

# "LA PRIMERA" ENTIDAD FINANCIERA DE VIVIENDA

## ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 2018



Donde nuestra gente  
deposita su confianza

### 1.1 INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

A los Señores  
Presidente y Miembros del Directorio de  
"La Primera" Entidad Financiera de Vivienda  
La Paz

#### Opinión

Hemos auditado los estados financieros de "La Primera" Entidad Financiera de Vivienda, que comprenden los estados de situación patrimonial al 31 de diciembre de 2019 y 2018 y los correspondientes estados de ganancias y pérdidas, de cambios en el patrimonio neto y de flujos de efectivo por los ejercicios terminados en esas fechas, así como las Notas Explicativas 1 a 14 que se acompañan, 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 Primera" Entidad Financiera de Vivienda, al 31 de diciembre de 2019 y 2018, los resultados de sus operaciones y los flujos de efectivo por los ejercicios terminados en esas fechas, de conformidad con normas contables emitidas por la Autoridad de Supervisión del Sistema Financiero en Bolivia - ASFI.

#### Fundamento de la Opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas en Bolivia y con las normas emitidas por la Autoridad de Supervisión del Sistema Financiero en Bolivia - ASFI contenidas en la Recopilación de Normas para Servicios Financieros, Libro 6º, Título I - Auditoría Externa. Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros de nuestro informe. Somos independientes de la Entidad, de conformidad con el Código de Ética para Contadores junto con los requerimientos de ética que son aplicables, a nuestra auditoría de los estados financieros en Bolivia y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión de auditoría.

#### Párrafo de Énfasis - Marco de Referencia para la Preparación de Estados Financieros

Tal como se menciona en la nota 2 de los estados financieros, en lo que se describe el marco de referencia para la preparación y presentación de los estados financieros, los cuales han sido preparados para permitir a "La Primera" Entidad Financiera de Vivienda, cumplir con los requerimientos de la Autoridad de Supervisión del Sistema Financiero en Bolivia - ASFI. En consecuencia, los estados financieros pueden no ser apropiados para otra finalidad. Nuestra opinión no está modificada en relación con este aspecto.

#### Cuestiones clave de la auditoría

Las cuestiones clave de la auditoría son aquellas cuestiones que, según nuestro juicio profesional, han sido de la mayor significatividad en nuestra auditoría de los estados financieros del periodo actual. Estas cuestiones han sido tratadas en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros en su conjunto y en la formación de nuestra opinión sobre estos, y no expresamos una opinión por separado sobre esas cuestiones.

#### Riesgo de crédito

El riesgo de crédito es el riesgo de pérdida financiera producida por el incumplimiento o deterioro de la calidad crediticia de un cliente; al cual, La Primera EFV ha financiado o por el cual se ha asumido una obligación contractual.

#### Nuestros procedimientos de auditoría para cubrir la Cuestión Clave

La Primera EFV cuenta con Manuales de procedimientos de cartera y políticas de cartera, sobre los cuales se elaboraron los programas de trabajo de revisión de una muestra de cartera y se verificó que la Entidad cuenta con procedimientos detallados que describen el cumplimiento de la normativa regulatoria en la otorgación del crédito y los riesgos crediticios involucrados. Se realizaron pruebas sobre la cartera analizada respecto a la colocación de la cartera, controles, procedimientos aplicados y las provisiones realizadas, en cuanto a su cálculo y cumplimiento a la normativa establecida por la ASFI.

#### Responsabilidades de la Gerencia y la Dirección en relación con los estados financieros

La Gerencia de la Entidad es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos de conformidad con las normas contables contenidas en el Manual de Cuentas para Entidades Financieras de la ASFI y del control interno que la Gerencia y el Directorio consideran necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de incorrección material debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros la Gerencia es responsable de la valoración de la capacidad de la Entidad para continuar como empresa en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con la empresa en funcionamiento utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento, excepto si la administración tiene intención de liquidar la sociedad o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista. La Gerencia, es responsable de la supervisión del proceso de información financiera de la Entidad.

#### 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 incorrección material, debido a fraude o error y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas en Bolivia siempre detecte una incorrección material cuando existe. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyen en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

Como parte de una auditoría de conformidad con Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas en Bolivia, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría, también:

- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones, calificaciones, manifestaciones intencionadamente erróneas o la elusión del control interno. Como se indica en la sección Fundamentos para la opinión calificada de nuestro informe, la Sociedad no ha efectuado aún la auditoría especial requerida por la Autoridad de Supervisión del Sistema Financiero en relación al hecho de fraude.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad.

