

**Sociedad Titularizadora del Caribe (TICA), S.A.  
(SIMVTT-003)**

**Dictamen de los Auditores Independientes y  
Estados Financieros**

**Al 31 de diciembre de 2023 y 2022**

**Sociedad Titularizadora del Caribe (TICA), S.A.**

**Dictamen de los auditores independientes y estados financieros  
Por los años terminados al 31 de diciembre de 2023 y 2022**

---

<b>Contenido</b>	<b>Página</b>
<b>Dictamen de los Auditores Independientes</b>	
<b>Estados de resultados.....</b>	<b>1</b>
<b>Estados de situación financiera.....</b>	<b>2</b>
<b>Estados de flujos de efectivo.....</b>	<b>3</b>
<b>Estados de cambios en el patrimonio.....</b>	<b>4</b>
<b>Notas formando parte integral de los estados financieros.....</b>	<b>5</b>

---

## INFORME DE AUDITORÍA EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE AL Consejo de Administración de Sociedad Titularizadora del Caribe (TICA), S.A.

### Informe sobre la auditoría de los Estados Financieros

#### OPINIÓN

Hemos auditado los estados financieros de la Sociedad Titularizadora del Caribe (TICA), S.A. (la Empresa), que comprenden:

- El estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2023;
- el estado de resultado;
- el estado de cambio en el patrimonio;
- y el estado de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha,
- así como las notas explicativas de los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales la situación financiera de la Sociedad Titularizadora del Caribe (TICA), S.A., al 31 de diciembre de 2023, así como de su desempeño financiero y flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF's).

#### FUNDAMENTO DE LA OPINIÓN

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA's). Nuestras responsabilidades bajo estas Normas se describen más adelante en la sección "Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros" de nuestro informe. Somos independientes de la Empresa de acuerdo con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (Código de Ética del IESBA) junto con los requerimientos de ética que son aplicables a nuestra auditoría de los estados financieros en la República Dominicana emitidos por el Instituto de Contadores Públicos Autorizados de la República Dominicana, y hemos cumplido con las demás responsabilidades éticas de conformidad con esos requerimientos y el Código de Ética del IESBA.

Consideramos que las evidencias de auditoría que hemos obtenido proporcionan una base suficiente y adecuada para sustentar nuestra opinión.

#### ASUNTO DE ÉNFASIS

Como resultado de los gastos incurridos durante sus inicios, la Empresa presenta pérdidas acumuladas por RD\$35,488,815. Este factor pudiera crear dudas sobre la habilidad de la Empresa para continuar como negocio en marcha. Los estados financieros que se acompañan no incluyen ajustes y reclasificaciones que pudieran ser necesarios en caso de que la Empresa no pudiera continuar como empresa en funcionamiento. Los Accionistas se han comprometido por escrito a proveer el soporte económico y financiero necesario para que la Empresa pueda continuar con sus operaciones por lo que los estados financieros que se acompañan han sido preparados suponiendo que la Empresa continuará como un negocio en marcha. Nuestra opinión no se ve modificada respecto a este aspecto.

#### OTROS ASUNTOS

Como se indica en la Nota 1 y 13, a la fecha de los estados financieros, la Empresa obtuvo la aprobación de la Superintendencia del Mercado de Valores para proceder con las operaciones según su objetivo único, inscrita en el Registro del Mercado de Valores, en calidad de Sociedad Titularizadora, con el No. SIMVTT-003.



## **RESPONSABILIDADES DE LA ADMINISTRACIÓN Y DE LOS RESPONSABLES DEL GOBIERNO CORPORATIVO DE LA ENTIDAD EN RELACIÓN CON LOS ESTADOS FINANCIEROS**

La administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), y del control interno que la administración considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de discrepancias materiales debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la administración es responsable de evaluar la capacidad de la entidad para continuar como un negocio en marcha, revelando según corresponda, los asuntos relacionados con negocio en marcha y utilizando la base contable de negocio en marcha, salvo que la administración tenga la intención de liquidar la entidad o cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa más realista que hacerlo.

Los encargados del Gobierno Corporativo de la Entidad son responsables de supervisar el proceso de presentación de los informes financieros.

## **RESPONSABILIDADES DEL AUDITOR EN RELACIÓN CON LA AUDITORÍA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de discrepancias materiales, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Una seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría siempre detecte una discrepancia material cuando existe. Las discrepancias pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, podría esperarse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

Como parte de una auditoría de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA), aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:



- Identificamos y evaluamos los riesgos de errores materiales en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y realizamos procedimientos de auditoría para responder a esos riesgos y obtuvimos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material resultante de un fraude es más elevado que en el caso que resulte de un error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionalmente erróneas o anulación del control interno.
- Evaluamos la adecuación de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la administración.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran la presentación razonable.
- Obtuvimos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, pero no con la finalidad de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la empresa.
- Concluimos sobre la adecuación de la utilización, por la administración, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Entidad para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que la Entidad deje de ser una empresa en funcionamiento.

Comunicamos a los responsables del Gobierno Corporativo de la entidad con respecto a, entre otras cuestiones, el alcance planeado y la oportunidad de ejecución de la auditoría y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

27 de marzo de 2024  
Santiago, República Dominicana

BDO



Sociedad Titularizadora del Caribe (TICA), S.A.

Estados de resultados  
Por los años terminados al 31 de diciembre de 2023 y 2022

	Notas	2023 RD\$	2022 RD\$
Ingresos		-	-
Gastos generales y administrativos	2	(29,718,695)	(6,523,552)
Otros gastos operacionales	3	(471,811)	(1,107,904)
		<hr/>	<hr/>
<b>Pérdida neta</b>		<b>(30,190,506)</b>	<b>(7,631,456)</b>
Ingresos financieros	4	5,558,069	4,974,461
Gastos financieros	4	(4,160,193)	(3,961,253)
		<hr/>	<hr/>
<b>Pérdida neta antes de impuesto sobre la renta</b>		<b>(28,792,630)</b>	<b>(6,618,248)</b>
Impuesto sobre los activos	5	(35,976)	(41,961)
		<hr/>	<hr/>
<b>Resultado del ejercicio</b>		<b>(28,828,606)</b>	<b>(6,660,209)</b>
		<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

Sociedad Titularizadora del Caribe (TICA), S.A.

Estados de situación financiera  
Al 31 de diciembre de 2023 y 2022

		2023 RD\$	2022 RD\$
	Notas		
<b>ACTIVOS</b>			
<b>Activos corrientes</b>			
Efectivo y equivalentes de efectivo	6	21,711,209	28,489,781
Intereses por cobrar		69,710	70,395
Gastos pagado por anticipado	7	542,897	480,911
		<u>22,323,816</u>	<u>29,041,087</u>
<b>Activos no corrientes</b>			
Mobiliarios y equipos	8	3,597,606	4,196,054
Activos por derecho de uso	9	7,442,934	9,161,784
Otros activos	10	9,466,050	12,495,227
		<u>20,506,590</u>	<u>25,853,065</u>
<b>Activos totales</b>		<u>42,830,406</u>	<u>54,894,152</u>
<b>PASIVOS</b>			
<b>Pasivos corrientes</b>			
Cuentas por pagar proveedores		15,994	555,958
Cuentas por pagar relacionadas		-	876
Acumulaciones por pagar y otros pasivos		644,446	172,311
Impuesto sobre los activos por pagar	5	35,976	41,961
		<u>696,416</u>	<u>771,106</u>
<b>Pasivos no corrientes</b>			
Pasivo por arrendamiento	9	9,248,805	10,383,255
		<u>9,248,805</u>	<u>10,383,255</u>
<b>Pasivos totales</b>		<u>9,945,221</u>	<u>11,154,361</u>
<b>ACTIVOS NETOS</b>		<u>32,885,185</u>	<u>43,739,791</u>
<b>Patrimonio</b>			
Capital social	11	68,374,000	50,400,000
Resultado acumulados		(35,488,815)	(6,660,209)
<b>TOTAL PATRIMONIO</b>		<u>32,885,185</u>	<u>43,739,791</u>

