto	13	<u>14,474,238</u>	<u>12,628,301</u>
Total activos no corrientes		<u>934,757,473</u>	<u>932,911,536</u>
<b>Total activos</b>		<b><u>7,370,829,730</u></b>	<b><u>7,273,809,098</u></b>

(Continúa)

**FIDEICOMISO PARA LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS DE BAJO COSTO REPÚBLICA  
DOMINICANA (FIDEICOMISO VBC RD)**

**Estados de situación financiera (no auditados)**

**31 de diciembre de 2025 y 30 de junio de 2025**

**Valores expresados en pesos dominicanos (RD\$)**

<b><u>Pasivos y patrimonio fideicomitado</u></b>	<b><u>Nota</u></b>	<b><u>31 de diciembre de 2025</u></b>	<b><u>30 de junio de 2025</u></b>
Pasivos corrientes:			
Cuentas por pagar - proveedores y contratistas	15	179,234,427	135,115,620
Acumulaciones por pagar y otros pasivos	16	13,698,869	10,903,082
Depósitos de desarrolladores	17	584,005,631	454,612,388
Ingresos diferidos	17	<u>791,298,279</u>	<u>791,298,279</u>
Total pasivos		<u>1,568,237,206</u>	<u>1,391,929,369</u>
Patrimonio fideicomitado:			
Aportes del fideicomitente	18	6,216,491,970	6,216,491,970
Pérdidas acumuladas		<u>(413,899,446)</u>	<u>(334,612,241)</u>
Total patrimonio fideicomitado		<u>5,802,592,524</u>	<u>5,881,879,729</u>
<b>Total pasivos y patrimonio fideicomitado</b>		<b><u><u>7,370,829,730</u></u></b>	<b><u><u>7,273,809,098</u></u></b>

Las notas en las páginas 1 a 49 son parte integral de estos estados financieros.

**FIDEICOMISO PARA LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS DE BAJO COSTO REPÚBLICA DOMINICANA  
(FIDEICOMISO VBC RD)**

**Estados de resultados (no auditados)**

**Por el período de doce (12) meses terminados el 31 de diciembre de 2025 y 2024**

**Valores expresados en pesos dominicanos (RD\$)**

	<u>Nota</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Ingresos por venta de terrenos		-	363,194,175
Costos de venta de terrenos		-	<u>(338,500,728)</u>
Ganancia bruta		-	24,693,447
Otros ingresos		<u>59,767</u>	<u>3,421</u>
Total ingresos		59,767	24,696,868
Gastos operativos:			
Honorarios fiduciarios	15	(24,000,000)	(20,938,000)
Bono tierra		(730,000)	(7,970,000)
Sueldos y compensaciones al personal		(131,535,161)	(50,038,193)
Depreciación y amortización	13	(8,450,380)	(5,020,912)
Honorarios profesionales		(1,392,400)	(7,680,769)
Energía eléctrica		(1,381,578)	(1,276,150)
Gastos legales		(6,387,997)	(3,982,875)
Otros gastos		<u>(17,514,787)</u>	<u>(7,412,378)</u>
Total gastos operativos		<u>(191,392,303)</u>	<u>(104,319,277)</u>
Pérdida en operaciones		<u>(191,332,536)</u>	<u>(79,622,409)</u>
Ingresos (costos) financieros:			
Intereses ganados sobre cuentas por cobrar		8,768,074	43,215,552
Provisión para deterioro de intereses por cobrar		(8,768,074)	(43,215,552)
Intereses sobre inversiones		43,187,737	131,705,262
Ganancias por cambios en el valor razonable de de las cuotas en fondos de inversión		57,798,262	-
Comisión por gestión de terorería	8, 9	(14,977,325)	(14,876,126)
Pérdida en cambio de moneda extranjera		<u>(10,855)</u>	<u>(56,883)</u>
Ingresos financieros netos		<u>85,997,819</u>	<u>116,772,253</u>
<b>Beneficio (pérdida) neto</b>		<u><b>(105,334,717)</b></u>	<u><b>37,149,844</b></u>

Las notas en las páginas 1 a 49 son parte integral de estos estados financieros.

**FIDEICOMISO PARA LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS DE BAJO COSTO REPÚBLICA  
DOMINICANA (FIDEICOMISO VBC RD)**

**Estados de cambios en el patrimonio fideicomitado (no auditados)**

**31 de diciembre de 2025 y 30 de junio de 2025**

**Valores expresados en pesos dominicanos (RD\$)**

	<u>Aporte del fideicomitente</u>	<u>Pérdidas acumuladas</u>	<u>Total patrimonio fideicomitado</u>
Saldos al 1ro. de enero de 2025	6,216,491,970	(308,564,729)	5,907,927,241
Resultado integral del período - beneficio neto	-	(26,047,512)	(26,047,512)
<b>Saldos al 30 de junio de 2025</b>	<b><u>6,216,491,970</u></b>	<b><u>(334,612,241)</u></b>	<b><u>5,881,879,729</u></b>
Saldos al 1ro. de enero de 2025	6,216,491,970	(308,564,729)	5,907,927,241
Resultado integral del período - pérdida neta	-	(105,334,717)	(105,334,717)
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2025</b>	<b><u>6,216,491,970</u></b>	<b><u>(413,899,446)</u></b>	<b><u>5,802,592,524</u></b>

Las notas en las páginas 1 a 49 son parte integral de estos estados financieros.

# FIDEICOMISO PARA LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS DE BAJO COSTO REPÚBLICA DOMINICANA (FIDEICOMISO VBC RD)

Notas a los estados financieros (no auditados)

31 de diciembre de 2025 y 30 de junio de 2025

Valores expresados en pesos dominicanos (RD\$)

## 1 Entidad que informa

El Fideicomiso para la Construcción de Viviendas de Bajo Costo República Dominicana (el Fideicomiso VBC RD), es un fideicomiso público e irrevocable, constituido por el Estado Dominicano, de conformidad con la Ley No.189-11 para el desarrollo del mercado hipotecario y fideicomiso en República Dominicana de fecha 16 de julio de 2011 y su Reglamento de Aplicación, conforme al Decreto No. 95-12 de fecha 2 de marzo de 2012, inscrita en el Registro Nacional de Contribuyentes (RNC) bajo el número 1-31-21470-3. La constitución del Fideicomiso fue ordenada mediante el Decreto 241-14, emitido por el Poder Ejecutivo en fecha 16 de julio del 2014. El Fideicomiso VBC RD se constituyó mediante un Acto Constitutivo suscrito entre el Estado Dominicano como Fideicomitente y Fideicomisario, en representación del Ministerio de la Presidencia y con Fiduciaria Reservas, S. A., en calidad de entidad fiduciaria, en fecha 03 de octubre de 2014 y sus operaciones iniciaron en fecha 11 de mayo de 2015.

En dicho acto constitutivo, se designó a Fiduciaria Reservas, S. A., como la Fiduciaria, a fin de que realice las gestiones administrativas y legales del Fideicomiso VBC RD.

En fecha diez (10) de agosto de 2015, se suscribió la adenda No. 1, al referido contrato de fideicomiso, la cual fue firmada por el Estado Dominicano representado en ese entonces por el Ministerio de la Presidencia; en dicha adenda se incluyó básicamente las descripciones de terrenos y del master plan del proyecto que el Estado Dominicano aporta mediante ese contrato al patrimonio fideicomitado.

Igualmente fue debidamente aprobado por el Congreso Nacional mediante la Resolución No. 332-15, promulgada por el Presidente de la República en fecha once (11) de diciembre del 2015, el nuevo Acto Constitutivo del Fideicomiso (contrato de fideicomiso) denominado "Fideicomiso para la Construcción de Viviendas de Bajo Costo República Dominicana (Fideicomiso VBC RD), entre el Estado Dominicano, en calidad de fideicomitente y fideicomisario, y la Sociedad Fiduciaria Reservas, S.A., (la Fiduciaria), en calidad de Fiduciaria", el 5 de noviembre del 2015, dejando sin efecto el Acto Constitutivo de fecha tres (3) de octubre de 2014, y la Adenda No. 1, de dicho contrato firmada el diez (10) de agosto de 2015.

El objetivo del Fideicomiso VBC RD es la creación de estructuras financieras y administrativas independientes para la administración transparente y eficiente del Patrimonio Fideicomitado, con el propósito de servir como Fideicomiso Matriz para asegurar la construcción de las infraestructuras y las unidades residenciales de bajo costo dentro de los proyectos a desarrollar; así como, la ejecución de las actuaciones y obras necesarias para su realización y habitabilidad, incluyendo entre ellas, actividades de financiamiento.

**FIDEICOMISO PARA LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS DE BAJO COSTO  
REPÚBLICA DOMINICANA (FIDEICOMISO VBC)**

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en pesos dominicanos (RD\$)

Dentro sus principales fines se encuentran:

- a) La urbanización de nuevos terrenos, incluyendo la construcción de la infraestructura de servicios, lotificaciones, desarrollo de áreas verdes, deportivas, culturales, institucionales, comerciales, residenciales y demás trabajos necesarios para poder ejecutar y hacer viables los proyectos de viviendas de bajo costo.
- b) La constitución de fideicomisos vinculados a este Fideicomiso Matriz para la Construcción de Viviendas de Bajo Costo, por parte de fideicomitentes privados o públicos, o en conjunto con estos.
- c) La cesión o transferencia, bajo cualquier modalidad, a los fideicomisos vinculados, de los inmuebles que forman parte del patrimonio fideicomitado y en las que serán construidos los proyectos habitacionales por parte de los desarrolladores de las unidades habitacionales.
- d) La comercialización de los lotes urbanizados, incluyendo los lotes habitacionales, comerciales e institucionales que forman parte del Fideicomiso Matriz y apoyar la comercialización de las unidades habitacionales que integren los fideicomisos vinculados.
- e) Asegurar la utilización eficiente y transparente de los ingresos o recursos del Fideicomiso VBC RD.
- f) La identificación y evaluación de suelos estatales con vocación de desarrollo urbano, que puedan ser integrados a su patrimonio y que sirvan como base para la ejecución de proyectos de vivienda de bajo costo a través de los fideicomisos constituidos por promotores y constructores del sector privado o mediante alianzas público-privadas.

El Fideicomiso VBC RD, incluye el proyecto habitacional Ciudad Juan Bosch, siendo el primer mega proyecto de desarrollo urbano integral, dinámico, participativo e inclusivo, dirigido a familiares de ingresos bajos, medio-bajos, conformado por unas 25,000 viviendas.

El Fideicomiso VBC RD, tiene una duración de 20 años, transcurrido este plazo, se extinguirá y se revertirá el patrimonio Fideicomitado al Estado Dominicano en su calidad de Fideicomisario.

El "Proyecto Ciudad Juan Bosch", se realizará en varias etapas; inicialmente la primera etapa abarcaría las primeras 10,000 viviendas del proyecto y debido a la demanda del proyecto luego se amplió de 10,000 a 15,000 viviendas, y una segunda etapa con 10,000 viviendas.

**FIDEICOMISO PARA LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS DE BAJO COSTO  
REPÚBLICA DOMINICANA (FIDEICOMISO VBC)**

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en pesos dominicanos (RD\$)

El proyecto de urbanización “Ciudad Juan Bosch” se encuentra ubicado en el Municipio de Santo Domingo Este, entre la Avenida Ecológica al sur y la Carretera Mella al norte. El conjunto inmobiliario de uso mixto en toda su extensión se desarrollará en un área total de 3,567,762.89 metros cuadrados.

El Fideicomiso VBC RD, continua en Santiago con el proyecto “Ciudad Juan Bosch Santiago”, el cual se encuentra ubicado en Hato del Yaque, Santiago República Dominicana, el mismo contempla la construcción de 10,000 a 12,000 viviendas que beneficiarán igual número de familias.

Mediante el Acta Constitutivo de fecha 5 de noviembre de 2015, amparado por la Resolución 332-15, se establece que Fideicomiso VBC RD, tendrá la siguiente estructura:

**Comité Fiduciario:**

Como órgano auxiliar el cual estará integrado por:

- Ministerio de la Presidencia-quien lo presidirá.
- Ministerio de Economía Planificación y Desarrollo, como Vicepresidente.
- Ministerio de Hacienda-Secretario.
- Ministerio de Obras Publicas y Comunicaciones, Miembro.
- Director General del Instituto de la Vivienda-Miembro.

Dentro de las principales funciones del Comité Fiduciario se encuentran las siguientes:

- a) Establecer las políticas, procedimientos, estrategias y los parámetros generales para la consecución de los fines del Fideicomiso VBC RD.
- b) Aprobar los parámetros generales para las ventas de lotes urbanizados, según los diferentes usos propuestos, especialmente habitacionales y comerciales, en los proyectos desarrollados por el Fideicomiso VBC RD.
- c) Aprobar los lineamientos operativos bajo las reglas de funcionamiento y operación en un memorándum adicional al Fideicomiso VBC RD, las cuales en ningún caso podrán oponerse a las estipulaciones del contrato de fideicomiso.
- d) Autorizar el presupuesto anual de gastos administrativos u operativos del Fideicomiso VBC RD, sometido a su aprobación por la Fiduciaria, preparado de manera conjunta con la Unidad de Gerencia del Comité Fiduciario, así como todo lo relativo a la comisión fiduciaria y los honorarios por cualesquier servicios no contemplados en el contrato de fideicomiso.