- Evaluamos la adecuación de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la administración.

- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por la administración del principio contable de empresa en funcionamiento y basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no un incertidumbre material relacionado 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 importante, se nos requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dicha revelación es insuficiente, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuras pueden ser causa de que la entidad deje de ser una empresa en funcionamiento.

- Evaluamos la presentación global de la estructura y el contenido de los estados financieros, incluido la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran la presentación razonable.

Comunicamos a la Dirección de la Entidad en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificada y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier diferencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

También proporcionamos a la Dirección de la Entidad una declaración de que hemos cumplido los requerimientos de ética aplicables en relación con la independencia y comunicado con ellos acerca de todas las relaciones y demás cuestiones de las que se puede esperar razonablemente que puedan afectar a nuestra independencia y, en su caso, las correspondientes salvaguardas relacionadas.

Entre las cuestiones que han sido objeto de comunicación con los responsables del gobierno de la Entidad Financiera de Vivienda, determinamos las que han sido de mayor significatividad en la auditoría de los estados financieros del periodo actual y que son, en consecuencia, la cuestión clave de auditoría. Describimos esa cuestión en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente la cuestión, o, en circunstancias extremadamente poco frecuentes, determinemos que una cuestión no se debería comunicar en nuestro informe porque cabe razonablemente esperar que las consecuencias adversas de hacerlo superarían los beneficios de interés público de la misma.

UHY BERTHIN AMENGUAL Y ASOCIADOS

(Socio)  
Lic. Hugo Berthín Amengual  
MAT. PROF. N° CAUB-0482

La Paz, Bolivia  
Enero 30, 2020

"LA PRIMERA" ENTIDAD FINANCIERA DE VIVIENDA ESTADO DE SITUACION PATRIMONIAL AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 2018 (Expresado en Bolivianos)				
	Notas	31/12/2019	31/12/2018	
<b>ACTIVO</b>				
Disponibilidades	8.a)	148.010.396	157.050.489	
Inversiones Temporarias	2.2.c) y 8.c)	221.123.014	307.103.095	
<b>Cartera</b>				
Cartera Vigente	2.2.b) y 8.b)	1.848.264.859	1.819.739.980	
Cartera Vencida	2.2.b) y 8.b)	11.142.675	11.768.674	
Cartera en Ejecución	2.2.b) y 8.b)	22.094.389	20.267.499	
Cartera Reprogramada o Reestr.Vigente	2.2.b) y 8.b)	8.100.547	14.412.770	
Cartera Reprogramada o Reestr.Vencida	2.2.b) y 8.b)	0	0	
Cartera Reprogramada o Reestr.Ejecución	2.2.b) y 8.b)	1.245.271	1.250.333	
Ganancias a realizar ventas por cobrar	2.2.b) y 8.b)	(276.862)	(588.274)	
Productos Devengados por Cobrar Cartera	8.b)	6.686.571	6.424.378	
Provisión para Cartera Incobrable	2.2.b) y 8.b)	(84.724.162)	(76.466.978)	
Otras Cuentas por Cobrar	2.2.d) y 8.d)	3.312.610	1.296.946	
Bienes Realizables	2.2.e) y 8.e)	261.983	72	
Inversiones Permanentes	2.2.c) y 8.c)	321.501.694	259.798.665	
Bienes de Uso	2.2.f) y 8.f)	29.700.908	31.022.594	
Otros Activos	2.2.h) y 8.g)	2.120.566	2.742.633	
<b>TOTAL ACTIVO</b>		<b>2.538.564.459</b>	<b>2.555.822.876</b>	
<b>PASIVO</b>				
Obligaciones con el Público	8.i)	1.642.901.308	1.747.904.738	
Obligaciones con Instituciones Fiscales	8.j)	358.385	337.472	
Obligaciones con Bancos y Entidades de Financiamiento	8.k)	112.117.323	46.008.589	
Otras Cuentas por Pagar	8.l)	55.344.056	42.237.444	
Provisiones	2.2.j) y 8.m)	64.828.722	64.479.341	
<b>TOTAL PASIVO</b>		<b>1.875.549.794</b>	<b>1.900.967.584</b>	
<b>PATRIMONIO</b>				
Capital Social	9.a)	411.490.800	411.490.800	
Aportes no Capitalizados		0	0	
Ajustes al Patrimonio		0	0	
Reservas	9.b), c), d) y e)	230.989.352	225.030.951	
Resultados acumulados	9.f)	20.534.513	18.333.541	
<b>TOTAL DEL PATRIMONIO</b>		<b>663.014.665</b>	<b>654.855.292</b>	
<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO</b>		<b>2.538.564.459</b>	<b>2.555.822.876</b>	
<b>Cuentas Contingentes</b>	8.w)	<b>2.259.953</b>	<b>3.406.194</b>	
<b>Cuentas de Orden</b>	8.x)	<b>5.897.395.634</b>	<b>5.888.965.483</b>	