**Sociedad Titularizadora del Caribe (TICA), S.A.**

**Estados de flujos de efectivo  
Por los años terminados al 31 de diciembre de 2023 y 2022**

	Notas	2023 RD\$	2022 RD\$
<b>Flujos de efectivo por las actividades operativas:</b>			
Resultado del ejercicio		(28,828,606)	(6,660,209)
Ajustes por:			
Depreciación	2 y 8	892,018	143,180
Amortización de otros activos	2 y 10	3,029,177	314,806
Impuesto sobre los activos	5	35,976	41,961
Amortización de activo por derecho de uso	2 y 9	2,232,880	1,409,505
Provisión de bonificación		240,000	-
Diferencia cambiaria en gastos anticipados		(15,615)	-
Efecto neto activo por derecho de uso y pasivo por arrendamiento		(514,030)	(188,034)
		(22,928,200)	(4,938,791)
(Disminución) aumento en intereses por cobrar		685	(70,395)
Aumento en gastos pagados por anticipado		(46,371)	(480,911)
(Disminución) aumento en cuentas por pagar proveedores y relacionadas		(540,840)	556,834
Aumento en acumulaciones por pagar y otros pasivos		232,135	172,311
Disminución en pasivo por arrendamiento		(1,134,450)	-
		(24,417,041)	(4,760,952)
Impuesto sobre la renta a los activos		(41,961)	-
<b>Efectivo neto usado en las actividades operativas</b>		<b>(24,459,002)</b>	<b>(4,760,952)</b>
<b>Flujos de efectivo de las actividades de inversión:</b>			
Adquisición de mobiliarios y equipos	8	(293,570)	(4,339,234)
Mejoras/adiciones en otros activos	10	-	(12,810,033)
<b>Efectivo neto usado en las actividades de inversión</b>		<b>(293,570)</b>	<b>(17,149,267)</b>
<b>Flujos de efectivo de las actividades de financiación:</b>			
Aportes de capital social	11	17,974,000	50,400,000
<b>Efectivo neto provisto por las actividades de financiación</b>		<b>17,974,000</b>	<b>50,400,000</b>
(Disminución) aumento neto en el efectivo y equivalentes de efectivo		(6,778,572)	28,489,781
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo neto al inicio del año</b>		<b>28,489,781</b>	<b>-</b>
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo neto al final del año</b>	6	<b>21,711,209</b>	<b>28,489,781</b>



Sociedad Titularizadora del Caribe (TICA), S.A.

Estados de cambios en el patrimonio  
Por los años terminados al 31 de diciembre de 2023 y 2022

	Notas	Capital social RD\$	Resultados del ejercicio RD\$	Resultados acumulados RD\$	Total RD\$
Resultado del ejercicio		-	(6,660,209)	-	(6,660,209)
Aportes de capital social	11	50,400,000	-	-	50,400,000
<b>Balance al 31 de diciembre de 2022</b>		<b>50,400,000</b>	<b>(6,660,209)</b>	<b>-</b>	<b>43,739,791</b>
Resultado del ejercicio		-	-	(28,828,606)	(28,828,606)
Transferencia de resultado del ejercicio		-	6,660,209	(6,660,209)	-
Aportes de capital social	11	17,974,000	-	-	17,974,000
<b>Balance al 31 de diciembre de 2023</b>		<b>68,374,000</b>	<b>-</b>	<b>(35,488,815)</b>	<b>32,885,185</b>

Sociedad Titularizadora del Caribe (TICA), S.A.

Notas formando parte integral de los estados financieros  
Por los años terminados al 31 de diciembre de 2023 y 2022

---

Contenido	Página
Entidad.....	6
1. Políticas, estimaciones e instrumentos financieros.....	6
2. Gastos generales y administrativos.....	16
3. Otros gastos operacionales.....	16
4. Ingresos y gastos financieros.....	17
5. Impuestos sobre la renta.....	17
6. Efectivo y equivalentes de efectivo.....	19
7. Gastos pagados por anticipado.....	20
8. Mobiliarios y equipos.....	20
9. Activos por derecho de uso y pasivo por arrendamiento.....	21
10. Otros activos.....	22
11. Capital social.....	23
12. Compromisos y contingencias.....	23
13. Otras revelaciones.....	24
14. Hechos posteriores.....	24

---

**Sociedad Titularizadora del Caribe (TICA), S.A.**

**Notas formando parte integral de los estados financieros  
Por los años terminados al 31 de diciembre de 2023 y 2022**

---

**Entidad**

Sociedad Titularizadora del Caribe (TICA), S. A., es una Sociedad Anónima regida por las disposiciones de la Ley General de Sociedades Comerciales y Empresas Individuales de Responsabilidad Limitada, No.479-08 y sus modificaciones, constituida de conformidad con las Leyes de la República Dominicana el 20 de mayo de 2021, y obteniendo su certificado de registro ante la Superintendencia del Mercado de Valores de la República Dominicana el 26 de septiembre de 2023, con el No. SIMVTT-003 .

El objetivo único y exclusivo de la Empresa es estructurar, constituir, representar y administrar integralmente el proceso de titularización de valores; así como toda clase de actividad relacionada con el objeto principal y de lícito comercio autorizada por la Superintendencia del Mercado de Valores de la República Dominicana.

Las oficinas administrativas de la Empresa están ubicadas en la calle Rafael Augusto Sánchez No.86, Roble Corporate Center, Primer Nivel, Ensanche Piantini, Santo Domingo, Distrito Nacional, República Dominicana. Además, al 31 de diciembre de 2023 y 2022, la Empresa posee 7 y 6 empleados, respectivamente.

**1. Políticas, estimaciones e instrumentos financieros**

A continuación un resumen de las principales políticas de contabilidad usadas por la Empresa para el registro de sus operaciones y en la preparación de los estados financieros:

***Bases de presentación***

Los estados financieros están preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF's), emitida por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB, por sus siglas en inglés).

***Base de medición***

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

***Nuevos pronunciamientos, interpretaciones y enmiendas efectivas a partir del 1ro de enero de 2022:***

(a) Nuevos pronunciamientos, interpretaciones y enmiendas efectivas:

- Contratos Onerosos - Costo de Cumplimiento de un Contrato (Modificaciones a la NIC 37);
- Propiedad, Planta y Equipo: ingresos antes del Uso Previsto (Modificaciones a la NIC 16);
- Mejoras Anuales a las Normas NIIF 2018-2020 (Modificaciones a NIIF 1, NIIF 9, NIIF 16 y NIC 41); y
- Referencias al Marco Conceptual (Modificaciones a la NIIF 3).

***Las siguientes modificaciones son efectivas a partir del 1ero de enero de 2023:***

- Información a revelar sobre políticas contables (Modificaciones a la NIC 1 y al Documento de práctica de las NIIF 2);
- Definición de Estimaciones Contables (Modificaciones a la NIC 8); y
- Impuesto Diferido Relacionado con Activos y Pasivos que surgen de una Transacción Única (Modificaciones a la NIC 12).

(b) Nuevos pronunciamientos, interpretaciones y enmiendas aún no efectivas.

Hay una serie de normas e interpretaciones que han sido emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad que son efectivas en períodos contables futuros que la compañía ha decidido no adoptar anticipadamente. Las más significativas de estas son:

1. Políticas, estimaciones e instrumentos financieros (Continuación)

Las siguientes modificaciones son efectivas para el período que comienza el 1 de enero de 2024:

- NIIF 16 Arrendamientos (Modificación - Responsabilidad en una venta con arrendamiento posterior)
- NIC 1 Presentación de Estados Financieros (Modificación - Clasificación de Pasivos como Corrientes o No Corrientes)
- NIC 1 Presentación de Estados Financieros (Modificación - Pasivos no Corrientes con Convenios)

Actualmente, la Empresa está evaluando el impacto de estas nuevas normas y modificaciones contables. la Empresa no cree que las modificaciones a la NIC 1 vayan a tener un impacto significativo en la clasificación de sus pasivos, ya que la característica de conversión en sus instrumentos de deuda convertibles se clasifica como un instrumento de patrimonio y, por tanto, no afecta a la clasificación de su deuda convertible como un pasivo no corriente.