**FIDEICOMISO PARA LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS DE BAJO COSTO  
REPÚBLICA DOMINICANA (FIDEICOMISO VBC)**

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en pesos dominicanos (RD\$)

- e) Autorizar los presupuestos de los proyectos, de las obras de infraestructuras y otras obras civiles, sometidas por la Unidad de Gerencia del Comité Fiduciario, revisado por la Unidad de Supervisión y validado por la Fiduciaria.
- f) Definir mediante reglamento interno, memorándum o instructivo, la normativa y procedimientos y formalidades que deberán observarse para la realización de los procesos de compra de bienes o contrataciones de servicios necesarios o pertinentes para el adecuado cumplimiento del objeto y los fines del Fideicomiso VBC RD, haciendo acoplo de los principios y reglas generales contenidos en la normativa sobre contratación pública, e impartir las instrucciones pertinentes a la Fiduciaria y/o a la Unidad de Gerencia del Comité Fiduciario para su debido cumplimiento.
- g) Revisar los estados financieros trimestrales no auditados, así como aprobar los estados financieros auditados semestrales del Fideicomiso VBC RD, que le sean presentados por la Fiduciaria validados por el auditor externo independiente para los auditados.
- h) Identificar los riesgos estratégicos de la operación del Fideicomiso VBC RD, que puedan impedir la ejecución.
- i) Revisar y aprobar el plan de auditoría interna del Fideicomiso VBC RD, previa opinión de la Fiduciaria.
- j) Revisar y aprobar las políticas para el manejo de conflictos de interés y partes relacionadas.
- k) Entre otras.

**Comité Técnico:**

Representantes legales y técnicos designados por cada miembro que integran el Comité Fiduciario conforme a su libertad de designación de poder contratar personas físicas y jurídicas, para desarrollar labores atribuibles al Fideicomiso VBC RD.

**Unidad de Gerencia:**

Es la unidad auxiliar del Comité Fiduciario, con el objetivo de asesorar a este en la toma de decisiones, así como para la coordinación general de los proyectos a ejecutarse dentro del Fideicomiso VBC RD, para el logro de los objetivos del mismo. Al momento de la constitución del Fideicomiso VBC RD, la Unidad de Gerencia del Comité Fiduciario es la "Dirección Ejecutiva de la Comisión Presidencial para el Desarrollo del Mercado Hipotecario y el Fideicomiso", órgano adscrito al Ministerio de la Presidencia.

**FIDEICOMISO PARA LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS DE BAJO COSTO  
REPÚBLICA DOMINICANA (FIDEICOMISO VBC)**

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en pesos dominicanos (RD\$)

El Comité Fiduciario podrá designar otras instituciones que formen parte de la Unidad de la Gerencia o contratar personas físicas o jurídicas, que realicen sus atribuciones, con cargo al patrimonio del Fideicomiso VBC RD.

Dentro de sus facultades se encuentran:

- a) Realizar la coordinación general de los proyectos y sus obras a ser ejecutados a través de este Fideicomiso Matriz, así como dar seguimiento a su desarrollo. Asesorar el Comité Fiduciario en la definición de las políticas para el otorgamiento de subsidios a las familias adquirentes de las viviendas.
- b) Elaborar los criterios para la selección de los fideicomitentes desarrolladores de las viviendas en los fideicomisos vinculados, para la aprobación del Comité Fiduciario.
- c) Asesorar al Comité Fiduciario sobre los mecanismos de transferencia de inmuebles, cesión de derechos o cualquier operación a ser utilizada para el traspaso de los lotes habitacionales en provecho de los fideicomisos vinculados constituidos por desarrolladores privados.
- d) Asesorar al Comité Fiduciario en la definición de criterios para la estructuración de la gestión de venta o transferencia de lotes comerciales e institucionales de los macro proyectos urbanos a ser desarrollados en el marco del Fideicomiso Matriz, tales como el Proyecto Ciudad Juan Bosch.
- e) Elaborar los criterios para la contratación de empresas para el desarrollo de obras de infraestructuras urbanas, institucionales y de servicios, conjuntamente con la Fiduciaria.
- f) Coordinar y gestionar la titulación de los lotes del master plan del proyecto.
- g) Gestionar la aprobación de los permisos de desarrollo urbanístico ante las situaciones de servicios correspondientes.
- h) Entre otras.

**Unidad de Supervisión**

Es la unidad que dentro de la estructura corporativa y de servicios complementarios de la Fiduciaria, tendrá por función supervisar, aprobar las cubicaciones y autorizar los pagos correspondientes a las obras de infraestructura, urbanización y cualesquier otros servicios y obras que tengan por finalidad u objeto habilitar y/o urbanizar los inmuebles en los cuales serán desarrollados los proyectos inmobiliarios objetos del contrato de fideicomiso. Al 30 de junio de 2023, fue designada la empresa Ecoterra, S. A, para que actué como Unidad de Supervisión.

## FIDEICOMISO PARA LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS DE BAJO COSTO REPÚBLICA DOMINICANA (FIDEICOMISO VBC)

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en pesos dominicanos (RD\$)

### **Fiduciaria**

Es la entidad encargada de administrar el patrimonio fideicomitado y realizar las actividades que se le encomiendan para la consecución de los fines del Fideicomiso VBC RD, debiendo cumplir las instrucciones impartidas por el Comité Fiduciario.

Tal como se establece en el acto constitutivo aprobado, mediante la Resolución 332-15, Capítulo Séptimo, presenta las obligaciones de la Fiduciaria como las siguientes:

- Recibir y conservar en propiedad fiduciarios bienes y derechos transferidos al patrimonio fideicomitado, ingresándolos al patrimonio autónomo e independiente del fideicomiso, registrando debidamente los bienes y derechos que por su naturaleza requieran de esta formalidad, y manteniéndolos separados de los bienes personales del fideicomitente y los de la Fiduciaria, así como de los que formen parte de otros fideicomisos que en su caso constituya el fideicomitente, este fideicomiso o que tenga a su cargo la Fiduciaria.
- Custodiar y administrar el patrimonio fideicomitado, según le sea instruido por el Comité Fiduciario, en los términos del contrato de fideicomiso, en beneficio del fideicomisario y en cumplimiento de los fines del Fideicomiso VBC RD.
- Llevar un control de los montos que se incorporen al patrimonio fideicomitado por las ventas de lotes de terrenos urbanizados o de bienes muebles e inmuebles en sentido general, cobros de servicios, inversiones, beneficios resultantes de las participaciones en otros fideicomisos, financiamientos u otras fuentes de ingresos.
- Administrar e invertir el patrimonio fideicomitado, actuando siempre con sujeción a las instrucciones dictadas por el Comité Fiduciario, pudiendo constituir otros tipos de patrimonios autónomos, fondos u otras estructuras de financiamiento o inversión para la emisión de instrumentos financieros o títulos valor o bien emitir directamente dichos instrumentos.
- Invertir los recursos líquidos en tanto no sean destinados al cumplimiento de los fines del Fideicomiso VBC RD, en las inversiones permitidas conforme la Cláusula Decimoséptima (17°), del contrato de fideicomiso y las políticas de inversión que se determinen en las reglas de funcionamiento y operación, las cuales podrán ser otorgados en garantía para respaldar endeudamientos y/o financiamientos contraídos por la Fiduciaria, de manera directa o indirecta, con cargo al patrimonio fideicomitado, conforme a los lineamientos e instrucciones previamente dados por el Comité Fiduciario, bajo el entendido que dichas garantías no podrán pactarse en ningún caso más allá del plazo de duración del Fideicomiso VBC RD.

**FIDEICOMISO PARA LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS DE BAJO COSTO  
REPÚBLICA DOMINICANA (FIDEICOMISO VBC)**

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en pesos dominicanos (RD\$)

- Destinar los fondos del patrimonio fideicomitado para la operación del Fideicomiso VBC RD, conforme al objeto y fines, así como para el pago de las obligaciones asumidas con cargo al patrimonio fideicomitado, utilizando los recursos líquidos hasta donde éstos alcancen, en el siguiente orden de prioridad:
  - ❖ Primero: honorarios fiduciarios y gastos básicos de operación del Fideicomiso VBC RD, pudiendo incluir reservas, conforme al presupuesto anual aprobado por el Comité Fiduciario.
  - ❖ Segundo: pagos de las cubicaciones para el desarrollo y terminación de las obras a ejecutarse mediante el Fideicomiso VBC RD.
  - ❖ Tercero: los servicios de las deudas concertadas por la Fiduciaria por cuenta y orden del Fideicomiso VBC RD, en el orden y la prelación convenidos. La Fiduciaria tendrá la obligación de crear cuentas o constituir reservas monetarias para el servicio de deudas futuras, las cuales podrán ser otorgadas en garantía para respaldar endeudamientos y/o financiamientos contraídos por la Fiduciaria con cargo al patrimonio fideicomitado, conforme a los lineamientos e instrucciones previamente dado por el Comité Fiduciario, de conformidad con la Cláusula Octava (8°), del contrato de fideicomiso.
  - ❖ Cuarto: una vez cubiertos los pagos antes indicados, realizar los aportes adicionales que haya aprobado el Comité Fiduciario a los adquirientes de las viviendas de bajos costos, cuando haya lugar.
  - ❖ Quinto: invertir los recursos conforme el objeto y los fines del Fideicomiso VBC RD, según el plan de inversiones aprobado por el Comité Fiduciario.
- Gestionar, contratar, recibir e incurrir por cuenta y nombre del Fideicomiso VBC RD y con cargos a los recursos que integren el patrimonio fideicomitado, los endeudamientos y/o financiamientos, conforme a los términos y condiciones aprobados por el Comité Fiduciario, debiendo actuar siempre para la consecución de los fines.
- Causar el otorgamiento de cartas de créditos, u otorgar o constituir otras garantías, prendas o gravámenes sobre cualquiera de los recursos líquidos, los bienes y derechos que forman parte del patrimonio fideicomitado, conforme le instruya el Comité Fiduciario, bajo el entendido que los mismos no podrán pactarse en ningún caso más allá del plazo de la duración del Fideicomiso VBC RD.
- Suscribir los contratos relativos al objeto y fines del Fideicomiso VBC RD, actuando por cuenta y en nombre del Fideicomiso VBC RD, por instrucciones del Comité Fiduciario.

**FIDEICOMISO PARA LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS DE BAJO COSTO  
REPÚBLICA DOMINICANA (FIDEICOMISO VBC)**

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en pesos dominicanos (RD\$)

- Transferir al patrimonio de los fideicomisos vinculados los terrenos sobre los cuales se llevará a cabo la construcción y venta de los proyectos habitacionales.
- Constituir fideicomisos en garantía conforme las instrucciones que al efecto dicte el Comité Fiduciario, pudiendo transferir a los mismos bienes y derechos otorgados previamente en garantía, para lo cual no se deberá afectar el patrimonio fideicomitado que se encuentre respaldando obligaciones de créditos, financiamientos o emisiones de instrumentos financieros previamente asumidas.
- Suscribir contratos de venta de inmuebles, promesa de venta, desarrollo de lotes u otros contratos que formen parte de su objeto, con los fideicomisos vinculados al Fideicomiso VBC RD, que hayan sido constituidos por desarrolladores del sector privado, para el desarrollo de los proyectos de viviendas de bajo costo, de conformidad con las instrucciones que sean provistas por el Comité Fiduciario.
- Participar por cuenta y nombre del Fideicomiso VBC RD, cuando así fuere requerido por el Comité Fiduciario, como fideicomitente en los fideicomisos vinculados para el desarrollo de los proyectos de viviendas de bajo costo, conjuntamente con desarrolladores privados y/u otros fideicomitentes, y con empresas autorizadas para ofrecer servicios fiduciarios en la República Dominicana.
- Proveer los servicios de supervisión de obra requeridos bajo el contrato de fideicomiso, como parte de los servicios fiduciarios, salvo las instrucciones que reciba por parte del Comité Fiduciario para proceder de una manera distinta.
- Supervigilar conjuntamente con la Unidad de Gerencia y la Unidad de Supervisión, el desarrollo de los proyectos, así como el cumplimiento de los contratos de los fideicomisos constituidos con desarrolladores privados, teniendo como brazos operativos a los supervisores externos de cada fideicomiso vinculado.
- Preparar, conjuntamente con la Unidad de Gerencia del Comité Fiduciario, el presupuesto anual de gastos del fideicomiso, incluyendo los presupuestos de ejecución de obras de urbanización y otras obras civiles, siendo revisados por la Unidad de Supervisión, y someterlo al Comité Fiduciario, para su aprobación.
- Proporcionar al Comité Fiduciario los estados financieros no auditados trimestrales y estados financieros auditados semestrales del Fideicomiso VBC RD, para la aprobación del Comité Fiduciario.
- Llevar a cabo el cumplimiento de las obligaciones fiscales formales por cuenta y orden del Fideicomiso VBC RD.