Las Notas a los Estados Financieros son parte integrante de los mismos.

Dr. Gabriel Antonio Peres Velasco  
Presidente del Directorio

Sr. Carlos de Grandchaut Suarez  
Gerente General

Lic. Victor Agudo A.  
Jefe Nacional de Contabilidad y Finanzas

"LA PRIMERA" ENTIDAD FINANCIERA DE VIVIENDA ESTADO DE GANANCIAS Y PERDIDAS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 2018 (Expresado en bolivianos)				
	Notas	31/12/2019	31/12/2018	
Ingresos financieros	2.2.m) y 8.q)	154.136.861	146.159.099	
Gastos financieros	2.2.m) y 8.q)	(34.998.333)	(34.605.805)	
<b>Resultado de operación después de incobrables</b>		<b>119.138.528</b>	<b>111.553.294</b>	
Otros ingresos operativos	8.t)	7.979.690	9.990.981	
Otros gastos operativos	8.t)	(5.513.085)	(4.817.586)	
<b>Resultado de operación después de incobrables</b>		<b>121.605.133</b>	<b>116.726.689</b>	
Recuperación de activos financieros	8.r)	5.156.784	7.043.426	
Cargos por incobrabilidad y desvalorización de activos financieros	8.s)	(16.934.302)	(16.911.613)	
<b>Resultado de operación después de incobrables</b>		<b>109.827.615</b>	<b>106.858.502</b>	
Gastos de Administración	8.v)	(89.052.431)	(88.815.364)	
<b>Resultado de Operación Neto</b>		<b>20.775.184</b>	<b>18.043.138</b>	
Ajuste por diferencia de cambio y mantenimiento de valor			506.488	
<b>Resultado después de ajuste por diferencia de cambio y mantenimiento de valor</b>		<b>20.775.184</b>	<b>18.549.626</b>	
Ingresos extraordinarios		0	0	
Gastos extraordinarios		0	0	
<b>Resultado neto del ejercicio antes de ajustes de gestiones anteriores</b>		<b>20.775.184</b>	<b>18.549.626</b>	
Ingresos de gestiones anteriores	8.u)	13.654	5.488	
Gastos de gestiones anteriores	8.u)	(254.325)	(221.573)	
<b>Resultado antes de impuestos y ajuste contable por efecto de la inflación</b>		<b>20.534.513</b>	<b>18.333.541</b>	
Ajuste por efecto de la inflación		0	0	
<b>Resultado antes de impuestos</b>		<b>20.534.513</b>	<b>18.333.541</b>	
Impuesto sobre las utilidades de las empresas (IUE)	2.2.o) y 8.z)	0	0	
<b>Resultado neto de la gestión</b>	2.2.i)	<b>20.534.513</b>	<b>18.333.541</b>	

Las Notas a los Estados Financieros son parte integrante de los mismos.