La Empresa no espera que ninguna otra norma emitida por el IASB, pero aún que no sea efectiva, tenga un impacto material en los estados financieros.

***Reconocimiento de los ingresos y gastos***

***Base de lo devengado y ajustes diarios***

Con el objeto de la medición adecuada de los riesgos inherentes a las operaciones realizadas por la Sociedad Titularizadora y de los Patrimonios Separados que administre, se requiere que el reconocimiento contable de los gastos e ingresos provenientes de sus operaciones se efectúe diariamente, en base a la aplicación del método contable “de lo causado y lo devengado”, respectivamente, es decir, los gastos y los ingresos se deben reconocer y registrar contablemente cuando se conocen o generan, independientemente de si son pagados o cobrados, respectivamente, como ejemplo: ajuste a valor de mercado, amortización de descuentos en aquellos títulos emitidos sin cupones de intereses, ajuste de los saldos en moneda extranjera por variaciones en el tipo de cambio, otros intereses devengados e intereses causados, etc.

***Base para el cálculo de intereses, comisiones y otros conceptos***

la Sociedad Titularizadora y los Patrimonios Separados que administre deben utilizar para el cálculo de intereses, comisiones y otros conceptos generados por sus operaciones activas y pasivas la base de cálculo de 360 días. Sin embargo, si los títulos valores de deuda adquiridos tienen cupones de intereses con una base de cálculo distinta a 360 días, como, por ejemplo: actual/365, el cálculo del devengo de los intereses para estos casos debe realizarse utilizando la base de cálculo estipulada en el título valor de deuda, contrato de derivado y demás activos y pasivos financieros del mercado de valores.

***Valuación de activos y pasivos no expresados en moneda nacional***

Los valores de los activos y pasivos que la Sociedad Titularizadora y los Patrimonios Separados que administre mantengan en moneda extranjera y oro, se ajustarán a la fecha de cierre a la tasa de compra de referencia del mercado de divisas informadas por el Banco Central de la República Dominicana.

***Prohibición de compensación de saldos***

Tanto los saldos de las operaciones activas y pasivas, como los saldos acumulados de ingresos y gastos se expondrán separadamente sin efectuar compensaciones, a menos que existan disposiciones expresas al respecto, en línea con lo establecido en la NIC 32 “Instrumentos Financieros: Presentación e Información a Revelar, Compensación de Activos Financieros con Pasivos Financieros, párrafo 33 y siguientes”.

1. Políticas, estimaciones e instrumentos financieros (Continuación)

*Activos subyacentes*

Reconocimiento inicial

Los activos subyacentes, es decir los bienes o activos generadores de flujos de caja susceptibles de titularización conforme el artículo 419 del Reglamento de Aplicación de la Ley del Mercado de Valores, serán reconocidos inicialmente en la contabilidad del patrimonio separado a su valor razonable.

Para la determinación del valor razonable de los activos subyacentes al momento inicial, se aplicarán los criterios contenidos de conformidad a lo establecido por las NIIF 13, correspondientes a la Medición del Valor Razonable. Vale aclarar que la valoración de los activos subyacentes que conformarán un patrimonio separado será realizada por un tercero especializado contratado por la Empresa para dicho fin.

Criterios aplicables a derechos sobre flujos financieros futuros

- i) Los Valores Titularizados, corresponden a una Emisión de títulos valores que realiza la Sociedad Titularizadora, con cargo al Patrimonio Separado correspondiente, a colocar a través de la Bolsa de Valores, para la compra por parte de inversionistas debidamente informados. El monto recibido de los inversionistas por la emisión le dará derecho a estos a recibir, en el plazo estipulado, el pago del principal de su inversión más los intereses acordados en condiciones de mercado. Los Valores Titularizados a emitir se estipulan por el Representante de los Tenedores de Valores y la Sociedad Titularizadora. La amortización de los valores de titularización se realizará periódicamente conforme el calce que permita la generación de los flujos financieros futuros que el Patrimonio Separado reciba como ingresos.
- ii) Los Costos y Gastos del Patrimonio Separado, corresponden a las remuneraciones en que debe incurrir el Patrimonio Separado por los servicios que recibe para la estructuración, calificación de riesgo, valuación de activos a transferir, registro y administración de la emisión de valores de titularización. Las remuneraciones y los servicios previstos se disponen en periodos diferentes durante el plazo de la emisión, y deben, por ende, estar calzados con la generación de los flujos financieros futuros que vaya recibiendo el Patrimonio Separado como ingreso.
- iii) El modelo financiero sobre el que se lleva adelante este análisis se evalúa para la situación límite en que la tasa de interés que se paga a los inversionistas como rendimiento, es la tasa máxima indicada en las características de la emisión, y que se mantiene así durante todo el plazo de vigencia de la emisión. Por ende, se utiliza una situación excepcional que permite tomar en consideración las circunstancia límite para la operación del Patrimonio Separado.

Criterios aplicables a bienes inmuebles

El precio de compra venta, de los inmuebles generador de los flujos de caja, establecido en el contrato suscrito entre la titularizadora y el originador deberá estar sustentado a través de tasación o valoración técnica:

- i) Tasación elaborada de acuerdo a métodos de reconocido valor técnico y realizada por profesionales que se dediquen a la tasación, debidamente inscritos en el Instituto de Tasadores Dominicanos (ITADO) y/o el Colegio Dominicano de Ingenieros, Arquitectos y Agrimensores (CODIA) u otro gremio oficialmente reconocido. La metodología de tasación a utilizar deberá considerar los flujos futuros a generar por dichos bienes inmuebles.

1. Políticas, estimaciones e instrumentos financieros (Continuación)

- ii) Valoración técnica. Valuación financiera de los bienes inmuebles realizada en base al valor presente de los flujos futuros generados por los inmuebles generador de los flujos de caja. La valoración técnica será realizada por una entidad especializada inscrita en el Registro, independiente del o de los originadoras; así como de la sociedad titularizadora y sus relacionadas. La metodología utilizada por la entidad inscrita en el Registro para realizar la valoración técnica deberá cumplir con las disposiciones establecidas en las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF's).
- iii) El informe de valorización técnica sobre las proyecciones financieras de los flujos futuros deberá presentar los supuestos que los respaldan, la metodología o referencia utilizada para determinar la tasa de descuento de los flujos.
- iv) La valoración técnica deberá considerar criterios cualitativos y cuantitativos específicos de cada bien, tales como: la evaluación del activo subyacente que da origen al derecho transferido, la ubicación geográfica, el nivel de ocupación, el vencimiento de los contratos de alquiler o venta, entre otros criterios. Las informaciones utilizadas como base para la elaboración de la valorización técnica deben tener una antigüedad mayor o igual a tres (3) años.

Valoración del patrimonio separado

La sociedad titularizadora conforme lo establecido en el artículo 427 (Valoración del patrimonio separado) del Reglamento, por cuenta propia o a través de la contratación de un tercero especializado, realizará la valoración de los activos y pasivos que conforman el patrimonio separado titularizado sujetándose a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF). La valoración posterior de los activos y pasivos medidos a valor razonable o costo amortizado, según corresponda, será con cambio en resultado.

La valoración del activo subyacente se realizará en la periodicidad que se establezca en el prospecto de emisión del patrimonio separado tomando en cuenta el tipo de activo subyacente, debiendo tener una frecuencia de valuación de al menos una vez al año.

El pasivo financiero reconocido por el patrimonio separado al momento de la constitución del patrimonio será reconocido inicialmente a su valor razonable.

Los valores de oferta pública y los instrumentos financieros emitidos por las entidades de intermediación financiera adquiridos por el patrimonio separado de titularización, conforme lo estipulado en el prospecto de emisión y el contrato del programa de emisiones serán reconocidos y valuados conforme las disposiciones establecidas en la Norma que establece los criterios sobre la valorización de las inversiones en instrumentos financieros adquiridas por los patrimonio.