## FIDEICOMISO PARA LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS DE BAJO COSTO REPÚBLICA DOMINICANA (FIDEICOMISO VBC)

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en pesos dominicanos (RD\$)

- La Fiduciaria tendrá la obligación de proporcionar a las agencias calificadoras de riesgo, los acreedores, fideicomitentes, fideicomisarios y reguladores institucionales, la información financiera que soliciten.
- Informar oportunamente al Comité Fiduciario la ocurrencia de cualquier hecho de carácter económico, jurídico, administrativo o contable relevante que incida en el desarrollo normal de la labor encomendada, así como cualquier situación que pueda prever la no consecución del objeto del Fideicomiso VBC RD, o cualquier hecho o circunstancia que pueda generar tardanzas u obstáculos al cumplimiento de los fines y objeto del Fideicomiso VBC RD, recomendando las medidas correctivas que deban ser adoptadas o que deban llevarse a cabo en caso de urgencia.
- Ser responsable de revisar los trabajos técnicos e informes realizados por la Unidad de Supervisión, conjuntamente con la Unidad de Gerencia del Comité Fiduciario, en el interés de estar oportunamente informada sobre el estado de los trabajos de construcción y constatar la utilización de los recursos en los términos del contrato de fideicomiso, así como de informar de cualquier situación necesaria y/o relevante al Comité Fiduciario para su atención.
- En general, cumplir de forma oportuna y diligente con los actos a su cargo tendientes al cumplimiento de los fines del Fideicomiso VBC RD, conforme al contrato de fideicomiso, así como en general, con las obligaciones que le imponen la Ley No.189-11, el Reglamento No.95-12 y demás normas complementarias, o las normas que en su caso le sustituyan, entre otros.

### **2 Base de contabilidad**

Los estados financieros adjuntos han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), de forma que muestren la imagen fiel del patrimonio fideicomitado, la posición financiera y el resultado integral del Fideicomiso VBC RD.

### **3 Moneda funcional y de presentación**

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

## FIDEICOMISO PARA LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS DE BAJO COSTO REPÚBLICA DOMINICANA (FIDEICOMISO VBC)

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en pesos dominicanos (RD\$)

### 4 Uso de juicios y estimaciones

La preparación de los estados financieros de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera requiere que los administradores realicen juicios, estimaciones y supuestos que afectan la aplicación de las políticas de contabilidad y los montos de activos, pasivos, ingresos y gastos reportados. Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones.

Las estimaciones y supuestos relevantes son revisados regularmente. Las revisiones de las estimaciones contables son reconocidas prospectivamente.

#### 4.1 Juicios

La información sobre los juicios realizados al aplicar políticas contables que tienen los efectos más significativos sobre los montos reconocidos en los estados financieros se describe más abajo.

#### 4.2 Supuestos e incertidumbres en las estimaciones

La información sobre incertidumbres de estimación y supuestos que tienen un riesgo significativo de resultar en un ajuste material para el período posterior al incluido en estos estados, corresponde al reconocimiento de los ingresos por venta de terrenos y los costos asociados.

##### ***Medición de los valores razonables***

Algunas de las políticas de contabilidad y revelaciones del Fideicomiso VBC RD 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 VBC RD 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 VBC RD únicamente presenta mediciones de valor razonable de activos y pasivos financieros.

**FIDEICOMISO PARA LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS DE BAJO COSTO  
REPÚBLICA DOMINICANA (FIDEICOMISO VBC)**

Notas a los estados financieros (continuación)

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 VBC RD ha aplicado consistentemente las siguientes políticas de contabilidad a todos los períodos presentados en estos estados financieros (ver nota 7.1).

**6.1 Transacciones en moneda extranjera**

Las transacciones en moneda extranjera son convertidas a pesos dominicanos (RD\$) usando la tasa vigente en las fechas de las transacciones.

Los activos y pasivos monetarios denominados en moneda extranjera se convierten a pesos dominicanos (RD\$) a la tasa de cambio vigente en el mercado en la fecha de los estados financieros. Las diferencias resultantes de la conversión de los activos y pasivos no monetarios se registran como ganancia en cambio, y se presentan en el renglón de gastos financieros en los estados de resultados.

La tasa de cambio utilizada por el Fideicomiso VBC RD, para la conversión de sus activos y pasivos en moneda extranjera al 31 de diciembre de 2025 y 30 de junio de 2025 fue RD\$ 63.3093 y RD\$60.0773, respectivamente.

**6.2 Ingresos de actividades ordinarias**

**6.2.1 Ingresos por venta de lotes de terrenos**

El Fideicomiso VBC RD reconoce los ingresos por venta de lotes de terrenos según lo estipulado en la Norma Internacional de Información Financiera (NIIF 15) "*Ingresos de Actividades Ordinarias Provenientes de Contratos con Clientes*", mediante el método de porcentaje de terminación.

Los ingresos por venta de lotes de terrenos se miden al valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir. Estos ingresos se reconocen cuando: (a) los pagos recibidos o los pagos continuos realizados por los desarrolladores (compradores), proveen evidencia suficiente de que el comprador se compromete a pagar en su totalidad, (b) y los riesgos y ventajas han sido transferidos a los compradores.

**6.3 Costo de ventas de terrenos y gastos operativos**

Los costos de ventas representan los costos de los terrenos al momento de su venta. Los costos y gastos operativos se reconocen en resultados del período en que se incurren, utilizando la clasificación basada en la naturaleza de los gastos dentro del Fideicomiso VBC RD.

## FIDEICOMISO PARA LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS DE BAJO COSTO REPÚBLICA DOMINICANA (FIDEICOMISO VBC)

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en pesos dominicanos (RD\$)

### **6.4 Beneficios a los empleados**

#### **6.4.1 Prestaciones por terminación**

El Código de Trabajo de la República Dominicana requiere que los patronos paguen un auxilio de preaviso y cesantía a aquellos empleados cuyos contratos de trabajo sean terminados sin causa justificada. El Fideicomiso VBC RD registra el pago de prestaciones como gasto en la medida en que los contratos de trabajo son terminados por esta.

#### **6.4.2 Plan de retiro y pensiones**

El Fideicomiso VBC RD, aporta al plan de retiro y pensiones de los empleados de conformidad con lo establecido en la Ley de Seguridad Social (Ley No. 87-01). Este sistema funciona con un esquema de cuenta de capitalización individual, consiste de aportes que debe realizar el empleador y los empleados de manera particular y son administrados por una Administradora de Fondos de Pensiones (AFP). Los aportes del Fideicomiso VBC RD, se reconocen como gasto cuando se incurren. A la edad de retiro, el empleado recibe el monto de los aportes realizados por él y su empleador, más el rendimiento de la Cuenta de Capitalización Individual (CCI).

#### **6.4.3 Beneficios a corto plazo**

Los beneficios a los empleados a corto plazo son reconocidos como gasto cuando se presta el servicio relacionado. Se reconoce una obligación por el monto que se espera pagar si el Fideicomiso VBC RD posee una obligación legal o implícita actual de pagar este monto como resultado de un servicio entregado por el empleado en el pasado y la obligación puede ser estimada con fiabilidad.

### **6.5 Ingresos y (costos) financieros**

Los ingresos financieros están conformados por los intereses y rendimientos generados sobre las inversiones mantenidas por el Fideicomiso.

Los costos financieros comprenden a comisiones devengadas y pagadas por el manejo de efectivo en banco, así como los intereses pagados por préstamos durante el período. Los ingresos y costos financieros se reconocen en los resultados del período utilizando el método de interés efectivo.

## FIDEICOMISO PARA LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS DE BAJO COSTO REPÚBLICA DOMINICANA (FIDEICOMISO VBC)

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en pesos dominicanos (RD\$)

### 6.6 Impuesto sobre la renta

En cumplimiento con los Artículos 47 y 131 de la Ley 189-11 para el desarrollo del mercado hipotecario y fideicomiso en la República Dominicana, el Fideicomiso VBC RD 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. 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. Igualmente, con lo esperado en el Acto Constitutivo del Fideicomiso VBC RD de fecha 5 de noviembre del 2015, se contemplan esas exenciones.

### 6.7 Inventario de lotes de terreno en proceso de desarrollo

El inventario de lotes de terreno en proceso de desarrollo está registrado al costo, neto de deterioro, si alguno, el cual incluye la capitalización de los costos de construcción directamente relacionados al proyecto. Estos costos incluyen entre otros: estudios de factibilidad, cubicaciones, costo de terrenos, etc. Estos costos son reconocidos en resultados a medida que los ingresos se reconocen. Los costos indirectos que no están asociados directamente con la construcción o el desarrollo, incluyendo los gastos generales y administrativos, son registrados como gastos al incurrirse.

El inventario de lotes de terrenos en proceso también incluye los intereses financieros incurridos por préstamos obtenidos para financiar el proyecto.

### 6.8 Mobiliarios y vehículos

#### 6.8.1 Reconocimiento y medición

Estos son medidos al costo menos la depreciación acumulada y pérdidas por deterioro acumuladas.

Cuando partes significativas de un elemento de propiedad, planta y equipos tenga una vida útil distinta, se contabilizan como elementos separados (componentes significativos) de propiedad, planta y equipos.

Cualquier ganancia o pérdida procedente de la disposición de un elemento de propiedad, planta y equipos se reconoce en los resultados.

#### 6.8.2 Desembolsos posteriores

Los desembolsos posteriores se capitalizan solo si es probable que el Fideicomiso VBC RD reciba los beneficios económicos futuros asociados con los costos.

## FIDEICOMISO PARA LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS DE BAJO COSTO REPÚBLICA DOMINICANA (FIDEICOMISO VBC)

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en pesos dominicanos (RD\$)

### 6.8.3 Depreciación

La depreciación se calcula para dar de baja en cuenta el costo de los elementos de propiedad, planta y equipos menos sus valores residuales estimados, usando el método de línea recta durante sus vidas útiles estimadas, y por lo general se reconoce en los resultados.

La vida estimada de los vehículos es de cinco años. El método de depreciación, la vida útil y los valores residuales se revisan en cada fecha de los estados de situación financiera.

### 6.9 Propiedades de inversión

El Fideicomiso VBC RD contabiliza sus propiedades de inversión, de acuerdo con la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) 40 "*Propiedades de Inversión*". De acuerdo con esta norma, se consideran propiedades de inversión, terrenos o edificios, ya sea en su totalidad o en parte, así como las propiedades que se tienen para ganar rentas o plusvalía y que no son utilizados en la producción de bienes o servicios o para fines administrativos para su venta en el curso ordinario de las operaciones.

Las propiedades de inversión son registradas al costo.

La pérdida o ganancia derivada de la disposición de las propiedades de inversión (calculada como la diferencia entre la utilidad neta procedente de la disposición y el importe en libros del elemento) se reconoce en resultados.

### 6.10 Otros activos

Los otros activos corresponden básicamente a los seguros pagados por anticipado y softwares por el Fideicomiso VBC neto de las amortizaciones realizadas a la fecha.

### 6.11 Instrumentos financieros

#### 6.11.1 Reconocimiento y medición inicial

Las cuentas por cobrar se reconocen inicialmente cuando se originan. Todos los otros activos y pasivos financieros se reconocen inicialmente cuando el Fideicomiso VBC RD se hace parte de las disposiciones contractuales del instrumento.

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.

## FIDEICOMISO PARA LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS DE BAJO COSTO REPÚBLICA DOMINICANA (FIDEICOMISO VBC)

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en pesos dominicanos (RD\$)

### 6.11.2 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 VBC RD 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.

En el reconocimiento inicial de una inversión de patrimonio que no se mantiene para negociar, el Fideicomiso VBC RD 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 VBC RD 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.

**FIDEICOMISO PARA LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS DE BAJO COSTO  
REPÚBLICA DOMINICANA (FIDEICOMISO VBC)**

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en pesos dominicanos (RD\$)

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 VBC RD 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 la de 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 VBC RD de los activos.

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.

**FIDEICOMISO PARA LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS DE BAJO COSTO  
REPÚBLICA DOMINICANA (FIDEICOMISO VBC)**

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en pesos dominicanos (RD\$)

***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 VBC RD 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 VBC RD 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 VBC RD 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 contractual devengados (pero no pagado) (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.

***Activos financieros – medición posterior, 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.

**FIDEICOMISO PARA LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS DE BAJO COSTO  
REPÚBLICA DOMINICANA (FIDEICOMISO VBC)**

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en pesos dominicanos (RD\$)

**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.

**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.

**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 a 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 PARA LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS DE BAJO COSTO  
REPÚBLICA DOMINICANA (FIDEICOMISO VBC)**

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en pesos dominicanos (RD\$)

***Baja en cuentas***

**Activos financieros**

El Fideicomiso VBC RD 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 VBC RD 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 VBC RD da de baja en cuentas a un pasivo financiero cuando sus obligaciones contractuales son pagadas canceladas o expiran. El Fideicomiso VBC RD 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 anulado 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 el estado de situación financiera solo cuando el Fideicomiso VBC RD 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 PARA LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS DE BAJO COSTO  
REPÚBLICA DOMINICANA (FIDEICOMISO VBC)**

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en pesos dominicanos (RD\$)

**6.12 Deterioro del valor**

**6.12.1 Activos financieros no derivados**

**Instrumentos financieros y activos del contrato**

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

- ◆ Activos financieros medidos al costo amortizado.
- ◆ Inversiones de deuda medidas al valor razonable con cambios en otro resultado integral.
- ◆ Activos del contrato.

El Fideicomiso VBC RD mide las correcciones de valor por un importe igual a las pérdidas crediticias esperadas de doce 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.

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 VBC RD 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 PARA LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS DE BAJO COSTO  
REPÚBLICA DOMINICANA (FIDEICOMISO VBC)**

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en pesos dominicanos (RD\$)

***Activos financieros con deterioro crediticio***

En cada fecha de presentación, el Fideicomiso VBC RD 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 del Fideicomiso 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 OCI.

***Castigo***

El importe en libros bruto de un activo financiero se castiga cuando el Fideicomiso VBC RD no tiene expectativas razonables de recuperar un activo financiero en su totalidad o una parte del mismo.

***Activos no financieros***

El Fideicomiso VBC RD, evalúa el deterioro de sus activos no financieros en la fecha de los estados de situación financiera para determinar si existen indicios de deterioro. Si existen tales indicios, entonces se estima el importe recuperable del activo.