Dr. Gabriel Antonio Peres Velasco  
Presidente del Directorio

Sr. Carlos de Grandchaut Suarez  
Gerente General

Lic. Victor Agudo A.  
Jefe Nacional de Contabilidad y Finanzas

"LA PRIMERA" ENTIDAD FINANCIERA DE VIVIENDA ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO POR LOS EJERCICIOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 2018				
		31/12/2019	31/12/2018	
<b>Flujos de fondos en actividades de operación:</b>				
Utilidad neta del ejercicio		20.534.513	18.333.541	
Partidas que han afectado el resultado del ejercicio, que no han generado movimiento de fondos:				
Productos devengados no cobrados		(13.319.885)	(13.336.645)	
Cargos devengados no pagados		1.542.940	1.680.108	
Provisiones para incobrables		9.837.917	3.811.553	
Provisiones para desvalorización		433.942	(100.167)	
Provisiones o provisiones para beneficios sociales		2.705.355	2.714.577	
Provisiones para impuestos y otras cuentas por pagar		361.248	390.045	
Depreciaciones y amortizaciones		3.136.083	3.149.437	
Otros		0	0	
<b>Fondos obtenidos en la utilidad del ejercicio</b>		<b>25.232.113</b>	<b>16.642.449</b>	
<b>Productos cobrados (cargos pagados) en el ejercicio devengados en ejercicios anteriores sobre:</b>				
Cartera de préstamos		6.424.378	6.065.548	
Disponibilidades, Inversiones temporarias y permanentes		6.912.266	0	
Otras cuentas por cobrar				
Obligaciones con el público		(1.680.108)	(1.611.761)	
Obligaciones con bancos y entidades de financiamiento		0	0	
<b>Incremento (disminución) neto de otros activos y pasivos:</b>				
Otras cuentas por cobrar-pagos anticipados, diversas		(2.849.509)	(684.008)	
Bienes realizables-venidos		(695.852)	431.373	
Otros activos-partidas pendientes de imputación		570.800	(2.536.463)	
Otras cuentas por pagar-diversas y provisiones		10.040.009	6.379.918	
Provisiones		349.381	2.022.417	
<b>Flujo neto en actividades de operación-excepto actividades de intermediación</b>		<b>44.303.478</b>	<b>26.709.473</b>	
<b>Flujos de fondos en actividades de intermediación:</b>				
<b>Incremento (disminución) de captac. y oblig. por intermediación:</b>				
<b>Obligaciones con el público:</b>				
Depósitos a la vista y en cajas de ahorro		(89.545.240)	8.748.531	
Depósitos a plazo hasta 360 días		(24.934.180)	(12.516.080)	
Depósitos a plazo por más de 360 días		7.511.378	(2.228.924)	
Depósitos a la vista restringidos		(917.876)	1.972.596	
<b>Obligaciones con bancos y entidades de financiamiento:</b>				
A corto plazo		66.108.734	45.556.192	
Otras operaciones de intermediación:				
Obligaciones con instituciones fiscales		20.915	211.787	
Incremento (disminución) de colocaciones:				
A mediano y largo plazos-más de 1 año-		(275.127.064)	(398.350.069)	
Créditos recuperados en el ejercicio		252.681.105	300.644.520	
Cuentas de los socios				
Dividendos		(12.375.141)	(13.653.501)	
<b>Flujo neto en actividades de intermediación</b>		<b>(76.577.369)</b>	<b>(69.614.948)</b>	
<b>Flujo de fondos en actividades de financiamiento:</b>				
<b>Incremento (disminución) neto en:</b>				
Inversiones temporarias		85.568.336	247.559.058	
Inversiones permanentes		(61.635.875)	(203.969.215)	
Bienes de uso		(710.151)	(717.147)	
Bienes diversos		11.488	(19.061)	
<b>Flujo neto en actividades de inversión</b>		<b>23.233.798</b>	<b>42.853.635</b>	
(Disminución) de fondos durante el ejercicio		(9.040.093)	(51.840)	
Disponibilidades al 31 de marzo de 2017 - La Plata E.F.V.		0	0	
Disponibilidades al inicio del ejercicio		157.050.489	157.102.329	
<b>Disponibilidades al cierre del ejercicio</b>		<b>148.010.396</b>	<b>157.050.489</b>	

Las Notas a los Estados Financieros son parte integrante de los mismos.