Las garantías que respaldan las operaciones de créditos titularizados o los derechos sobre flujos futuros titularizados deberán estar valoradas a valor razonable o precio de mercado.

Las garantías deberán ser registradas en las cuentas de orden del patrimonio separado y las mismas deberán permanecer aseguradas, en todo momento, durante la vigencia del patrimonio, según corresponda. Para tales fines se deberá mantener un registro actualizado de las mismas, con los antecedentes necesarios que demuestren su existencia, ubicación y tasación, cuando corresponda. Las pólizas de seguros de las garantías y las disposiciones legales para la ejecución de las mismas, deberán estar a favor del patrimonio separado en todo momento.

La tasación de la garantía de bienes inmuebles, deberá ser efectuada por un tasador profesional, debidamente acreditado, que esté inscrito en el Instituto de Tasadores Dominicanos, Inc. (ITADO), Colegio Dominicano de Ingenieros, Arquitectos y Agrimensores (CODIA) o en otro gremio de reconocido prestigio que agrupe estos profesionales, con acreditación de la Unión Panamericana de Asociaciones de Valuación (UPAV).

**1. Políticas, estimaciones e instrumentos financieros (Continuación)**

En caso de que la sociedad titularizadora opte por no actualizar las tasaciones, se deberá de documentar en cada caso las razones de su decisión, teniendo en cuenta para ello, los criterios de evaluación del riesgo, el comportamiento del crédito, entre otros.

***Impuestos***

***(a) Impuesto sobre la renta corriente***

El impuesto sobre la renta corriente se determina aplicando a la utilidad antes del impuesto sobre la renta los ajustes de ciertas partidas que afectan o no al impuesto, de conformidad con lo establecido en la Ley 11-92, Código Tributario, sus reglamentos y sus modificaciones. La tasa de impuesto utilizada para determinar el impuesto sobre la renta es de 27%. El impuesto corriente, correspondiente al período presente y a los anteriores, es reconocido por la Empresa como un pasivo en la medida en que no haya sido liquidado o no haya podido ser compensado con los anticipos.

***(b) Impuesto sobre los activos***

El impuesto sobre los activos corresponde al 1% de los activos tributables. Los activos tributables corresponden al total de activos de la Empresa, excluyendo las inversiones en acciones, los impuestos anticipados, terrenos rurales e inmuebles de las explotaciones agropecuarias. La Empresa está sujeta a liquidar el impuesto sobre la renta del período con base en el importe mayor entre el 1% de los activos gravables o el determinado según la renta neta imponible determinado sobre la tasa vigente a cada fecha de los estados financieros.

***(c) Impuesto sobre la renta diferido***

El impuesto diferido resulta de las diferencias temporales entre el resultado neto antes de impuesto según libros en los estados financieros y el beneficio imponible. El método seguido es el del pasivo/activo en la contabilización del impuesto sobre la renta diferido. Bajo este método el impuesto sobre la renta diferido es ajustado por los cambios en tasas impositivas en la medida en que estas ocurran. El impuesto activo diferido activo es reconocido si existen diferencias temporarias deducibles, pérdidas impositivas no utilizadas y créditos por impuestos que pueden ser utilizados y sólo si es probable que el mismo pueda ser recuperado con ganancias fiscales en el futuro. El impuesto diferido es reducido hasta eliminarse en caso de no ser probable que el beneficio relacionado al mismo se realice.

***(d) Impuesto sobre la Transferencia de Bienes Industrializados y Servicios (ITBIS)***

Los ingresos, gastos y activos se presentan netos del impuesto sobre las ventas de bienes y servicios, excepto cuando el Impuesto sobre la Transferencia de Bienes Industrializados y Servicios (ITBIS) incurrido en la adquisición de activos o servicios no es recuperable de acuerdo con el Código Tributario, en cuyo caso el ITBIS se registra como parte del costo de compra del activo relacionado o como un gasto, de ser el caso. La tasa del ITBIS al 31 de diciembre de 2023 y 2022 es de 18%.

***Arrendamientos***

Los pasivos por arrendamiento se miden al valor presente de los pagos contractuales adeudados al arrendador durante el plazo del arrendamiento, con la tasa de descuento determinada por referencia a la tasa inherente al arrendamiento a menos que (como suele ser el caso) esto no sea fácilmente determinable, en cuyo caso se utiliza la tasa de endeudamiento incremental al comienzo del arrendamiento. Los pagos variables por arrendamiento sólo se incluyen en la medición del pasivo por arrendamiento si dependen de un índice o tasa. En tales casos, la medición inicial del pasivo por arrendamiento supone que el elemento variable permanecerá sin cambios durante el plazo del arrendamiento. Otros pagos variables por arrendamiento se cargan a gastos en el período al que se refieren.

**1. Políticas, estimaciones e instrumentos financieros (Continuación)**

En el reconocimiento inicial, el valor en libros del pasivo por arrendamiento también incluye: Montos que se espera sean pagaderos bajo cualquier garantía de valor residual; El precio de ejercicio de cualquier opción de compra otorgada a favor si es razonablemente seguro evaluar esa opción; Cualquier penalidad pagadera por rescindir el arrendamiento, si el plazo del mismo se ha estimado sobre la base de la opción de rescisión ejercida.

Después de la medición inicial, los pasivos por arrendamiento aumentan como resultado de los intereses cobrados a una tasa constante sobre el saldo pendiente y se reducen por los pagos de arrendamiento realizados. Los activos por derecho de uso se amortizan sobre una base lineal, durante el plazo restante del arrendamiento o durante la vida económica restante del activo si, rara vez, se considera que es más corta que el plazo del arrendamiento.

***Deterioro del valor de los activos***

***Activos financieros medidos al costo o costo amortizado.***

Al final de cada período sobre el que se informa, la Empresa evalúa si existe evidencia objetiva de deterioro del valor de los activos financieros medidos al costo o costo amortizado. Si existe evidencia objetiva de deterioro del valor, se reconoce inmediatamente una pérdida por deterioro del valor en los resultados.

La evidencia objetiva de que un activo financiero o un grupo de activos está deteriorado incluye dificultades financieras significativas del emisor o del obligado, mora o incumplimiento por parte de un deudor, reestructuración de un monto adeudado a la Empresa en términos que esta no consideraría en otras circunstancias, sea probable que el deudor entre en quiebra o en otra forma de reorganización financiera.

Una pérdida por deterioro, relacionada con un activo financiero medido al costo, se calcula como la diferencia entre el importe en libros del activo y el mejor estimado del valor que la Empresa recibiría por el activo si se vendiese en la fecha sobre la que se informa. Una pérdida por deterioro, relacionada con un activo financiero medido al costo amortizado, se calcula como la diferencia entre el valor en libros del activo y el valor presente de los flujos de efectivo futuros estimados, descontados a la tasa de interés efectiva original del activo.

***Beneficios a empleados***

***a) Beneficios a corto plazo***

Las obligaciones por beneficios a empleados a corto plazo se reconocen en los resultados conforme se presta el servicio relacionado. Se reconoce una obligación por el monto que se espera pagar, si la Empresa tiene una obligación presente, legal o implícita de pagar este monto como resultado de servicios pasados prestados por el empleado y se puede hacer un estimado fiable.

***b) Seguridad Social***

La Empresa reconoce en los resultados los aportes efectuados mensualmente al Sistema Dominicano de Seguridad Social, de conformidad con lo establecido en la Ley de Seguridad Social (Ley No. 87-01). Este sistema funciona con un esquema de cuentas de capitalización individual, consiste en aportes que debe realizar el empleador y los empleados de manera particular y que son administrados por una administradora de pensiones. 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.



1. Políticas, estimaciones e instrumentos financieros (Continuación)

*c) Preaviso y cesantía*

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. La Empresa reconoce el pago de prestaciones en los resultados cuando da por terminado el contrato de trabajo.