Para propósitos de evaluación del deterioro, los activos son agrupados en el grupo de activos más pequeño que genera entradas de efectivo a partir de su uso continuo que son, en buena medida, independientes de las entradas de efectivo derivados de otros activos o unidades generadoras de efectivo (UGE).

## FIDEICOMISO PARA LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS DE BAJO COSTO REPÚBLICA DOMINICANA (FIDEICOMISO VBC)

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en pesos dominicanos (RD\$)

El valor recuperable de un activo o una UGE, es el mayor entre su valor en uso y su valor 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 las evaluaciones actuales del mercado a la fecha de la valuación y los riesgos específicos del activo o UGE.

Una pérdida por deterioro se reconoce si el valor en libros de un activo o UGE, excede su valor recuperable. Las pérdidas por deterioro se reconocen en los resultados.

### **6.13 Provisiones**

Una provisión es reconocida si, como resultado de un suceso pasado, el Fideicomiso VBC RD, 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.

### **6.14 Avances a contratistas**

Corresponde a los avances realizados a los constructores de la infraestructura vial, eléctrica y sanitaria del proyecto. Estos avances de efectivo se contabilizan como anticipos a contratistas, y se reclasifican a inventario de lotes de terrenos en desarrollo, en la medida que son realizadas las cubicaciones.

### **6.15 Beneficio en operación**

El beneficio en operación es el resultado generado por las principales actividades continuas del Fideicomiso VBC RD que generan ingresos, así como gastos relacionados con las actividades operativas. El beneficio en operación excluye los ingresos (costos) financieros, neto.

### **6.16 Provisiones**

Se reconoce una provisión si, como resultado de un suceso pasado, el Fideicomiso RD VBC tiene una obligación presente, legal o implícita de la que puede hacerse un estimado fiable, y es probable que se necesiten utilizar recursos que involucran beneficios económicos para cancelarla.

### **6.17 Medición de valor razonable**

El 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.

## FIDEICOMISO PARA LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS DE BAJO COSTO REPÚBLICA DOMINICANA (FIDEICOMISO VBC)

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en pesos dominicanos (RD\$)

Varias políticas de contabilidad y revelaciones en los estados financieros del Fideicomiso VBC RD 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 VBC RD 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 2025 y su aplicación anticipada está permitida; sin embargo, la siguiente norma nueva o sus modificaciones, no han sido aplicadas anticipadamente por el Fideicomiso VBC RD 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.
- ◆ 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 VBC RD 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 VBC RD también está evaluando el impacto en cómo se agrupa la información en los estados financieros, incluso para los elementos actualmente etiquetados como "otros".

**FIDEICOMISO PARA LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS DE BAJO COSTO  
REPÚBLICA DOMINICANA (FIDEICOMISO VBC)**

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en pesos dominicanos (RD\$)

**Normas emitidas, efectivas a partir del 1ro. de enero de 2025**

**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 VBC RD.

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

**8 Efectivo y equivalentes de efectivo**

Un detalle sobre la composición del efectivo y equivalentes de efectivo al 31 de diciembre de 2025 y 30 de junio de 2025, es como sigue:

	<u><b>Diciembre 2025</b></u>	<u><b>Junio 2025</b></u>
Caja chica	200,000	200,000
Cuenta corriente- banco local	55,662,693	10,370,055
Cuotas de participación en fondo de inversión abierto (a)	<u>86,980,486</u>	<u>720,919,050</u>
	<u><b>142,843,179</b></u>	<u><b>731,489,105</b></u>

(a) 31 de diciembre de 2025 y 30 de junio de 2025, corresponde a inversión en cuotas de participación de fondo de inversión abierto, operados por una administradora de fondos de inversión local. Este fondo establece un período de permanencia mínimo de un día calendario.

**FIDEICOMISO PARA LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS DE BAJO COSTO  
REPÚBLICA DOMINICANA (FIDEICOMISO VBC)**

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en pesos dominicanos (RD\$)

A continuación un detalle de los mismos:

Diciembre 2025

Contraparte	Instrumento	Encargo	Fecha de apertura	Rendimiento del periodo	Fecha de Vencimiento	Plazo (Días)	Balance al 30/06/2025	Aportes realizados	Retiros realizados	Rendimientos netos generados	Balance al 31/12/2025
AFI Reservas	Cuotas Fondo Quisqueya	10000104140	29-Jun-21	7.33%	N/A	N/A	355,131,638	-	305,000,000	13,942,210	64,073,848
AFI Reservas	Cuotas Fondo Quisqueya	10000109673	1-Nov-24	7.33%	N/A	N/A	152,112,749	-	146,000,000	1,236,669	7,349,418
AFI Reservas	Cuotas Fondo Quisqueya	10000109674	1-Nov-24	7.33%	N/A	N/A	213,674,663	-	203,000,000	4,882,556	15,557,220
							<b>720,919,050</b>	<b>-</b>	<b>654,000,000</b>	<b>20,061,435</b>	<b>86,980,486</b>

Junio 2025

Contraparte	Instrumento	Encargo	Fecha de apertura	Rendimiento últimos 30 días	Fecha de Vencimiento	Plazo (Días)	Balance al 31/12/2024	Aportes realizados	Retiros realizados	Rendimientos netos generados	Balance al 30/06/2025
AFI Reservas	Cuotas Fondo Quisqueya	10000104140	29-Jun-21	11.60%	N/A	N/A	525,647,447	-	190,000,000	19,484,192	355,131,638
AFI Reservas	Cuotas Fondo Quisqueya	10000109673	1-Nov-24	11.60%	N/A	N/A	183,741,490	-	40,000,000	8,371,259	152,112,749
AFI Reservas	Cuotas Fondo Quisqueya	10000109674	1-Nov-24	11.60%	N/A	N/A	203,793,287	-	-	9,881,376	213,674,663
							<b>913,182,224</b>	<b>-</b>	<b>230,000,000</b>	<b>37,736,827</b>	<b>720,919,050</b>

Los intereses generados por estos fondos durante el período terminado el 31 de diciembre de 2025 fue de RD\$37,736,827, los cuales se incluyen como parte de los intereses ganados en el renglón de ingresos (costos) financieros, neto, en el estado de resultados de ese año que se acompaña.

## 9 Inversiones – certificados de depósito

Al 31 de diciembre de 2025 y 30 de junio de 2025, estos fondos devengan intereses por cobrar por un monto de RD\$2,711,917 y RD\$1,263,201, respectivamente. Un detalle sobre la composición de las inversiones – certificados de depósito al 31 de diciembre de 2025 y 30 de junio de 2025, es como sigue:

Diciembre 2025

Institución financiera	No. Certificado	Fecha de apertura / renovación	Vencimiento	Plazo	Tasa	Monto
Banreservas	9605379948	5-Dec-25	5-Jun-26	180 días	8.55%	13,000,000
Banreservas	9605379938	5-Dec-25	5-Jun-26	180 días	8.55%	40,000,000
Banreservas	9605400026	9-Dec-25	9-Jun-26	180 días	7.75%	190,000,000
Banreservas	9608982331	2-Dec-25	2-Jan-26	180 días	8.50%	240,000,000
<b>Total</b>						<b>483,000,000</b>

**FIDEICOMISO PARA LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS DE BAJO COSTO  
REPÚBLICA DOMINICANA (FIDEICOMISO VBC)**

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en pesos dominicanos (RD\$)

**Junio 2025**

Institución financiera	No. Certificado	Fecha de apertura / renovación	Vencimiento	Plazo	Tasa	Monto
Banreservas	9607769100	29-May-25	29-Nov-25	180 días	8.50%	240,000,000
Banreservas	9605379948	5-Jun-25	5-Dec-25	180 días	8.50%	13,000,000
Banreservas	9605379938	5-Jun-25	5-Dec-25	180 días	8.50%	40,000,000
Banreservas	9605400026	9-Jun-25	9-Dec-25	180 días	8.50%	190,000,000
<b>Total</b>						<b>483,000,000</b>

Los intereses generados por estos depósitos durante el período terminado al 31 de diciembre de 2025 fue de RD\$43,187,737, los cuales se incluyen como parte de los intereses ganados en el renglón de ingresos (costos) financieros, neto, en el estado de resultados de ese año que se acompaña.

**10 Cuentas por cobrar a contratistas/cuentas por pagar**

Un detalle de las cuentas por cobrar a contratistas y cuentas por pagar al 31 de diciembre de 2025 y 30 de junio de 2025, es como sigue:

	<u><b>Diciembre 2025</b></u>	<u><b>Junio 2025</b></u>
Cuentas por cobrar desarrolladores (i)	944,503,794	944,503,794
Intereses por cobrar (ii)	58,205,856	52,021,811
Otras	<u>4,711,681</u>	<u>4,751,681</u>
	<u><b>1,007,421,331</b></u>	<u><b>1,001,277,286</b></u>

i. Al 31 de diciembre de 2025 y 30 de junio de 2025, estos montos corresponden a las ventas de terrenos a diferentes desarrolladores que resultaron adjudicados en el proceso de licitaciones, realizadas para el desarrollo habitacional del proyecto Ciudad Juan Bosch, ya que a la fecha de los estados financieros había sido transferido el control del inmueble.

ii. Según las adendas y los contratos de venta de los lotes terrenos a los desarrolladores, indican plazos de pagos por la compra de los terrenos, y de no ser cumplidos, se generarían penalidades de 1.06% cada mes o fracción de mes, sobre el total adeudado, a partir del incumplimiento. Al 31 de diciembre de 2025 y 30 de junio de 2025, la penalidad generada por los incumplimientos en la fecha de pago asciende a RD\$58,205,856 y RD\$52,021,811, respectivamente, el cual se encuentra provisionada y/o reservada, ya que existe duda sobre la recuperabilidad de dicho saldo, en la medida que exista evidencia de cobrabilidad de los mismos, serán reconocidos como ingresos por intereses. La provision de intereses por cobrar se presenta como tal en los estados de situación financiera que se acompañan.

**FIDEICOMISO PARA LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS DE BAJO COSTO  
REPÚBLICA DOMINICANA (FIDEICOMISO VBC)**

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en pesos dominicanos (RD\$)

Durante los años terminado el 31 de diciembre de 2025 y 2024, los intereses generados por concepto de penalidades ascienden a RD\$8,768,074 y RD\$43,215,552, respectivamente, los cuales se presentan como intereses ganados sobre cuentas por cobrar dentro del renglón de ingresos (costos) financieros, neto, en los estados de resultados integrales de esos años que se acompañan. De igual manera, durante el período terminado el 31 de diciembre de 2025, el gasto por concepto de provisión de intereses fue de RD\$8,768,074, el cual se incluye dentro del renglón de ingresos (costos) financieros, neto en los estados de resultados integrales de esos años que se acompañan.

**11 Avances a contratistas**

Un detalle de los avances a contratistas al 31 de diciembre de 2025 y 30 de junio de 2025, es como sigue:

Contratista	Diciembre 2025	Junio 2025
CAASD	41,380,142	41,380,142
MOPC	16,675,567	16,675,567
GRUPO COMERCIAL E INVERSIONES JAVIER CRUZ SRL	7,633,417	7,633,417
CONSTRUCTORA SERCONSA	-	10,157,515
CONSTRUCTORA O'REILLY & ASOCIADOS	177,287	11,758,699
CONSTRUCTORA DUALMA SRL	-	3,305,469
CONSTRUCTORA CALICHE SRL	11,620,440	14,171,970
INCONROD SRL	39,233,799	36,004,264
ROBERTO CRUZ INGENIERIA Y PREFABRICADOS SRL	1,507,225	1,507,225
EQUIPOS Y CONS. DEL CIBAO,	1,718,184	1,718,184
ICONSTA TAVERAS CASTILLO	829,847	829,847
COELMEC SRL	801,937	801,937
MOVEXCO CONSTRUCTORA SRL	56,098,106	101,126,164
RODELA CONSTRUCCIONES RODECO SRL	9,331,365	12,925,269
V ENERGY SA	961,500	1,508,000
MESA MEJIA INGENIERIA Y CONSTRUCCION SRL	-	-

**FIDEICOMISO PARA LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS DE BAJO COSTO  
REPÚBLICA DOMINICANA (FIDEICOMISO VBC)**

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en pesos dominicanos (RD\$)

INGENIEROS & ARQUITECTOS DOMINICANOS SRL	112,642	13,161,268
FIDUCIARIA RESERVAS	13,287,840	12,170,012
AGP LIMITED SRL	64,696,935	71,929,726
GRUPO INDEPRO SRL	1,259,791	1,259,791
INFRAESTRUCTURA Y CONSTRUCCION INTERNACIONAL INCI SRL	-	5,612,229
DIPUGLIA PC OUTLET STORE SRL	1,438,345	1,438,345
CONSTRUCTORA BORGES SRL	-	6,183,963
CONSORCIO AICOBAYMAR	83,628,565	-
INGENIERIA JOUBERT SRL	1,376,888	7,808,504
EDEESTE	8,772,927	-
CAMILO J HURTADO C INGENIEROS ASOCIADOS SRL	31,680,003	-
OTROS	4,128,037	4,231,827
<b>Total</b>	<b>398,350,788</b>	<b>385,299,334</b>

Al 31 de diciembre de 2025 y 30 de junio de 2025, corresponden a los montos pagados en calidad de avances para inicio de obras a los contratistas a los cuales les fueron adjudicados trabajos como la construcción de lotes de la infraestructura, señalización de vías terrestres, construcción de cisterna y cárcamo de bombeo AR, entre otros. Así también, anticipos a proveedores por la adquisición de bienes y servicios diversos.