Dr. Gabriel Antonio Peres Velasco  
Presidente del Directorio

Sr. Carlos de Grandchaut Suarez  
Gerente General

Lic. Victor Agudo A.  
Jefe Nacional de Contabilidad y Finanzas

"LA PRIMERA" ENTIDAD FINANCIERA DE VIVIENDA ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO POR LOS EJERCICIOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 2018 (Expresado en bolivianos)						
	Capital Social Bs	Reserva Legal Bs	RESERVAS Reserva Voluntaria Bs	Reservas Estatuarias no Distribuíbles Bs	Otras Reservas no Distribuíbles Bs	Patrimonio Neto Bs
<b>Salidos al 31 de diciembre de 2017</b>	411.490.800	8.624.268	65.871.887	724.917	143.235.971	650.175.252
Resultado neto del ejercicio						18.333.541
Distribución utilidades gestión 2017 aprobada por la Asamblea Ordinaria de Asociados de fecha 22 de marzo de 2018		2.022.741	4.551.167			(13.653.501)
<b>Salidos al 31 de diciembre de 2018</b>	411.490.800	10.647.009	70.423.054	724.917	143.235.971	654.855.292
Resultado neto del ejercicio						20.534.513
Distribución utilidades gestión 2018 aprobada por la Asamblea Ordinaria de Asociados de fecha 21 de marzo de 2019		1.833.354	4.125.047			(12.375.140)
<b>Salido al 31 de diciembre de 2018</b>	<b>411.490.800</b>	<b>12.480.363</b>	<b>74.548.101</b>	<b>724.917</b>	<b>143.235.971</b>	<b>663.014.665</b>

Las Notas a los Estados Financieros son parte integrante de los mismos.

Dr. Gabriel Antonio Peres Velasco  
Presidente del Directorio

**"LA PRIMERA" ENTIDAD FINANCIERA DE VIVIENDA  
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 2018**

**NOTA 1 - ORGANIZACIÓN**

**a) Organización de la Entidad Financiera de Vivienda**

**Tipo y datos de la Entidad Financiera**

La Asociación Mutual de Ahorro y Préstamo para la Vivienda "La Primera", fundada el 20 de junio de 1964, cambió de razón social de acuerdo a la Ley N° 393 de Servicios Financieros a "La Primera" Entidad Financiera de Vivienda.

"La Primera" Entidad Financiera de Vivienda es una entidad que tiene su domicilio principal en la ciudad de La Paz, pudiendo establecer sucursales, agencias y oficinas en el territorio a nivel nacional. El plazo de duración será de noventa y nueve años computables desde la fecha de inscripción en el registro de comercio. Este plazo será susceptible de ser reducido o prorrogado de acuerdo con sujeción a las disposiciones legales.

"La Primera" Entidad Financiera de Vivienda tiene por objeto prestar servicios de intermediación financiera con especialización en préstamos para adquisición de vivienda, proyectos de construcción de vivienda unifamiliar o multifamiliar, compra de terrenos, refacción, remodelación, ampliación y mejoramiento de viviendas individuales o en propiedad horizontal y otorgamiento de microcrédito para vivienda familiar y para infraestructura de vivienda productiva, así como también operaciones de arrendamiento financiero habitacional, créditos de consumo, préstamos para medianas y pequeñas empresas, tarjetas de crédito y otros autorizados, por disposiciones legales.

Mediante resolución de la ASFI N° 423/2015 del 8 de junio de 2015, se autorizó la transformación de la Mutual de Ahorro y Préstamo "La Primera" en entidad financiera de vivienda bajo la denominación "La Primera" Entidad Financiera de Vivienda.

**Oficinas departamentales:**

"La Primera" Entidad Financiera de Vivienda presenta su oficina central en la ciudad de La Paz, además de contar con agencias departamentales en Tarija, Cochabamba, Sucre y en la ciudad de El Alto, además de una sucursal en la ciudad de Santa Cruz.

**Promedio de empleados:**

El promedio de empleados al 31 de diciembre de 2019 y 2018, es de 214 y 213 empleados respectivamente.

**Cambios en la organización:**

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, no existieron cambios en la organización

**Principales objetivos:**

"La Primera" Entidad Financiera de Vivienda tiene el objetivo de otorgar préstamos a corto, mediano y largo plazo con tasas de interés bajas, sus operaciones se encuentran dentro de los rubros de: Hipotecarios de vivienda, PYME, Microcréditos, Consumo, como también los servicios en caja de ahorros, plazo fijo, tarjetas de crédito U.M.S.A., y el cobro de facturas de energía eléctrica, agua, gas, servicios telefónicos, servicios de cable, servicios de internet, de mantenimiento U.M.S.A., servicios del SEGIIP, infracciones e inspecciones de tránsito (Policía Boliviana Nacional), impuestos, pago de jubilación de las AFP, Renta Dignidad, remesas a través de Servired y Money Gram.