*d) Compensaciones*

Las leyes locales establecen compensaciones al personal, que entre otras cosas incluyen una regalia pascual y una participación del diez por ciento (10%) de la ganancia antes de impuesto sobre la renta, según se define, limitado al equivalente de 60 días de salario ordinario a empleados y trabajadores que hayan prestado servicio continuo durante tres años o más, y 45 días aquellos con menos de tres años.

*Capital social - cuotas sociales*

Las cuotas sociales son clasificadas como patrimonio. Los costos incrementales atribuibles directamente a la emisión de las cuotas sociales son reconocidos como una deducción del patrimonio, netos de cualquier efecto tributario.

*Provisión*

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

*Moneda en que se expresan las cifras*

Los estados financieros están presentados en pesos dominicanos (RD\$), que es la moneda funcional de la Empresa. Los activos, pasivos, derechos y responsabilidades contingentes y las provisiones específicas se registrarán discriminando entre moneda nacional y moneda extranjera, según sea la moneda en la cual se pacten las operaciones. Los activos representativos de efectivo o derechos exigibles en moneda extranjera, los pasivos por obligaciones en moneda extranjera y los derechos y responsabilidades en moneda extranjera se ajustarán por las variaciones en la cotización de la moneda. En cambio, los demás bienes cuya adquisición sea efectuada en moneda extranjera, se valuarán y contabilizarán en moneda nacional, registrándose como costo de adquisición el valor equivalente en moneda nacional utilizando para la conversión el tipo de cambio de la moneda extranjera vigente al momento de su adquisición.

Los ingresos y gastos del ejercicio también deberán discriminarse entre moneda nacional y moneda extranjera según se originen en activos o pasivos en moneda nacional o en moneda extranjera, respectivamente. Aquellos ingresos y gastos que no provengan directamente de activos o pasivos, deberán contabilizarse en la moneda en que se haga efectivo su pago.

Los ingresos y gastos en moneda extranjera, deberán ser contabilizados al tipo de cambio vigente a la fecha en que fueron devengados o causados y no al tipo de cambio vigente en la fecha en que sean cobrados o pagados.

Todos los ingresos y gastos generados en moneda extranjera, se registran con el código que corresponde a dicha moneda, pero no son sujetos de actualizaciones por las variaciones en la cotización de la moneda extranjera, sino que se exponen por su equivalente en moneda nacional al tipo de cambio aplicable en la fecha en que correspondió su reconocimiento contable.

La tasas de cambio ajustadas al 31 de diciembre de 2023 y 2022 según informaciones del Banco Central de la República Dominicana, es de RD\$57.83 y RD\$55.98 = US\$1.00, respectivamente.

1. Políticas, estimaciones e instrumentos financieros (Continuación)

***Estimaciones y supuestos contables***

***Uso de estimaciones***

Las estimaciones de algunas partidas, mediante estimaciones razonables, es parte esencial de los estados financieros, sin embargo, cuando una estimación no pueda realizarse sobre bases razonables, las partidas que se generan de esta estimación, no debe reconocerse en la contabilidad y por ende en los estados financieros

***Mobiliarios y equipos, mejoras a propiedad arrendada y depreciación***

Los mobiliarios y equipos y mejoras en propiedad arrendada se contabilizan originalmente al costo de adquisición menos su depreciación acumulada y las pérdidas acumuladas por deterioro, si las hubiese. El costo incluye los costos que son directamente atribuibles a la adquisición del activo. Los desembolsos por reparación y mantenimiento que no reúnen las condiciones para su reconocimiento como activo y la depreciación, se reconocen como gastos en el año en que se incurrén.

La depreciación se calcula bajo el método de línea recta con base en la vida útil estimada para cada tipo de activo. El valor residual de los activos depreciables, la vida útil estimada y los métodos de depreciación son revisados anualmente por la Administración y son ajustados cuando resulte pertinente, al final de cada año financiero.

Un detalle de la vida útil estimada para cada activo se presenta a continuación:

<u>Tipo de activo</u>	<u>Años Vida Útil</u>
Mobiliario y equipos de oficina	5 años
Equipos de computación	5 años
Otros bienes de uso	5 años
Mejora a propiedad arrendada	5 años

Un componente de mobiliario y equipos, es dado de baja cuando es desapropiado o cuando la Empresa no espera beneficios económicos futuros de su uso o disposición. Cualquier pérdida o ganancia proveniente del retiro del activo, calculada como la diferencia entre su valor neto en libros y el producto de la venta, es reconocida en los resultados del año en que el activo es dado de baja.

***Activos intangibles***

La Empresa registra como activos intangibles el monto pagado por los programas de computadoras adquiridos. Dicho Software se amortizará sobre la base de método de línea recta durante un período de uno a 3 años. Los costos asociados con el mantenimiento de los softwares se reconocen como gasto cuando se incurrén.

***Instrumentos financieros - administración de riesgos***

***Instrumentos financieros***

Un instrumento financiero es cualquier contrato que da lugar a un activo financiero de una entidad y un instrumento de pasivo o capital en otra entidad.

***Activos y pasivos financieros no derivados***

La Empresa reconoce inicialmente los otros activos y pasivos financieros básicos en la fecha de la transacción en la que la Empresa se hace parte de las disposiciones contractuales del instrumento.

Sociedad Titularizadora del Caribe (TICA), S.A.

Notas formando parte integral de los estados financieros  
Por los años terminados al 31 de diciembre de 2023 y 2022

1. Políticas, estimaciones e instrumentos financieros (Continuación)

La Empresa da de baja en cuentas un activo financiero cuando los derechos contractuales a los flujos de efectivo del activo expiran, o cuando transfiere los derechos a recibir los flujos de efectivo contractuales en una transacción en la que se transfieren sustancialmente todos los riesgos y beneficios relacionados con el activo financiero. Cualquier participación en los activos financieros transferidos, que sea creada o retenida por la Empresa, se reconoce como un activo o pasivo separado.

La Empresa da de baja en cuentas un pasivo financiero cuando sus obligaciones contractuales son pagadas o canceladas, o bien hayan expirado.

Los activos y pasivos financieros mantenidos por la Empresa son clasificados como instrumentos financieros medidos al costo o costo amortizado. Los instrumentos financieros medidos a costo amortizado se reconocen inicialmente al valor razonable más cualquier costo de transacción directamente atribuible. Posterior al reconocimiento inicial, se miden al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo menos las pérdidas por deterioro.

Los instrumentos financieros no derivados mantenidos por la Empresa son los siguientes:

***Efectivo y equivalentes de efectivo***

La Empresa considera como efectivo, los depósitos en cuentas corrientes, así como cualquier inversión a corto plazo en instrumentos de alta liquidez y cuyo vencimiento original no sea mayor a tres meses.

***Cuentas por pagar***

Las cuentas por pagar son obligaciones basadas en condiciones de crédito normales y no causan intereses.

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, los instrumentos financieros se detallan como siguen:

	2023 RD\$	2022 RD\$
<b>Activos financieros:</b>		
Efectivo y equivalentes de efectivo	21,711,209	28,489,781
Intereses por cobrar	69,710	70,395
	<hr/>	<hr/>
	<b>21,780,919</b>	<b>28,560,176</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>Pasivos financieros</b>		
Cuentas por pagar proveedores y relacionada	15,994	556,834
	<hr/>	<hr/>
	<b>15,994</b>	<b>556,834</b>
	<hr/>	<hr/>

En la República Dominicana no existe un mercado activo de valores donde se pueda obtener el valor de mercado de estos instrumentos.

Sociedad Titularizadora del Caribe (TICA), S.A.

Notas formando parte integral de los estados financieros  
Por los años terminados al 31 de diciembre de 2023 y 2022

1. Políticas, estimaciones e instrumentos financieros (Continuación)

*Valor razonable de los instrumentos financieros*

La recuperabilidad de un activo que es mantenido y usado en las operaciones es medida a través de la comparación del valor contable del activo con los flujos netos de efectivo descontados que se espera serán generados por este activo en el futuro. Si luego de hacer esta comparación, se determina que el valor contable del activo ha sido afectado negativamente, el monto a reconocer como pérdida sería equivalente al exceso contable sobre el valor razonable de dicho activo.