**12 Inventario de lotes de terreno en proceso de desarrollo**

Un detalle del inventario de lotes de terreno en proceso de desarrollo al 31 de diciembre de 2025 y 30 de junio de 2025, es como sigue:

	<u>Diciembre 2025</u>	<u>Junio 2025</u>
Terrenos (a)	1,579,435,346	1,579,435,346
Descuento en compra de terreno (a)	(6,250,000)	(6,250,000)
Pagos de indemnización terreo Santiago (b)	97,288,155	97,288,155
Master plan (c)	236,385,343	236,385,343
Intereses capitalizados (d)	1,349,251,110	1,349,251,110
Costos directos de urbanización (e)	4,845,825,280	4,229,249,599

**FIDEICOMISO PARA LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS DE BAJO COSTO  
REPÚBLICA DOMINICANA (FIDEICOMISO VBC)**

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en pesos dominicanos (RD\$)

Descuento en venta de lote de terreno	11,384,450	11,384,450
Costo de ITBIS	2,104,683	2,104,683
Costo de supervisión	279,278,413	256,448,599
Proyecto ciudad del Yaque Santiago	111,538,950	84,288,388
Otros	<u>15,673,173</u>	<u>13,726,173</u>
	8,521,914,903	7,853,311,846
Menos:		
Transferido a propiedades de inversión (f) (nota 12)	(920,283,235)	(920,283,235)
Costos reconocidos (g)	<u>(3,145,022,316)</u>	<u>(3,145,022,317)</u>
	<u><b>4,456,609,351</b></u>	<u><b>3,788,006,294</b></u>

- a) Corresponde a los terrenos aportados por el Estado dominicanos al Fideicomiso VBC RD y los terrenos que han sido adquiridos por cuenta del Fideicomiso VBC RD, los cuales a la fecha de los estados financieros serán destinados a la construcción de la Ciudad Juan Bosch Santo Domingo y del proyecto Ciudad del Yaque Santiago, ubicado en la ciudad de Santiago de los Caballeros.
- b) En fecha 13 de mayo de 2021, se realizó la adenda No. 5 al Contrato del Fideicomiso VBC RD, en la que se aprobó la incorporación al Fideicomiso VBC RD de 31 inmuebles para el desarrollo del Proyecto Ciudad del Yaque Santiago, ubicados en el municipio de Santiago de los Caballeros, provincia Santiago, amparados en los Certificados de Títulos a nombre del Estado dominicano, emitidos en fecha quince (15) del mes de julio del año dos mil diecinueve (2019), por el Registrador de Títulos de Santiago, estos inmuebles constan de una superficie de 687,058.72 Mts. A la fecha de los estados financieros la transferencia de los inmuebles de estos inmuebles se encontraba en proceso de transferencia al Fideicomiso VBC RD. Adicionalmente, asociado a este proyecto se han realizados pagos a los ocupantes de los terrenos por aproximadamente RD\$97,288,155, los cuales, al 31 de diciembre de 2020, se presentaban como otros activos no corrientes debido a que no se habían incorporado formalmente al Fideicomiso.
- c) El derecho de uso de Master Plan del Proyecto de Construcción de Viviendas de Bajo Costo, denominada Ciudad Juan Bosch, valorado en RD\$88,500,000, el cual ha sido pagado por el Estado Dominicano en su totalidad y por tanto el Fideicomiso VBC RD, queda liberado de cualquier contingencia relacionada con dicho Master Plan.
- d) Corresponde a la capitalización de los intereses de los préstamos que fueron tomados para la construcción de la infraestructura del proyecto.
- e) Corresponde a las cubriciones realizadas por los contratistas del proyecto (CAASD, EDESTE y (MOPC), por concepto de la ejecución en los trabajos de infraestructura vial, sanitaria y eléctrica de la Ciudad Juan Bosch Santo Domingo.

**FIDEICOMISO PARA LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS DE BAJO COSTO  
REPÚBLICA DOMINICANA (FIDEICOMISO VBC)**

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en pesos dominicanos (RD\$)

- f) Corresponde a la transferencia a propiedades de inversión el costo del terreno, mejora y urbanización de los lotes de terrenos que serán utilizados para fines sociales y centros especializados (terrenos institucionales), los cuales están clasificados como propiedades de inversión hasta tanto se decida su uso y/o destino. Al 31 de diciembre de 2025 y 30 de junio de 2025, el costo transferido a propiedades de inversión y presentado como tal en los estados de situación financiera ascienden a RD\$920,283,235, para ambos años.
- g) Corresponde a los costos reconocidos de los lotes de terrenos reconocidos como ingresos de manera acumulada a la fecha según el porcentaje de realización del proyecto.

**13 Mobiliarios, equipos de oficina y vehículos, neto**

Un detalle de los mobiliarios, equipos de oficina y vehículos al 31 de diciembre de 2025 y 30 de junio de 2025 es como sigue:

	<u>Vehículos</u>	<u>Mobiliarios y equipos de oficina</u>	<u>Total</u>
<b><u>Diciembre 2025</u></b>			
<u>Costo de adquisición:</u>			
Balance al 1ro. De junio 2025	24,410,010	4,853,245	29,263,255
Adiciones	1,400,295	2,431,080	3,831,375
Balance al 31 de diciembre de 2025	25,810,305	7,284,325	33,094,630
<u>Depreciación acumulada:</u>			
Balance al 1ro. De junio 2025	(15,421,475)	(1,213,479)	(16,634,954)
Gasto de depreciación	(1,277,614)	(707,824)	(1,985,438)
Balance al 31 de diciembre de 2025	(16,699,089)	(1,921,303)	(18,620,392)
<b>Mobiliarios, equipos oficina y vehículos, neto</b>	<b>9,111,216</b>	<b>5,363,022</b>	<b>14,474,238</b>
<b><u>Junio 2025</u></b>			
<u>Costo de adquisición:</u>			
Balance al 1ro. De enero	24,410,010	4,753,417	29,163,427
Adiciones	-	99,828	99,828
Balance al 30 de junio de 2025	24,410,010	4,853,245	29,263,255

**FIDEICOMISO PARA LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS DE BAJO COSTO  
REPÚBLICA DOMINICANA (FIDEICOMISO VBC)**

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en pesos dominicanos (RD\$)

Depreciación acumulada:

Balance al 1ro. De enero	(14,167,199)	(736,473)	(14,903,672)
Gasto de depreciación	(1,254,276)	(477,006)	(1,731,282)
Balance al 30 de junio de 2025	(15,421,475)	(1,213,479)	(16,634,954)
<b>Mobiliarios, equipos oficina y vehículos, neto</b>	<b><u>8,988,535</u></b>	<b><u>3,639,766</u></b>	<b><u>12,628,301</u></b>

#### 14 Propiedades de inversión

Corresponde al costo del terreno, infraestructura y edificaciones (para los centros y obras construidas por el Fideicomiso VBC RD) de las obras que serán utilizados para fines sociales y centros especializados, los cuales están clasificados como propiedades de inversión hasta tanto se decida su uso y/o destino.

Un detalle de las propiedades de inversión al 31 de diciembre de 2025 y 30 de junio de 2025, es como sigue:

	<u>Terrenos</u>	<u>Infraestructura y mejoras</u>	<u>Total</u>
<b><u>Diciembre 2025</u></b>			
Balance al 1ro. de enero y 31 de diciembre de 2025	<b><u>102,391,238</u></b>	<b><u>817,891,997</u></b>	<b><u>920,283,235</u></b>
<b><u>Junio 2025</u></b>			
Balance al 1ro. de enero y 30 de junio de 2025	<b><u>102,391,238</u></b>	<b><u>817,891,997</u></b>	<b><u>920,283,235</u></b>

Acorde a lo establecido en la sesión del Comité Fiduciario del Fideicomiso VBC RD, celebrada en fecha 17 de octubre del año 2018, se aprueba ceder a ciertas instituciones estatales, en calidad de título gratuito por un período de 5 años con posibilidad de renovación automática, varias edificaciones clasificadas como propiedades de inversión en el Fideicomiso VBC RD. El Fideicomiso VBC RD continúa siendo el propietario de estos activos, en consecuencia, se mantienen registrados en sus libros como propiedades de inversión.

**FIDEICOMISO PARA LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS DE BAJO COSTO  
REPÚBLICA DOMINICANA (FIDEICOMISO VBC)**

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en pesos dominicanos (RD\$)

**15 Cuentas por pagar proveedores y contratistas**

Un detalle de las cuentas por pagar proveedores y contratistas al 31 de diciembre de 2025 y 30 de junio de 2025, es como sigue:

Proveedor	Diciembre 2025	Junio 2025
EDEESTE	16,068,485	16,263,516
Fiduciaria Reservas, S.A.	3,416,665	3,564,790
Constructora Caliche, SRL	18,892,274	18,278,392
INCONROD SRL	9,309,995	8,296,315
Equipos y Construcciones del Cibao, SRL	10,442,337	10,442,337
Mesa Mejía Ingeniería y Construcción, SRL	-	-
Roberto Cruz Ingeniería y Pre-fabricados, SRL	2,202,852	2,202,852
V Energy, S.A.	-	18,000
Iconsta Inmobiliaria y Constructora Taveras Castillo	1,036,316	1,635,322
Rodela Construcciones RODECO, SRL	881,026	4,761,986
URTECHO & ASOCIADOS SRL	-	156,478
MOVEXCO CONSTRUCTORA SRL	19,116,981	11,581,173
CONSTRUCTORA DUALMA SRL	9,032,405	7,032,532
O REILLY & ASOCIADOS S R L	7,568,020	4,726,230
Ingenieros & Arquitectos Dominicanos, SRL	10,910,260	7,219,996
Grupo Comercial E Inversiones Javier Cruz, SRL	971,325	971,325
MARTINEZ TORRES TRAVELING SRL	-	-
AGP LIMITED SRL	15,172,728	9,361,337
INFRAESTRUCTURA Y CONSTRUCCION INTERNACIONAL INCI SRL	9,473,573	5,459,049
CONSTRUCTORA BORGES SRL	19,506,047	2,978,077
INGENIERIA JOUBERT SRL	1,551,142	372,259

**FIDEICOMISO PARA LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS DE BAJO COSTO  
REPÚBLICA DOMINICANA (FIDEICOMISO VBC)**

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en pesos dominicanos (RD\$)

SEGUROS BANRESERVAS, S.A.	-	-
VENEGAS & ASOCIADOS INGENIEROS CONSTRUCTORES SRL	2,433,628	2,433,628
CONSTRUCTORA SERCONSA SRL	2,977,322	
AVANT AUTO SAS	1,400,296	
Otras	16,870,752	17,360,026
	<b>179,234,427</b>	<b>135,115,620</b>

- a) Corresponde a las cuentas por pagar por concepto de las cubicaciones presentadas por estas entidades, correspondiente a trabajos de infraestructura vial, eléctrica y sanitaria en el proyecto.
- b) Corresponde a honorarios pendiente de pago por concepto de prestación de servicios fiduciarios y de supervisión. Durante los períodos terminados el 31 de diciembre de 2025 y 2024 los honorarios por servicios fiduciarios fueron de RD\$24,000,000 y RD\$20,938,000, respectivamente y se presentan como parte de los gastos operativos en los estados de resultados integrales de esos años que se acompañan.
- c) Corresponden a cuentas por pagar a proveedores por la adquisición de bienes y servicios.

**16 Acumulaciones por pagar y otros pasivos**

Un detalle de las acumulaciones por pagar y otros pasivos al 31 de diciembre de 2025 y 30 de junio de 2025, es como sigue:

	<b><u>Diciembre 2025</u></b>	<b><u>Junio 2025</u></b>
Honorarios profesionales - auditoría	2,714,000	2,065,000
Regalía pascual	2,894,254	2,894,254
Provisión bono desempeño	6,044,293	3,527,078
Vacaciones	1,210,179	1,052,672
TSS e INFOTEP	1,757,231	-
Otras	1,973,166	1,364,078
	<b><u>13,698,869</u></b>	<b><u>10,903,082</u></b>

**FIDEICOMISO PARA LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS DE BAJO COSTO  
REPÚBLICA DOMINICANA (FIDEICOMISO VBC)**

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en pesos dominicanos (RD\$)

**17 Ingresos diferidos**

Corresponde al diferimiento de los ingresos provenientes de los contratos de ventas de los lotes de terrenos a los desarrolladores de las unidades residenciales y de locales comerciales del proyecto ciudad Juan Bosch. En el momento que el Fideicomiso VBC RD transfiriere a los desarrolladores los riesgos, ventajas, beneficios y control asociado a los terrenos, se reconoce la cuenta por cobrar contra este renglón de ingreso diferido y a medida que se ejecutan los trabajos de infraestructura eléctrica, vial y sanitaria del proyecto en ese mismo porcentaje de avance se van reconociendo los ingresos en los resultados del período.

Las cuentas por cobrar clientes corresponden a montos a ser pagados al Fideicomiso VBC RD fruto de contratos de venta con clientes que le fue adjudicado los lotes del terreno para el desarrollo del proyecto. Las cuentas por cobrar incluyen solamente los montos pendientes de cobro por contratos con respecto a los lotes que hayan cumplido con las condiciones de reconocimiento de ingreso. Las obligaciones contractuales con clientes con respecto a lotes que no hayan cumplido con las condiciones de reconocimiento de ingreso no se reflejan como activos en los estados de situación financiera. Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, los clientes que no han cumplido con la condición de reconocimiento de ingreso han realizado pagos al valor del precio de venta de los inmuebles por RD\$584,005,631 y RD\$454,612,388, respectivamente, los cuales se presentan como depósitos de desarrolladores en los estados de situación financiera que se acompañan a esas fechas.