Los objetivos principales estratégicos 2016-2019, son los siguientes:

- Expandir a "La Primera" E.F.V. mediante una mayor presencia en los mercados de mayor crecimiento de la construcción y en especial de construcción de vivienda, apertura de nuevas sucursales, agencias y puntos de atención financiera.
- Maximizar la eficiencia administrativa a través de la automatización de los procesos.
- Desarrollar nuevos productos y servicios con inversiones que en corto a mediano plazo generen nuevos clientes con el objetivo fundamental de incrementar el performance de la cartera.
- Las Entidades Financieras de Vivienda deberán mantener un nivel mínimo de cincuenta por ciento (50%) del total de su cartera de créditos, en préstamos destinados a vivienda de interés social.
- Implementar y estabilizar el Core Financiero en el corto plazo a objeto de agilizar procesos y servicios mediante la integración de los módulos operativos. Este objetivo ya se implementó en el mes de mayo.

**b) Hechos importantes sobre la situación de "La Primera" Entidad Financiera de Vivienda**

**Impacto de la situación económica y del ambiente financiero:**

Depósitos del Público en "La Primera" E.F.V.:

Al 31 de diciembre de 2019, los depósitos del público alcanzaron a Bs1.642.231.535, con relación a diciembre 2018, hubo un decremento de Bs105.673.203 equivalente al 6,05%.

Cartera de créditos en "La Primera" E.F.V.:

La cartera de créditos al 31 de diciembre de 2019 alcanzó a Bs1.890.570.879, con relación a diciembre 2018, hubo un incremento de Bs23.719.897 equivalente al 1,27%.

Sobre los créditos de Vivienda de Interés Social al 31 de diciembre de 2019 alcanzaron a Bs891.169.760, con relación a diciembre 2018, hubo un incremento de Bs123.232.688 equivalente a 16,05%.

Disponibilidades en "La Primera" E.F.V.:

Las disponibilidades alcanzaron al 31 de diciembre de 2019 a Bs148.010.396, con relación a diciembre 2018, hubo un decremento de Bs9.040.093 equivalente al 5,76%.

Patrimonio de "La Primera" E.F.V.

El patrimonio contable al 31 de diciembre de 2019 alcanzó a Bs663.014.665, con relación a diciembre 2018, hubo un incremento de Bs1.159.372 equivalente a 1,25%.

El Coeficiente de Adecuación Patrimonial (CAP) al 31 de diciembre de 2018, es de 58,96%. De acuerdo a la Ley N° 393 todas las entidades financieras tienen que mantener un CAP superior al 10%.

De acuerdo a la calificadora Asea-Ratings, "La Primera" Entidad Financiera de Vivienda, mantiene un importante posicionamiento en los segmentos en los que opera, con un perfil de riesgo altamente conservador y una red de cobertura en cinco departamentos del país. Debido a su naturaleza jurídica, presenta, como todas las AFV, una mayor exposición a riesgos estructurales de gobierno corporativo, sin embargo, estos no se han manifestado en la Entidad.

"La Primera" E.F.V. tiene una razonable calidad de activos, su perfil conservador se refleja en un riesgo de crédito razonable, con una baja pero creciente mora de 1,7%, y una acotada cartera reprogramada (0,6%) a junio 2019, ambos indicadores son menores a los del sector de EFV y luego de registrar un incremento entre 2017 y 2018 tendieron a disminuir en el primer semestre 2019. Asimismo, cuenta con provisiones y garantías reales que permiten cubrir posibles pérdidas por incobrabilidad de cartera. Transcurrido más de un año del proceso de fusión por absorción de otra EFV, en 2019, la cartera volvió a tomar impulso, y a junio 2019, alcanza un crecimiento a doce meses de 9,0%. Su estrategia es afectada por la regulación, considerando el porcentaje de cartera meta asignada para vivienda social, en un entorno altamente competitivo en este segmento. La calidad de la cartera podría sufrir presión en un entorno económico menos dinámico.

**Administración de riesgos de crédito y morosidad:**

**Gestión de Riesgo de Crédito**

De acuerdo con la gestión integral de riesgos en la Entidad, se aplican Políticas y Procedimientos de gestión de Riesgo de Crédito, prudentes que permiten gestionar el riesgo mediante actividades tendientes a la identificación, medición, monitoreo, control y divulgación de los riesgos relacionados a esta línea de negocio.

La gestión de Riesgo Crediticio está enfocada a promover y proponer lineamientos prudenciales que permiten generar una cartera de créditos de calidad. Asimismo, se realizan tareas de evaluación de la correcta aplicación de políticas y procedimientos dentro del proceso de otorgación, seguimiento y recuperación de créditos.