*Riesgo y exposición cambiaria*

Los activos netos de la Empresa derivados de tales operaciones en moneda extranjera están expuestos al riesgo cambiario que resulta en ganancias o pérdidas en la conversión a pesos dominicanos. La Empresa está expuesta al riesgo cambiario en las ventas y compras que son denominadas en una moneda diferente a su moneda funcional, principalmente en US\$ dólares, así como por mantener activos y pasivos financieros en esa moneda sin contar con algún instrumento financiero derivado que la cubra del riesgo cambiario.

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, el riesgo al cual está expuesta la Empresa en el tipo de cambio de moneda extranjera, es como sigue:

	2023		2022	
	US\$	RD\$	US\$	RD\$
<b>Activos</b>				
Efectivo y equivalentes de efectivo	283,004	16,365,135	257,112	14,393,636
Intereses por cobrar	693	40,097	336	18,823
Gastos pagados por anticipados	8,465	489,500	8,465	473,886
<b>Exposición neta (a)</b>	<b>292,162</b>	<b>16,894,732</b>	<b>265,913</b>	<b>14,886,345</b>

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, las tasas de cambio de moneda extranjera utilizados por la Empresa fue de RD\$57.83 y RD\$55.98 = US\$1.00, respectivamente.

(a) **Análisis de sensibilidad:** Con base en la posición monetaria neta en moneda extranjera al 31 de diciembre de 2023 y 2022, una variación de 10% en el tipo de cambio con respecto al peso dominicano (RD\$), tendría un efecto en los resultados y el patrimonio de los socios de aproximadamente de RD\$1,690,569 y RD\$1,488,046, respectivamente.

*Poder de enmienda de los estados financieros*

Los estados financieros han sido preparados por la Administración de la Sociedad Titularizadora del Caribe (TICA), S. A., sobre una base voluntaria, y como tal tienen la habilidad de revisar el contenido de dichos estados luego de efectuarse su emisión. Los estados financieros adjuntos al 31 de diciembre de 2023 y 2022, fueron aprobados para su emisión el 27 de marzo de 2024 y el 22 de mayo de 2023. La aprobación final de dichos estados financieros debe ser efectuada por la Asamblea de Socios.

**Sociedad Titularizadora del Caribe (TICA), S.A.**

**Notas formando parte integral de los estados financieros  
Por los años terminados al 31 de diciembre de 2023 y 2022**

**2. Gastos generales y administrativos**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
	<b>RD\$</b>	<b>RD\$</b>
<b>Sueldos y compensaciones al personal (a):</b>		
Sueldos	9,372,013	1,407,819
Aportaciones patronales	1,230,167	241,548
Bonificaciones y regalías	977,238	144,091
Vacaciones	429,580	-
Seguro familiar de salud	422,419	29,955
Capacitaciones	366,441	-
Otras comisiones al personal	205,148	319,000
Otros gastos del personal	258,311	20,709
Infotep	93,136	17,291
	<hr/>	<hr/>
	13,354,453	2,180,413
	<hr/>	<hr/>
<b>Gastos operacionales:</b>		
Tecnología	5,269,761	-
Gastos por amortización (Nota 10)	3,029,177	314,806
Gasto de amortización por activos por derecho de uso (Nota 9)	2,232,880	1,409,505
Auditoría y otros servicios externos	966,260	-
Gastos por depreciación (Nota 8)	892,018	143,180
Mantenimiento y reparaciones	856,930	-
Propaganda y publicidad	699,389	303,536
Telecomunicaciones	487,034	761,454
Gastos legales	437,477	636,716
Otros impuestos	553,707	345,110
Suscripciones	510,900	21,300
Agua, electricidad y gas	270,286	86,853
Servicios de aseo, limpieza y fumigación	81,777	86,720
Comisiones bancarias	60,787	40,374
Papelería y efectos varios	12,856	103,178
Atención a clientes y relacionados	3,003	90,407
	<hr/>	<hr/>
	16,364,242	4,343,139
	<hr/>	<hr/>
	<b>29,718,695</b>	<b>6,523,552</b>
	<hr/>	<hr/>

(a) Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, la Empresa cuenta con 7 y 6 empleados, respectivamente.

**3. Otros gastos operacionales**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
	<b>RD\$</b>	<b>RD\$</b>
Otros gastos generales y administrativos diversos (a)	227,318	195,509
Otros gastos extraordinarios	180,446	912,395
Servicios de impresión	64,047	-
	<hr/>	<hr/>
	471,811	1,107,904
	<hr/>	<hr/>

**Sociedad Titularizadora del Caribe (TICA), S.A.**

**Notas formando parte integral de los estados financieros  
Por los años terminados al 31 de diciembre de 2023 y 2022**

**3. Otros gastos operacionales (Continuación)**

(a) Corresponden a gastos que no tienen una categoría específica dentro del renglón de gastos operativos y suelen ser recurrentes, como son gastos por compras de medicamento, reembolso de gastos menores, recargos e intereses, etc.

**4. Ingresos y gastos financieros**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
	<b>RD\$</b>	<b>RD\$</b>
<b>Ingresos financieros:</b>		
Ganancia por diferencias cambiarias (a)	3,762,276	4,245,736
Intereses por inversión (depósito a plazo)	1,540,004	724,399
Intereses de cuentas de ahorro (Nota 6)	255,789	4,326
	<b>5,558,069</b>	<b>4,974,461</b>
<b>Gastos financieros:</b>		
Pérdida por diferencias cambiarias (b)	3,341,704	3,400,955
Gastos de interés por arrendamiento (Nota 9)	818,489	560,298
	<b>4,160,193</b>	<b>3,961,253</b>

(a) Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, la Empresa cuenta con ganancias por diferencias cambiarias en disponibilidades por RD\$2,688,336 y RD\$4,127,221, respectivamente.

(b) Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, la empresa cuenta con pérdidas por diferencias cambiarias en disponibilidades por RD\$1,887,066 y RD\$3,085,525, respectivamente.

**5. Impuesto sobre la renta**

Una conciliación entre los resultados reportados en los estados financieros y para fines fiscales durante el año terminado el 31 de diciembre de 2023 y 2022, es como sigue:

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
	<b>RD\$</b>	<b>RD\$</b>
Beneficios antes de impuestos sobre la renta	(28,792,630)	(6,618,248)
Ajustes al resultado año 2021	-	800
Más (menos) diferencias permanentes - gastos no admitidos	690	132
Más (menos) partidas que provocan diferencias temporales:		
Diferencia cambiaria del año	(3,938,386)	(1,906,889)
Total de diferencias temporales	(3,938,386)	(1,906,889)
<b>Renta neta imponible</b>	<b>(32,730,326)</b>	<b>(8,524,205)</b>
Tasa impositiva	27%	27%
Impuesto determinado	-	-

**Sociedad Titularizadora del Caribe (TICA), S.A.**

**Notas formando parte integral de los estados financieros  
Por los años terminados al 31 de diciembre de 2023 y 2022**

**5. Impuesto sobre la renta (Continuación)**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
	<b>RD\$</b>	<b>RD\$</b>
Menos:		
Anticipos pagados	49,695	-
Crédito por retenciones de ganancia de capital	-	7,361
Créditos retenciones po intereses bancarios	13,909	-
<b>Total a pagar (saldo a favor)</b>	<b>(63,604)</b>	<b>(7,361)</b>

El Código tributario de la República Dominicana, según enmendado, establece que el impuesto sobre la renta por pagar será el mayor que resulte de aplicar el 27% a la renta neta imponible y el 1% a los activos netos sujetos a impuestos. Al 31 de diciembre de 2023 y 2022 , la Empresa calificó para liquidar sus impuestos en base a los activos netos.