**18 Aporte del fideicomitente**

El Estado dominicano ha realizado aportes en naturaleza y efectivo al patrimonio fideicomitado del Fideicomiso VBC RD, los cuales ascienden a RD\$ 6,216,491,970 al 31 de diciembre de 2025 y 30 de junio de 2025, los aportes se detallan a continuación:

- a) La suma de un millón de pesos dominicanos (RD\$1,000,000).
- b) El derecho de uso del Master Plan del Proyecto de Construcción de Viviendas de Bajo Costo, denominada Ciudad Juan Bosch, valorado en RD\$88,500,000.
- c) El inmueble identificado como 402404979144, que tiene una superficie de 1,400,000Mts, ubicado en el municipio de Boca Chica, provincia Santo Domingo, amparado en el certificado de Título Matrícula número 0100116724, a nombre del Estado Dominicano, por un valor RD\$550,000,000. Aportado mediante Acto Constitutivo de fecha 5 de noviembre de 2015 y cuyo título de propiedad a nombre del Fideicomiso VBC RD fue emitido en enero del 2016.

**FIDEICOMISO PARA LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS DE BAJO COSTO  
REPÚBLICA DOMINICANA (FIDEICOMISO VBC)**

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en pesos dominicanos (RD\$)

- d) Una porción de terreno con una superficie de 1,024,947.47 metros, dentro del inmueble parcela 21-C- 2 del Distrito Catastral No.32, del Distrito Nacional, amparada en la constancia anotada matrícula 4000256194, a nombre del Estado Dominicano, por un valor RD\$256,250,000. Aportado mediante Acto Constitutivo de fecha 5 de noviembre de 2015 y cuyo título de propiedad a nombre del Fideicomiso VBC RD fue emitido en enero del 2016.
- e) Una porción de terreno con una superficie de 434,508 Metros, dentro del inmueble parcela 21-C-2 del Distrito Catastral No.32, del Distrito Nacional, a nombre del Estado dominicano, por un valor RD\$16,373,970.
- f) En fecha 05 de diciembre de 2016, fue celebrada una asamblea en la que el Comité Fiduciario autoriza al Fideicomiso VBC RD a recibir la suma de RD\$120,000,000, de parte del Ministerio de la Presidencia de la República, como aporte para compensar a los ocupantes de terrenos de Ciudad Juan Bosch Santiago, en Hato del Yaque, Municipio de Santiago, y así mismo autorizar a la Fiduciaria Reservas, actuando por cuenta del Fideicomiso VBC RD, a realizar los pagos a dichos ocupantes, de acuerdo a los montos acordados en los contratos de venta y transferencia de inmuebles suscrito por el Estado Dominicano con cada ocupante, dicho aporte sería recibido posteriormente. Este aporte fue realizado en enero del año 2017.
- g) En fecha 06 de septiembre de 2021, fue celebrada una Asamblea Ordinaria en la que el Comité Fiduciario autorizó al Fideicomiso VBC RD a recibir la suma de RD\$1,000,000,000, de parte del Ministerio de la Presidencia de la República. Este aporte se realizó con el fin de proveer los recursos necesarios para la continuación y conclusión de actividades planteadas en el plan maestro del proyecto habitacional "Ciudad Juan Bosch". Este aporte fue realizado en noviembre del año 2021.
- h) En fecha 13 de mayo de 2021, se realizó la Adenda No. 5 al Contrato del Fideicomiso VBC RD, en la que se aprobó la incorporación al Fideicomiso VBC RD de 31 inmuebles para el desarrollo del Proyecto Ciudad Juan Bosch Santiago, los cuales fueron valorados según tasación oficial por un monto total de RD\$328,900,000, cuyo detalle se describe a continuación. A continuación, el detalle de los inmuebles aportados:
  - i. El inmueble identificado como 311522077374, que tiene una superficie de cincuenta y nueve mil novecientos setenta y tres punto setenta y cinco metros cuadrados (59,973.75 Mts<sup>2</sup>), ubicado en el municipio de Santiago de los Caballeros, provincia Santiago, amparado en el Certificado de Título Núm. 0200245160, a nombre del Estado dominicano, emitido en fecha quince ( 15) del mes de julio del año dos mil diecinueve (2019), por el Registrador de Títulos de Santiago, por un valor de Treinta y Tres Millones Ciento Cinco Mil Quinientos Pesos Dominicanos con 00/100 Centavos (RD\$33,105,500).

**FIDEICOMISO PARA LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS DE BAJO COSTO  
REPÚBLICA DOMINICANA (FIDEICOMISO VBC)**

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en pesos dominicanos (RD\$)

- ii. El inmueble identificado como 311522114743, que tiene una superficie de treinta y seis mil seiscientos treinta y uno punto sesenta y siete metros cuadrados (36,631.67 Mts<sup>2</sup>), ubicado en el municipio de Santiago de los Caballeros, provincia Santiago, amparado en el Certificado de Título Núm. 0200245161, a nombre del Estado dominicano emitido en fecha quince (15) del mes de julio del año dos mil diecinueve (2019), por el Registrador de Títulos de Santiago, por un valor de Veintidós Millones Seiscientos Un Mil Setecientos Pesos Dominicanos con 00/100 Centavos (RD\$22,601,700).
- iii. El inmueble identificado como 311522141478, que tiene una superficie de mil quinientos ochenta y tres punto treinta y seis metros cuadrados (1,583.36 Mts<sup>2</sup>), ubicado en el municipio de Santiago de los Caballeros, provincia Santiago, amparado en el Certificado de Título Núm. 0200245162, a nombre del Estado dominicano emitido en fecha quince (15) del mes de julio del año dos mil diecinueve (2019), por el Registrador de Títulos de Santiago, por un valor de Un Millón Ciento Ochenta y Nueve Mil Ochocientos Pesos Dominicanos con 00/100 Centavos (RD\$ 1,189,800).
- iv. El inmueble identificado como 311522143932, que tiene una superficie de tres mil quinientos sesenta y cuatro punto cincuenta y seis metros cuadrados (3,564.56 Mts<sup>2</sup>), ubicado en el municipio de Santiago de los Caballeros, provincia Santiago, amparado en el Certificado de Título Núm. 0200245163, a nombre del Estado dominicano emitido en fecha quince (15) del mes de julio del año dos mil diecinueve (2019), por el Registrador de Títulos de Santiago, por un valor de Dos Millones Seiscientos Setenta y Cinco Mil Novecientos Pesos Dominicanos con 00/100 Centavos (RD\$2,675,900).
- v. El inmueble identificado como 311522148152, que tiene una superficie de cuatro mil treinta y cinco punto veintiocho metros cuadrados (4,035.28 Mts<sup>2</sup>), ubicado en el municipio de Santiago de los Caballeros, provincia Santiago, amparado en el Certificado de Título Núm. 0200245164, a nombre del Estado dominicano emitido en fecha quince (15) del mes de julio del año dos mil diecinueve (2019), por el Registrador de Títulos de Santiago, por un valor de Tres Millones Cuatrocientos Veintiocho Mil Setecientos Pesos Dominicanos con 00/100 Centavos (RD\$3,428,700.00).

**FIDEICOMISO PARA LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS DE BAJO COSTO  
REPÚBLICA DOMINICANA (FIDEICOMISO VBC)**

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en pesos dominicanos (RD\$)

- vi. El inmueble identificado como 3 11522188134, que tiene una superficie de dos mil cientos cuarenta y siete punto setenta y seis metros cuadrados (2,147.76 Mts<sup>2</sup>), ubicado en el municipio de Santiago de los Caballeros, provincia Santiago, amparado en el Certificado de Título Núm. 0200245165, a nombre del Estado dominicano emitido en fecha quince (15) del mes de julio del año dos mil diecinueve (2019), por el Registrador de Títulos de Santiago, por un valor de Un Millón Trescientos Diecinueve Mil Pesos Dominicanos con 00/100 Centavos (RD\$1,319,000).
- vii. El inmueble identificado como 311522220862, que tiene una superficie de treinta y ocho mil cuatrocientos cuarenta y nueve punto ochenta y nueve metros cuadrados (38,449.89 Mts<sup>2</sup>), ubicado en el municipio de Santiago de los Caballeros, provincia Santiago, amparado en el Certificado de Título Núm. 0200245166, a nombre del Estado dominicano emitido en fecha quince (15) del mes de julio del año dos mil diecinueve (2019), por el Registrador de Títulos de Santiago, por un valor de Veintitrés Millones Ciento Cuarenta y Seis Mil Ochocientos Pesos Dominicanos con 00/100 Centavos (RD\$23,146,800).
- viii. El inmueble identificado como 311522239842, que tiene una superficie de dos mil cuatrocientos cuarenta y nueve punto cincuenta metros cuadrados (2,449.50 Mts<sup>2</sup>), ubicado en el municipio de Santiago de los Caballeros, provincia Santiago, amparado en el Certificado de Título Núm. 0200245167, a nombre del Estado dominicano emitido en fecha quince (15) del mes de julio del año dos mil diecinueve (2019), por el Registrador de Títulos de Santiago, por un valor de Un Millón Doscientos Sesenta y Tres Mil Cuatrocientos Pesos Dominicanos con 00/100 Centavos (RD\$1,263,400).
- ix. El inmueble identificado como 311522240583, que tiene una superficie de cuatro mil ciento veintinueve punto cuarenta y tres metros cuadrados (4,129.43 Mts<sup>2</sup>), ubicado en el municipio de Santiago de los Caballeros, provincia Santiago, amparado en el Certificado de Título Núm. 0200245168, a nombre del Estado dominicano emitido en fecha quince (15) del mes de julio del año dos mil diecinueve (2019), por el Registrador de Títulos de Santiago, por un valor de Tres Millones Quinientos Noventa Mil Ochocientos Pesos Dominicanos con 00/100 Centavos (RD\$3,590,800).

**FIDEICOMISO PARA LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS DE BAJO COSTO  
REPÚBLICA DOMINICANA (FIDEICOMISO VBC)**

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en pesos dominicanos (RD\$)

- x. El inmueble identificado como 311522245053, que tiene una superficie de tres mil trescientos setenta y uno punto cero nueve metros cuadrados (3,371.09 Mts<sup>2</sup>), ubicado en el municipio de Santiago de los Caballeros, provincia Santiago, amparado en el Certificado de Título Núm. 0200245169, a nombre del Estado dominicano emitido en fecha quince (15) del mes de julio del año dos mil diecinueve (2019), por el Registrador de Títulos de Santiago, por un valor de Dos Millones Trescientos Noventa y Tres Mil Pesos Dominicanos con 00/100 Centavos (RD\$2,393,000).
- xi. El inmueble identificado como 311522270946, que tiene una superficie de dos mil ciento sesenta y dos punto noventa y cinco metros cuadrados (2,162.95 Mts<sup>2</sup>), ubicado en el municipio de Santiago de los Caballeros, provincia Santiago, amparado en el Certificado ele Título Núm. 0200245170, a nombre del Estado dominicano emitido en fecha quince (15) del mes de julio del año dos mil diecinueve (2019), por el Registrador ele Títulos de Santiago, por un valor de Un Millón Trescientos Treinta y Ocho Mil Pesos Dominicanos con 00/100 Centavos (RD\$ 1,338,000).
- xii. El inmueble identificado como 311522274615, que tiene una superficie de cinco mil cuatrocientos veintiuno punto cuarenta y cuatro metros cuadrados (5,421.44 Mts<sup>2</sup>), ubicado en el municipio de Santiago de los Caballeros, provincia Santiago, amparado en el Certificado de Título Núm. 0200245171, a nombre del Estado dominicano emitido en fecha quince (15) del mes de julio del año dos mil diecinueve (2019), por el Registrador ele Títulos de Santiago, por un valor de Dos Millones Ochocientos Sesenta y Tres Mil Cuatrocientos Pesos Dominicanos con 00/100 Centavos (RD\$2,863,400).
- xiii. El inmueble identificado como 311S22339814, que tiene una superficie de catorce mil novecientos dieciocho punto treinta y cinco metros cuadrados (14,918.35 Mts<sup>2</sup>), ubicado en el municipio de Santiago de los Caballeros, provincia Santiago, amparado en el Certificado ele Título Núm. 0200245172, a nombre del Estado dominicano emitido en fecha quince (15) del mes de julio del año dos mil diecinueve (2019), por el Registrador de Títulos ele Santiago, por un valor ele Diez Millones Quinientos Dos Mil Quinientos Pesos Dominicanos con 00/100 Centavos (RD\$ 10,502,500).

**FIDEICOMISO PARA LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS DE BAJO COSTO  
REPÚBLICA DOMINICANA (FIDEICOMISO VBC)**

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en pesos dominicanos (RD\$)

- xiv. El inmueble identificado como 311522354237, que tiene una superficie de cincuenta y dos mil seiscientos setenta y cinco punto cero cuatro metros cuadrados (52,675.04 Mts<sup>2</sup>), ubicado en el municipio ele Santiago de los Caballeros, provincia Santiago, amparado en el Certificado de Título Núm. 0200245173, a nombre del Estado dominicano emitido en fecha quince (15) del mes de julio del año dos mil diecinueve (2019), por el Registrador de Títulos de Santiago, por un valor de Veintinueve Millones Ochocientos Sesenta y Seis Mil Setecientos Pesos Dominicanos con 00/100 Centavos (RD\$29,866,700).
- xv. El inmueble identificado como 311511428538, que tiene una superficie de cinco mil setecientos ochenta y siete punto setenta y tres metros cuadrados (5,787.73 Mts<sup>2</sup>), ubicado en el municipio de Santiago de los Caballeros, provincia Santiago, amparado en el Certificado de Título Núm. 0200245143, a nombre del Estado dominicano emitido en lecha quince (15) del mes de julio del año dos mil diecinueve (2019), por el Registrador de Títulos de Santiago, por un valor de Cuatro Millones Quinientos Veintiséis Mil Novecientos Pesos Dominicanos con 00/100 Centavos (RD\$4,526,900).
- xvi. El inmueble identificado como 311511433678, que tiene una superficie de dos mil quinientos uno punto cincuenta y cinco metros cuadrados (2,501.55 Mts<sup>2</sup>), ubicado en el municipio de Santiago de los Caballeros, provincia Santiago, amparado en el Certificado de Título No. 0200245144, a nombre del Estado dominicano emitido en fecha quince ( 15) del mes de julio del año dos mil diecinueve (2019), por el Registrador de Títulos de Santiago, por un valor de Un Millón Setecientos Ochenta y Nueve Mil Ochocientos Pesos Dominicanos con 00/100 Centavos (RD\$ 1,789,800).
- xvii. El inmueble identificado como 311511515643, que tiene una superficie de dieciocho mil noventa y cuatro punto treinta y cinco metros cuadrados (18,094.35 Mts<sup>2</sup>), ubicado en el municipio de Santiago de los Caballeros, provincia Santiago, amparado en el Certificado de Título Núm. 0200245145, a nombre del Estado dominicano emitido en focha quince (15) del mes de julio del año dos mil diecinueve (2019), por el Registrador de Títulos de Santiago, por un valor de Doce Millones Trescientos Cincuenta y Ocho Mil Cuatrocientos Pesos Dominicanos con 00/100 Centavos (RD\$12,358,400).

**FIDEICOMISO PARA LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS DE BAJO COSTO  
REPÚBLICA DOMINICANA (FIDEICOMISO VBC)**

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en pesos dominicanos (RD\$)

- xviii. El inmueble identificado como 311511524614, que tiene una superficie de cuatro mil doscientos sesenta y nueve punto veintidós metros cuadrados (11,269.22 Mts<sup>2</sup>), ubicado en el municipio de Santiago de los Caballeros, provincia Santiago, amparado en el Certificado de Título Núm. 0200245146, a nombre del Estado dominicano emitido en fecha quince (15) del mes de julio del año dos mil diecinueve (2019), por el Registrador de Títulos de Santiago, por un valor de Dos Millones Cuatrocientos Sesenta y Tres Mil Cien Pesos Dominicanos con 00/100 Centavos (RD\$2,463,100).
- xix. El inmueble identificado como 311511529506, que tiene una superficie de dos mil doscientos cuarenta y cuatro punto quince metros cuadrados (2,244.15 Mts<sup>2</sup>), ubicado en el municipio de Santiago de los Caballeros, provincia Santiago, amparado en el Certificado de Título Núm. 0200245147, a nombre del Estado dominicano emitido en fecha quince (15) del mes de julio del año dos mil diecinueve (2019), por el Registrador de Títulos de Santiago, por un valor de Un Millón Cuatrocientos Cuarenta Mil Cuatrocientos Pesos Dominicanos con 00/100 Centavos (RD\$1,440,400).
- xx. El inmueble identificado como 311512571076, que tiene una superficie de doscientos setenta y dos mil trescientos treinta y siete punto cero ocho metros cuadrados (272,337.08Mts<sup>2</sup>), ubicado en el municipio de Santiago de los Caballeros, provincia Santiago, amparado en el Certificado de Título Núm. 0200245148, a nombre del Estado dominicano emitido en fecha quince (15) del mes de julio del año dos mil diecinueve (2019), por el Registrador de Títulos de Santiago, por un valor de Setenta y Dos Millones Quinientos Cincuenta Mil Quinientos Pesos Dominicanos con 00/100 Centavos (RD\$72,550,500).
- xxi. El inmueble identificado como 311512602014, que tiene una superficie de doce mil novecientos dieciséis punto sesenta y tres metros cuadrados (12,916.63 Mts<sup>2</sup>), ubicado en el municipio de Santiago de los Caballeros, provincia Santiago, amparado en el Certificado de Título Núm. 0200245149, a nombre del Estado dominicano emitido en fecha quince (15) del mes de julio del año dos mil diecinueve (2019), por el Registrador de Títulos de Santiago, por un valor de Nueve Millones Doscientos Sesenta y Un Mil Doscientos Pesos Dominicanos con 00/100 Centavos (RD\$9,261,200).

**FIDEICOMISO PARA LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS DE BAJO COSTO  
REPÚBLICA DOMINICANA (FIDEICOMISO VBC)**

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en pesos dominicanos (RD\$)

- xxii. El inmueble identificado como 311512604438, que tiene una superficie de mil trescientos veinticuatro punto noventa y siete metros cuadrados (1,324.97 Mts<sup>2</sup>), ubicado en el municipio de Santiago de los Caballeros, Santiago, con el Certificado de Título Núm. 0200245150, a nombre del Estado dominicano emitido en lecha quince (15) del mes de julio del año dos mil diecinueve (2019), por el Registrador de Títulos ele Santiago, por un valor de Ochocientos Treinta y Tres Mil Doscientos Pesos Dominicanos con 00/100 Centavos (RD\$833,200).
- xxiii. El inmueble identificado como 311512606379, que tiene una superficie de mil trescientos sesenta y uno punto noventa y cinco metros cuadrados (1,361.95 Mts<sup>2</sup>), ubicado en el municipio de Santiago de los Caballeros, provincia Santiago, amparado en el Certificado de Título Núm. 0200245151, a nombre del Estado dominicano emitido en fecha quince (15) del mes de julio del año dos mil diecinueve (2019), por el Registrador de Títulos de Santiago, por un valor de Ochocientos Ochenta Mil Trescientos Pesos Dominicanos con 00/100 Centavos (RD\$880,300).
- xxiv. El inmueble identificado como 311512700255, que tiene una superficie de dos mil novecientos dos punto cincuenta y tres metros cuadrados (2,902.53 Mts<sup>2</sup>), ubicado en el municipio de Santiago de los Caballeros, provincia Santiago, amparado en el Certificado de Titulo Núm. 0200245152, a nombre del Estado dominicano emitido en fecha quince (15) del mes de julio del año dos mil diecinueve (2019), por el Registrador de Títulos de Santiago, por un valor de Un Millón Setecientos Setenta y Cuatro Mil Pesos Dominicanos con 00/100 Centavos (RD\$1,774,000).
- xxv. El inmueble identificado como 311512736873, que tiene una superficie de treinta y ocho mil ochocientos siete punto noventa y siete metros cuadrados (38,807.97 Mts<sup>2</sup>), ubicado en el municipio de Santiago de los Caballeros, provincia Santiago, amparado en el Certificado de Título Núm. 0200245153, a nombre del Estado dominicano emitido en fecha quince (15) del mes de julio del año dos mil diecinueve (2019), por el Registrador de Títulos de Santiago, por un valor de Veintitrés Millones Trescientos Sesenta y Dos Mil Trescientos Pesos Dominicanos con 00/100 Centavos (RD\$23,362,300).

**FIDEICOMISO PARA LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS DE BAJO COSTO  
REPÚBLICA DOMINICANA (FIDEICOMISO VBC)**

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en pesos dominicanos (RD\$)

- xxvi. El inmueble identificado como 311512812722, que tiene una superficie de cuarenta y siete mil seiscientos ochenta punto sesenta y cuatro metros cuadrados (47,680.64 Mts<sup>2</sup>), ubicado en el municipio de Santiago de los Caballeros, provincia Santiago, amparado en el Certificado de Título Núm. 0200245154, a nombre del Estado dominicano emitido en fecha quince (15) del mes de julio del año dos mil diecinueve (2019), por el Registrador de Títulos de Santiago, por un valor de Veintisiete Millones Trescientos Noventa y Dos Mil Quinientos Pesos Dominicanos con 00/100 Centavos (RD\$27,392,500).
- xxvii. El inmueble identificado como 311512936220, que tiene una superficie de nueve mil seiscientos sesenta y siete punto setenta y cuatro metros cuadrados (9,667.74 Mts<sup>2</sup>) ubicado en el municipio de Santiago de los Caballeros, provincia Santiago, amparado en el Certificado de Título Núm. 0200245155, a nombre del Estado dominicano emitido en fecha quince (15) del mes de julio del año dos mil diecinueve (2019), por el Registrador de Títulos de Santiago, por un valor de Nueve Millones Ciento Cinco Mil Quinientos Pesos Dominicanos con 00/100 Centavos (RD\$9,105,500).
- xxviii. El inmueble identificado como 311512943904, que tiene una superficie de siete mil ciento cuarenta y seis punto cero seis metros cuadrados (7,146.06 Mts<sup>2</sup>), ubicado en el municipio de Santiago de los Caballeros, provincia Santiago, amparado en el Certificado de Título Núm. 0200245156, a nombre del Estado dominicano emitido en fecha quince (15) del mes de julio del año dos mil diecinueve (2019), por el Registrador de Títulos de Santiago, por un valor de Cuatro Millones Novecientos Setenta y Cuatro Mil Novecientos Pesos Dominicanos con 00/100 Centavos (RD\$4,974,900).
- xxix. El inmueble identificado como 311512959730, que tiene una superficie de ocho mil seiscientos dos punto setenta y dos metros cuadrados (8,602.72 Mts<sup>2</sup>), ubicado en el municipio de Santiago de los Caballeros, provincia Santiago, amparado en el Certificado de Título Núm. 0200245157, a nombre del Estado dominicano emitido en fecha quince (15) del mes de julio del año dos mil diecinueve (2019), por el Registrador de Títulos de Santiago, por un valor de Siete Millones Doscientos Nueve Mil Novecientos Pesos Dominicanos con 00/100 Centavos (RD\$7,209,900).

**FIDEICOMISO PARA LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS DE BAJO COSTO  
REPÚBLICA DOMINICANA (FIDEICOMISO VBC)**

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en pesos dominicanos (RD\$)

- xxx. El inmueble identificado como 311522032896, que tiene una superficie de once mil cuarenta y dos punto treinta y cinco metros cuadrados (11,042.35 Mts<sup>2</sup>), ubicado en el municipio de Santiago de los Caballeros, provincia Santiago, amparado en el Certificado de Título Núm. 0200245158, a nombre del Estado dominicano emitido en fecha quince (15) del mes de julio del año dos mil diecinueve (2019), por el Registrador de Títulos de Santiago, por un valor de Ocho Millones Cincuenta y Cinco Mil Trescientos Pesos Dominicanos con 00/100 Centavos (RD\$8,055,300).
- xxxi. El inmueble identificado como 311522048743, que tiene una superficie de mil ochocientos cincuenta y siete punto cero uno metros cuadrados (1,857.01 Mts), ubicado en el municipio de Santiago de los Caballeros, provincia Santiago, amparado en el Certificado de Título Núm. 0200245159, a nombre del Estado dominicano emitido en fecha quince (15) del mes de julio del año dos mil diecinueve (2019), por el Registrador de Títulos de Santiago, por un valor de Un Millón Seiscientos Treinta y Seis Mil Seiscientos Pesos Dominicanos con 00/100 Centavos (RD\$ 1,636,600).
- a) El inmueble identificado como 402405051402, que tiene una superficie de doscientos cincuenta metros cuadrados (250,000 Mts<sup>2</sup>), ubicado en el Distrito Nacional, amparado en el Certificado de Título Núm. 0100166540, a nombre del Fideicomiso VBC RD, emitido en fecha veintidós (22) del mes de febrero del año dos mil veintidós (2022), por el Registrador de Títulos de Santo Domingo, por un valor de Doscientos Cuarenta y Nueve Millones Cuatrocientos Sesenta y Ocho Mil Pesos Dominicanos con 00/100 Centavos (RD\$249,468,000).
- b) La suma de Tres Mil Seiscientos Seis Millones pesos dominicanos (RD\$3,606,000,000), recibidos el 22 de diciembre 2022, los cuales fueron destinado para el saldo del préstamo e intereses adeudados.

**19 Sueldos y compensaciones al personal**

Un detalle de los sueldos y compensaciones al personal al 31 de diciembre de 2025 y 2024, es como sigue:

	<u>Diciembre 2025</u>	<u>Diciembre 2024</u>
Sueldos	86,467,672	31,664,657
Regalía pascual	5,984,099	2,508,443
Seguridad social e INFOTEP	12,622,557	5,391,256
Prestaciones laborales	795,901	2,234,456
Bonos al personal	15,446,894	4,890,767
Vacaciones	1,862,589	717,488
Seguro médico	3,361,970	939,868

**FIDEICOMISO PARA LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS DE BAJO COSTO  
REPÚBLICA DOMINICANA (FIDEICOMISO VBC)**

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en pesos dominicanos (RD\$)

Almuerzo de empleados	4,645,553	1,453,489
Otros	<u>347,926</u>	<u>237,769</u>
	<u><b>131,535,161</b></u>	<u><b>50,038,193</b></u>

Al 31 de diciembre de 2025 y 30 de junio de 2025, el Fideicomiso VBC RD, posee 86 y 75 empleados, respectivamente.