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
	<b>RD\$</b>	<b>RD\$</b>
<b>Total de activos netos</b>	<b>3,597,606</b>	<b>4,196,054</b>
Activos imponibles	3,597,606	4,196,054
Tasa impositiva	1%	1%
<b>Impuesto a los activos determinado (a)</b>	<b>35,976</b>	<b>41,961</b>

(a) al Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, el impuesto sobre los activos por pagar se presenta como tal en el estado de situación financiera que se acompañan.

Un movimiento de las partidas que originan el impuesto diferido son:

<b>2023</b>	<b>Según fisco (DGII) RD\$</b>	<b>Según norma contable RD\$</b>	<b>Diferencia RD\$</b>	<b>tasa</b>	<b>Impuesto Diferido activo (pasivo) RD\$</b>
Mobiliarios y equipos	3,371,710	3,597,606	(225,896)	27%	(60,992)
Rendimiento por cobrar	-	69,710	(69,710)	27%	(18,822)
Pérdidas fiscales compensables	5,101,422	-	5,101,422	27%	1,377,384
	<b>8,473,132</b>	<b>3,667,316</b>	<b>4,805,816</b>	<b>27%</b>	<b>1,297,570</b>
<b>2022</b>	<b>Según fisco (DGII) RD\$</b>	<b>Según norma contable RD\$</b>	<b>Diferencia RD\$</b>	<b>tasa</b>	<b>Impuesto Diferido activo (pasivo) RD\$</b>
Otros activos	22,137,922	22,208,318	(70,396)	27%	(19,007)

La Empresa no registra el impuesto diferido, conforme lo establece la Noma Internacional de Contabilidad 12, debido a la incertidumbre que existe sobre la recuperación de las diferencias temporales en los próximos años.

**Sociedad Titularizadora del Caribe (TICA), S.A.**

**Notas formando parte integral de los estados financieros  
Por los años terminados al 31 de diciembre de 2023 y 2022**

**6. Efectivo y equivalentes de efectivo**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
	<b>RD\$</b>	<b>RD\$</b>
Caja chica	3,398	-
Bancos en moneda local (a)	605,522	412,573
Banco en moneda extranjera (b)	2,024,163	1,013,962
Depósitos a plazo (c)	19,078,126	27,063,246
	<b>21,711,209</b>	<b>28,489,781</b>

(a) Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, corresponden a depósitos en cuentas de ahorro mantenidas en entidades financieras locales. Los intereses generados por este concepto ascienden aproximadamente a RD\$255,789 y RD\$4,326, los cuales se presenta como parte de los ingresos financieros en el estado de resultado, ver **Nota 4**.

(b) Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, corresponden aproximadamente a US\$35,004 y US\$18,112, expresados en peso dominicano a la tasa de RD\$57.83 y RD\$55.98 = US\$1.00, respectivamente.

(c) Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, los depósitos a plazos se componen de la siguiente manera:

<b>2023</b>					
<b>Institución</b>	<b>Número de Depósito</b>	<b>Balance RD\$</b>	<b>Moneda</b>	<b>Tasa de interés</b>	<b>Año de vencimiento</b>
Banco Popular Dominicano, S.A.	837907914	4,500,000	RD\$	10.30%	2024
Banco Múltiple Lafise, S.A.(i)	40100052276	10,235,291	US\$	5.55%	2024
Banco Múltiple Lafise, S.A.(ii)	40100056539	4,105,681	US\$	5.50%	2024
		<b>237,154</b>			
		<b>19,078,126</b>			
<b>2022</b>					
<b>Institución</b>	<b>Número de Depósito</b>	<b>Balance RD\$</b>	<b>Moneda</b>	<b>Tasa de interés</b>	<b>Año de vencimiento</b>
Banco Múltiple BHD, S.A.	1722601	2,450,000	RD\$	11.85%	2023
Banco Múltiple Lafise, S.A.	40100044981	11,100,000	RD\$	11.50%	2023
Banco Múltiple Lafise, S.A.(i)	40100045007	10,860,488	US\$	3.50%	2023
Banco Múltiple Lafise, S.A.(ii)	40100045748	2,519,186	US\$	3.50%	2023
		<b>133,572</b>			
		<b>27,063,246</b>			



**Sociedad Titularizadora del Caribe (TICA), S.A.**

**Notas formando parte integral de los estados financieros  
Por los años terminados al 31 de diciembre de 2023 y 2022**

**6. Efectivo y equivalentes de efectivo (Continuación)**

- (i) Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, corresponden a US\$177,000 y US\$194,000, expresados en pesos dominicanos a la tasa de RD\$57.83 y RD\$55.98 = US\$1.00.
- (ii) Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, corresponden a US\$71,000 y US\$45,000, expresados en pesos dominicanos a la tasa de RD\$57.83 y RD\$55.98 = US\$1.00.

**7. Gastos pagado por anticipado**

	2023 RD\$	2022 RD\$
Depósitos en alquiler (a)	489,500	473,886
Anticipos de otros impuestos	53,397	6,018
Anticipos a proveedores	-	1,007
	<hr/>	<hr/>
	<b>542,897</b>	<b>480,911</b>
	<hr/>	<hr/>

- (a) Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, estos balances corresponden al depósito de alquiler de 2 meses más los impuestos correspondientes por US\$8,465, expresado en pesos dominicanos a la tasa de RD\$57.83 y RD\$55.98 = US\$1.00. Ver información del compromiso de alquiler en **Nota 12**.

**8. Mobiliarios y equipos**

	Mobiliario y equipos de oficina RD\$	Equipos de computación RD\$	Otros bienes de uso RD\$	Total RD\$
<b><u>Costo de adquisición:</u></b>				
Adiciones de activos	2,648,189	1,544,692	146,353	4,339,234
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Balance al 31 de diciembre de 2022	2,648,189	1,544,692	146,353	4,339,234
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Balance al 1ro. de diciembre de 2023	2,648,189	1,544,692	146,353	4,339,234
Adiciones de activos	135,660	157,910	-	293,570
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Balance al 31 de diciembre de 2023	2,783,849	1,702,602	146,353	4,632,804
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>

Sociedad Titularizadora del Caribe (TICA), S.A.

Notas formando parte integral de los estados financieros  
Por los años terminados al 31 de diciembre de 2023 y 2022

8. Mobiliarios y equipos (Continuación)

	Mobiliario y equipos de oficina RD\$	Equipos de computación RD\$	Otros bienes de uso RD\$	Total RD\$
<b><u>Depreciación acumulada:</u></b>				
Cargos por depreciación (Nota 2)	(43,690)	(92,172)	(7,318)	(143,180)
<b>Balance al 31 de diciembre de 2022</b>	<b>(43,690)</b>	<b>(92,172)</b>	<b>(7,318)</b>	<b>(143,180)</b>
<b>Balance al 1ro. de diciembre de 2023</b>	<b>(43,690)</b>	<b>(92,172)</b>	<b>(7,318)</b>	<b>(143,180)</b>
Cargos por depreciación (Nota 2)	(553,809)	(308,938)	(29,271)	(892,018)
Reclasificación	(92,172)	92,172	-	-
<b>Balance al 31 de diciembre de 2023</b>	<b>(689,671)</b>	<b>(308,938)</b>	<b>(36,589)</b>	<b>(1,035,198)</b>
<b><u>Balance neto en libros:</u></b>				
Al 31 de diciembre de 2022	2,604,499	1,452,520	139,035	4,196,054
Al 31 de diciembre de 2023	2,094,178	1,393,664	109,764	3,597,606

9. Activo por derecho de uso y pasivo por arrendamiento

Los activos por derecho de uso y el pasivo por arrendamiento según el reconocimiento bajo la Norma Internacional de Información Financiera NIIF 16, es como sigue:

**Activo por derecho de uso**

Los activos por derecho de uso se miden a un monto igual al pasivo por arrendamiento, ajustado por el monto de cualquier pago de arrendamiento anticipado o devengado.

**Pasivo por arrendamiento**

Medido al valor presente de los pagos de arrendamiento restantes descontados utilizando la tasa incremental de préstamos de la Empresa, la cual es la tasa a la que se podría obtener un préstamo similar de un acreedor independiente en términos y condiciones comparables. La tasa de descuento aplicada fue de 8% anual.

	2023 RD\$	2022 RD\$
<b>Activos por derecho de uso:</b>		
Balance al inicio	9,161,784	-
Adiciones	-	10,571,289
Amortización (Nota 2)	(2,232,880)	(1,409,505)
Corrección	514,030	-
<b>Sub-total</b>	<b>7,442,934</b>	<b>9,161,784</b>

Sociedad Titularizadora del Caribe (TICA), S.A.

Notas formando parte integral de los estados financieros  
Por los años terminados al 31 de diciembre de 2023 y 2022

9. Activo por derecho de uso y pasivo por arrendamiento (Continuación)

	2023 RD\$	2022 RD\$
<b>Pasivo por arrendamiento:</b>		
Balance al inicio	(10,383,255)	-
Adiciones	-	(10,571,289)
Gastos por arrendamiento	2,584,739	748,332
Intereses (Nota 4)	(818,489)	(560,298)
Corrección	(631,800)	-
<b>Sub-total</b>	<b>(9,248,805)</b>	<b>(10,383,255)</b>
<b>Total</b>	<b>(1,805,871)</b>	<b>(1,221,471)</b>

10. Otros activos

	Mejoras en propiedades arrendadas (a) RD\$	Softwares (b) RD\$	Total RD\$
<b><u>Costo:</u></b>			
Mejoras/adiciones realizadas	11,218,645	1,591,388	12,810,033
<b>Balance al 31 de diciembre de 2022</b>	<b>11,218,645</b>	<b>1,591,388</b>	<b>12,810,033</b>
Mejoras/adiciones realizadas	-	-	-
<b>Balance al 31 de diciembre de 2023</b>	<b>11,218,645</b>	<b>1,591,388</b>	<b>12,810,033</b>
<b><u>Amortización:</u></b>			
Cargos por amortización (Nota 2)	(226,644)	(88,162)	(314,806)
<b>Balance al 31 de diciembre de 2022</b>	<b>(226,644)</b>	<b>(88,162)</b>	<b>(314,806)</b>
Cargos por amortización (Nota 2)	(2,488,755)	(540,422)	(3,029,177)
<b>Balance al 31 de diciembre de 2023</b>	<b>(2,715,399)</b>	<b>(628,584)</b>	<b>(3,343,983)</b>
<b><u>Balance neto en libros:</u></b>			
<b>Al 31 de diciembre de 2022</b>	<b>10,992,001</b>	<b>1,503,226</b>	<b>12,495,227</b>
<b>Al 31 de diciembre de 2023</b>	<b>8,503,246</b>	<b>962,804</b>	<b>9,466,050</b>

(a) La vida útil de las mejoras en propiedades arrendadas corresponde a 5 años, acorde con la duración del contrato de arrendamiento, ver Nota 12.

(b) La vida útil del software corresponde a 3 años.

**Sociedad Titularizadora del Caribe (TICA), S.A.**

**Notas formando parte integral de los estados financieros  
Por los años terminados al 31 de diciembre de 2023 y 2022**

**11. Capital social**

La composición de este renglón, es como sigue:

	<b>2023</b>		
	<b>Capital autorizado, suscrito y pagado</b>		
	<b>Acciones</b>	<b>Valor nominal</b>	<b>Total RD\$</b>
Cuotas sociales con su valor nominal a RD\$1,000 c/u	50,400	1,000	50,400,000
Aumento de Capital RD\$1,000 c/u (a)	17,974	1,000	17,974,000
	<b>68,374</b>		<b>68,374,000</b>
	<b>2022</b>		
	<b>Capital autorizado, suscrito y pagado</b>		
	<b>Acciones</b>	<b>Valor nominal</b>	<b>Total RD\$</b>
Cuotas sociales con cambio en su valor nominal de RD\$100,000 c/u a RD\$1,000 c/u (b)	30,000	1,000	30,000,000
Aumento de Capital RD\$1,000 c/u	20,400	1,000	20,400,000
	<b>50,400</b>		<b>50,400,000</b>

(a) Al 31 de diciembre de 2023, corresponde a aumento de capital aprobado mediante el Acta de la Asamblea General Extraordinaria de la Sociedad Titularizadora del Caribe (TICA), S.A., de fecha 3 de julio de 2023, en el cual también se aprobó la modificación al artículo 6 de los Estatutos Sociales relativo al capital autorizado, a fin de que contenga actualizado el monto de capital autorizado y la composición accionaria de la Sociedad.

(b) Al 31 de diciembre de 2022, según el Acta de Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de la Sociedad Hencorp Dominicana, S.A., del 6 de septiembre de 2022, se modifica según la cuarta resolución la denominación social de la Sociedad a "Titularizadora del Caribe (TICA), S.A. Además aprueba según la tercera resolución la modificación del valor nominal de las acciones de la Sociedad de RD\$100,000 a RD\$1,000, por lo que en adelante, el capital social autorizado y el capital social suscrito y pagado estará dividido en 30,000 acciones de un valor nominal de RD\$1,000 cada una.

**12. Compromisos y contingencias**

**Compromisos**

**Contrato de alquiler de oficinas**

Durante el año 2022, la Empresa firmó un contrato por el alquiler de sus oficinas administrativas el 12 de mayo de 2022 en la Torre Roble Corporate Center, el cual tiene un plazo de vencimiento de 60 meses (5 años) a partir del mes de mayo del año 2022. El gasto de alquiler al 31 de diciembre de 2023 y 2022 por este concepto, ascendió a RD\$2,232,880 y RD\$1,409,505.

Sociedad Titularizadora del Caribe (TICA), S.A.

Notas formando parte integral de los estados financieros  
Por los años terminados al 31 de diciembre de 2023 y 2022

12. Compromisos y contingencias (Continuación)

*Contingencia*

*Fiscal*

Al 31 diciembre de 2023 y 2022, la Empresa asume riesgos en el curso ordinario de su negocio derivado principalmente de la interpretación de la legislación vigente que es aplicable por prácticas usuales en la industria en que opera. La Administración no considera que los pasivos, si los hubiera, concerniente a estos asuntos, puedan afectar materialmente la situación financiera y el resultado de sus operaciones, como consecuencia de las eventuales revisiones a las que ésta pueda someterse.

13. Otras revelaciones

El 26 de septiembre de 2023, la Superintendencia del Mercado de Valores de la República Dominicana certificó que la sociedad comercial Titularizadora del Caribe (TICA), S.A., autorizada mediante la Primera Resolución, de fecha 25 de agosto del 2023, que esta se encuentra inscrita en el Registro del Mercado de Valores, en calidad de Sociedad Titularizadora con el No. SIMVTT-003.

14. Hechos posteriores

- a. Posterior a la fecha de cierre del 31 de diciembre de 2023, se realizó un aumento de capital aprobado mediante el Acta de la Asamblea General Extraordinaria de la Sociedad Titularizadora del Caribe (TICA), S.A., de fecha 16 de enero de 2024, en la cual también se aprobó la modificación al artículo 6 de los Estatutos Sociales relativo al capital autorizado, a fin de que contenga actualizado el monto de capital autorizado y la composición accionaria de la Sociedad, de la siguiente manera:

	Capital autorizado, suscrito y pagado		
	Acciones	Valor nominal	Total RD\$
Cuotas sociales con su valor nominal a RD\$1,000 c/u	68,374	1,000	68,374,000
Aumento de Capital RD\$1,000 c/u (a)	19,000	1,000	19,000,000
	<b>87,374</b>		<b>87,374,000</b>

- b. El 15 de febrero de 2024, el Consejo Nacional de la Seguridad Social aprobó la Resolución No. 584-01, en la cual se aprueba la solicitud realizada por la Comisión Clasificadora de Riesgos y Límites de Inversión (CCRyLI) de inclusión de los valores titularizados, dentro del listado de instrumentos de inversión en los que pueden invertir los fondos de pensiones. Esta resolución concede a la Sociedad Titularizadora la capacidad de emitir valores de titularización que estén disponibles para su adquisición por parte de los fondos de pensiones.