## 20 Instrumentos financieros valores razonables y administración de riesgos

### 20.1 Clasificación contable y valores razonables

Un resumen de los importes en libros y los valores razonables de los activos financieros 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 30 de junio de 2025, es como sigue:

	Nota	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 equivalentes de efectivo	8	142,843,179	-	-	-	-	142,843,179
Inversiones	9	485,711,917	-	-	-	-	485,711,917
Cuentas por cobrar, neta	10	<u>1,007,421,331</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,007,421,331</u>
<b>Activos financieros</b>		<u><b>1,635,976,427</b></u>	<u><b>-</b></u>	<u><b>-</b></u>	<u><b>-</b></u>	<u><b>-</b></u>	<u><b>1,635,976,427</b></u>
Pasivos financieros:							
Cuentas por pagar y contratistas	15	179,234,427	-	-	-	-	179,234,427
Acumulaciones por pagar y otros pasivos	16	<u>13,698,869</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>13,698,869</u>
<b>Pasivos financieros</b>		<u><b>192,933,296</b></u>	<u><b>-</b></u>	<u><b>-</b></u>	<u><b>-</b></u>	<u><b>-</b></u>	<u><b>192,933,296</b></u>
<b>Junio 2025</b>							
Activos financieros:							
Efectivo y equivalentes de efectivo	8	661,050,100	-	-	-	-	661,050,100
Inversiones	9	484,263,201	-	-	-	-	484,263,201
Cuentas por cobrar, neta	10	<u>1,001,277,286</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,001,277,286</u>
<b>Activos financieros</b>		<u><b>2,146,590,587</b></u>	<u><b>-</b></u>	<u><b>-</b></u>	<u><b>-</b></u>	<u><b>-</b></u>	<u><b>2,146,590,587</b></u>
Pasivos financieros:							
Cuentas por pagar y contratistas	15	135,115,620	-	-	-	-	135,115,620
Acumulaciones por pagar y otros pasivos	16	<u>10,903,081</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>10,903,081</u>
<b>Pasivos financieros</b>		<u><b>146,018,701</b></u>	<u><b>-</b></u>	<u><b>-</b></u>	<u><b>-</b></u>	<u><b>-</b></u>	<u><b>146,018,701</b></u>

**FIDEICOMISO PARA LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS DE BAJO COSTO  
REPÚBLICA DOMINICANA (FIDEICOMISO VBC)**

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en pesos dominicanos (RD\$)

## 20.2 Gestión de riesgo financiero

El Fideicomiso VBC RD 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 VBC RD 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.

### 19.2.1 Riesgo de crédito

El riesgo de crédito es el riesgo de pérdida financiera que enfrenta el Fideicomiso VBC RD si un cliente o contraparte en un instrumento financiero no cumple con sus obligaciones contractuales y surge principalmente de las cuentas por cobrar comerciales.

### **Exposición al riesgo de crédito**

Al 31 de diciembre de 2025 y 30 de junio de 2025, los valores en libros de los activos financieros con mayor exposición al riesgo de crédito, son los siguientes:

	<u>Diciembre 2025</u>	<u>Junio 2025</u>
Efectivo y equivalente de efectivo	142,843,179	731,489,105
Inversiones	485,711,917	484,263,201
Cuentas por cobrar	<u>1,007,421,331</u>	<u>1,001,277,286</u>
<b>Total</b>	<b><u>1,635,976,427</u></b>	<b><u>2,217,029,592</u></b>

### **Riesgo de liquidez**

El riesgo de liquidez es el riesgo de que el Fideicomiso VBC RD 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 VBC RD.

**FIDEICOMISO PARA LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS DE BAJO COSTO  
REPÚBLICA DOMINICANA (FIDEICOMISO VBC)**

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en pesos dominicanos (RD\$)

**20.2.2 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 VBC RD o el valor de los instrumentos financieros que mantiene.

***Riesgo de moneda***

El Fideicomiso VBC RD está expuesta al riesgo de moneda por pagos denominadas en una moneda diferente a la moneda funcional del Fideicomiso VBC RD, principalmente el dólar estadounidense (US\$), así como por mantener activos y pasivos financieros en esa moneda sin contar con algún instrumento financiero derivado que la cubra del riesgo cambiario. A la fecha de los estados financieros el Fideicomiso VBC RD no está expuesto al riesgo de moneda, ya que no cuenta con saldos importantes distintos al peso dominicano.

***Exposición al riesgo de tasa de interés***

Al 31 de diciembre de 2025 y 30 de junio de 2025, la situación del tipo de interés de los instrumentos financieros del Fideicomiso VBC RD, que devengan intereses, es como sigue:

	Valor en libros	
	Diciembre 2025	Junio 2025
<u>Instrumentos de tasa fija - activos financieros</u>	<u>572,692,403</u>	<u>1,205,182,251</u>

**21 Compromisos**

El Fideicomiso VBC RD mantiene los siguientes compromisos:

**a) Servicios de administración, supervisión y firmas de contratos**

El Estado Dominicano suscribió, en agosto de 2015, un contrato con la Fiduciaria Reservas, S.A., de servicios de administración y gestión del Fideicomiso VBC RD. La comisión fiduciaria establecida por esos servicios es: a) de un 1% anual del total de los activos del Fideicomiso VBC RD y b) Por las firmas de contrato la Fiduciaria Reservas, S.A., recibirá un monto equivalente al 2 % del valor envuelto en la operación por cada contrato suscrito, sin que en ningún caso el monto de los honorarios pueda ser inferior a RD\$20,000, ni superior a RD\$100,000. Adicionalmente, Fiduciaria debe proveer servicios de supervisión de ciertas obras en el proyecto, los cuales son facturados independiente a los conceptos señalados anteriormente. Para el año 2023, Fiduciaria Reservas, S.A., ha decidido cobrar un monto fijo, el cual es menor que el monto establecido en el contrato de servicio.

**FIDEICOMISO PARA LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS DE BAJO COSTO  
REPÚBLICA DOMINICANA (FIDEICOMISO VBC)**

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en pesos dominicanos (RD\$)

La remuneración de Fiduciaria Reservas, S.A., será pagadera mensualmente, los días 30 de cada mes, la cual se cobrará de forma automática con cargo a los recursos líquidos que hubiese.

El plazo será vigente desde la firma del contrato, hasta la finalización del Fideicomiso VBC RD, con modificaciones futuras acordadas entre las partes.

Durante el período terminado el 31 de diciembre de 2025, la comisión fiduciaria devengada asciende a RD\$ RD\$2,000,000 para cada mes, y se presenta como parte de los gastos operativos en los estados de resultados de esos periodos que se acompañan. El pago estimado por concepto de comisión fiduciaria y por supervisión de obra para el año 2026 es de aproximadamente RD\$27,000,000.

**b) Contratos de infraestructura de obras:**

**I. Corporación de Acueducto y Alcantarillado de Santo Domingo (CAASD)**

Fiduciaria Reservas, S.A., en nombre del Fideicomiso VBC RD, suscribió en febrero de 2015, un contrato con la CAASD, para la ejecución de obras de la infraestructura de una primera etapa del Proyecto Ciudad Juan Bosch, cuyo alcance inicialmente abarcaría las primeras 10,000 viviendas del proyecto. El Comité Fiduciario del Fideicomiso VBC RD, aprobó los presupuestos para la ejecución de la infraestructura de la primera etapa por el monto de RD\$548,104,995, para la ejecución de los trabajos del acueducto, alcantarillado sanitario y pluvial, y edificaciones menores a cargo de la CAASD.

En fecha 3 de marzo de 2017, el Comité Fiduciario del Fideicomiso VBC RD, aprobó los presupuestos para la ejecución de la infraestructura del proyecto por un monto total de RD\$1,285,825,819, para la ejecución de los trabajos de suministro de agua potable y sistema de alcantarillado sanitario y pluvial del proyecto, y aprobado posteriormente por las partes, mediante la Adenda No.1, realizada al contrato en marzo del año 2018.

La CAASD, deberá hacer entrega de las cubicaciones, informes de avances de obras y facturas correspondientes a Fiduciaria Reservas, S.A., a través de la Unidad de Supervisión del Fideicomiso VBC RD, conforme se ejecuten los trabajos y quien deberá evaluar y certificar los montos de avances de obras presentados en las cubicaciones. Al 31 de diciembre de 2025 los avances a contratistas se encuentran en proceso de resolución.

**FIDEICOMISO PARA LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS DE BAJO COSTO  
REPÚBLICA DOMINICANA (FIDEICOMISO VBC)**

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en pesos dominicanos (RD\$)

**c) Empresa Distribuidora de Electricidad del Este, S.A. (EDEESTE)**

Fiduciaria Reservas, S.A., en nombre del Fideicomiso VBC RD, suscribió en febrero de 2015, un contrato con EDEESTE, para la ejecución de obras de infraestructura de una primera etapa del Proyecto Ciudad Juan Bosch, cuyo alcance abarcaría inicialmente las primeras 10,000 viviendas del proyecto. El Comité Fiduciario del Fideicomiso VBC RD, aprobó los presupuestos para la ejecución de la infraestructura de la primera etapa por el monto de RD\$78,906,092.00, para la ejecución de los trabajos de infraestructura eléctrica, iluminación exterior de calles y edificaciones menores a cargo de EDEESTE. En agosto del año 2017, se realizó una adenda a este contrato, resultando en la suma de RD\$209,408,949, para la ejecución de los trabajos eléctricos antes mencionados, incluyendo la primera y la segunda etapa del proyecto.

La Empresa Distribuidora de Electricidad del Este, S.A., deberá hacer entrega de informes de avance de ejecución de obras y facturas correspondientes a Fiduciaria Reservas, S.A., a través de la Unidad de Supervisión del Fideicomiso VBC RD, que cubran los montos desembolsados de conformidad al cronograma de ejecución, y con una proyección de los materiales y mano de obra a ser cubiertos con el siguiente desembolso. Actualmente este contrato se encuentra en proceso de rescisión. Al 31 de diciembre de 2025 los avances a contratistas se encuentran en proceso de resolución.

**d) Ministerio de Obras Públicas y Comunicaciones (MOPC)**

Fiduciaria Reservas, S.A., en nombre del Fideicomiso VBC RD, suscribió en agosto de 2016, un contrato con el Ministerio de Obras Públicas y Comunicaciones (MOPC), para la ejecución de obras de la infraestructura del proyecto por un monto de RD\$2,415,651,230, para la ejecución de los trabajos viales y edificaciones menores a cargo de MOPC.

Se realizan pagos progresivos según cubicaciones debidamente aprobadas por el Fideicomiso VBC RD, hasta cubrir el 90% de los trabajos y un pago final equivalente a un 10% del monto presupuestado con la recepción final de obra, recibida de manera conforme y definitiva por la supervisión del Fideicomiso VBC RD.

El MOPC, deberá hacer entrega de las cubicaciones, informes de avances de obras y facturas correspondientes a Fiduciaria Reservas, S.A, a través de la Unidad de Supervisión del Fideicomiso VBC RD, conforme se ejecuten los trabajos y quien deberá evaluar y certificar los montos de avances de obras presentados en las cubicaciones. Actualmente este contrato se encuentra en proceso de rescisión. Al 31 de diciembre de 2025 los avances a contratistas se encuentran en proceso de resolución.

**FIDEICOMISO PARA LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS DE BAJO COSTO  
REPÚBLICA DOMINICANA (FIDEICOMISO VBC)**

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en pesos dominicanos (RD\$)

**e) Otros contratos**

Fiduciaria Reservas, S.A., en nombre del Fideicomiso VBC RD, suscribió en el año 2022 y el transcurso del año 2023 contratos con diversos contratistas tales como Venegas & Asociados Ingenieros Constructores SRL, Constructora Caliche SRL, Inconrod SRL, Roberto Cruz Ingenieria y Prefabricados SRL, Equipos y Construciones del Cibao, Iconsta Taveras Castillo y ECOSISA, a los cuales les fueron adjudicados trabajos como la construcción de lotes de la infraestructura, señalización de vías terrestres, construcción de cisterna y cárcamo de bombeo AR, entre otros.

**f) Contratos con desarrolladores de los fideicomisos vinculados**

En el curso normal del Fideicomiso VBC RD, Fiduciaria Reservas, S.A., en nombre del Fideicomiso VBC RD, firmó varios contratos de desarrollo de lotes habitacionales del Proyecto "Ciudad Juan Bosch", en los que se establecen condiciones en base a las cuales los desarrolladores, en calidad de entidades adjudicatarias, ejecutarán en el marco de un esquema fiduciario, un proyecto de viviendas bajo costo vendibles; los precios de ventas estimados para cada tipo de viviendas comprenden todos los costos directos e indirectos en los que los desarrolladores solamente van a incurrir para la ejecución del proyecto, así como el margen de beneficio contemplado. Según quedó establecido, dichos contratos solo podrán ser sujeto a modificaciones por concepto de inflación.

Dentro de las responsabilidades asumidas por los desarrolladores vinculados detallamos las siguientes:

- a) Los desarrolladores serán los únicos responsables por los daños y perjuicios causados a las personas que laboran en la ejecución de los correspondientes trabajos y por todos los daños y perjuicios que puedan causar a terceras personas y/o propiedades, así como también, asumirán la totalidad de los riesgos y compromisos que se originen por los mismos.
- b) Los desarrolladores mantendrán el Fideicomiso Matriz, sus agentes y empleados, libres e indemnes de y contra toda reclamación, compensación, pérdidas o gastos que sugieren o resultaren de las obras.