Al 31 de diciembre de 2019, la gestión del riesgo de crédito permitió alcanzar niveles de calidad de cartera satisfactorios, obteniendo un índice de mora que alcanza a 1,82%, concentrando un 97,1% de las operaciones de crédito en categoría de riesgo "A" considerada como cartera de riesgo menor. La calificación de riesgo de cartera se efectúa de acuerdo con normativa, establecida para cada tipo de crédito. La cartera PYME, dirigida a proyectos de construcción, es calificada con criterios de créditos empresariales.

El volumen de las provisiones constituidas para cartera, muestran una amplia cobertura para mitigar riesgos inherentes de la cartera de créditos.

**Gestión de Riesgo de Mercado**

En la gestión del riesgo, se enfoca en el seguimiento a factores financieros que pueden incidir en las posiciones de tasas de interés y del tipo de cambio.

Mediante pruebas de tensión se mide la posición financiera que tiene la Entidad y los posibles impactos que se pueden generar por cambios en el entorno, con el objetivo de proponer cuando corresponda ajustes en los límites internos de exposición.

Los resultados obtenidos están acordes con los parámetros fijados mediante decretos supremos que determinan el control de tasas de interés así como también pasivos.

**Operaciones o servicios discontinuados y sus efectos:**

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, no existen servicios ni operaciones discontinuadas.

**Planes de fortalecimiento, capitalización o reestructuración:**

De acuerdo a la Asamblea de Asociados de fecha 21 de marzo de 2019, se ha determinado constituir como reserva voluntaria Bs4.125.047.

De acuerdo a la Asamblea de Asociados de fecha 22 de marzo de 2018, se ha determinado constituir como reserva voluntaria Bs4.551.167.

**Ley de Servicios Financieros**

El 21 de agosto de 2013, se promulgó la nueva Ley de Servicios Financieros - Ley N° 393, cuyo enfoque es social y productivo, el Estado interviene para fijar tasas de interés y niveles de cartera para el sector productivo y de vivienda de interés social, así como también regula comisiones y períodos de gracia.

• Decreto Supremo N° 1842, del 18 de diciembre de 2013

El Decreto Supremo establece el régimen de tasas de interés activas para el financiamiento destinado a Vivienda de Interés Social y determina los niveles mínimos de cartera de créditos para los préstamos destinados al Sector Productivo y de Vivienda de Interés Social, que deben mantener las entidades de intermediación financiera. Las tasas de interés anuales máximas para créditos con destino a Vivienda de Interés Social, a otorgar por todas las entidades financieras están en función al valor de la vivienda de interés social conforme al siguiente cuadro:

Valor comercial vivienda de interés social	Tasa máxima de interés social
Igual o menor a UFV 255.000	5,5%
De UFV 255.001 a UFV 380.000	6,0%
De UFV 380.001 a UFV 460.000	6,5%

En su artículo 4° sobre los niveles mínimos de cartera, establece para las Entidades Financieras de Vivienda, que deben mantener un nivel mínimo de cincuenta por ciento (50%) del total de su cartera de créditos, en préstamos destinados a vivienda de interés social.

• Decreto Supremo N° 2055, del 9 de julio de 2014

Este Decreto Supremo determina las tasas de interés mínimas para depósitos del público en cuentas de cajas de ahorro y depósitos a plazo fijo y establece el régimen de tasas de interés activas máximas para el financiamiento al sector productivo.

La tasa de interés para depósitos en cuentas de cajas de ahorro debe ser mínimamente del dos por ciento (2%) anual. Esta tasa de interés se aplica solamente a las cuentas de caja de ahorro en moneda nacional de personas naturales que cumplan con lo siguiente: El promedio mensual de los saldos diarios de la(s) cuenta(s) en caja de ahorro que el cliente tenga, no deberá superar los Bs7.000 (Séptima mil 00/100 Bolivianos), independientemente del número de cuentas en caja de ahorro que posea el cliente en la entidad financiera.

La tasa de interés para depósitos a plazo fijo en moneda nacional y que tengan como titulares únicamente a personas naturales se aplicará las siguientes tasas:

Plazo del Depósito	Tasa de Interés Anual Mínima
30 días	0,18%
31 a 60 días	0,40%
61 a 90 días	1,20%
91 a 180 días	1,50%
181 a 360 días	2,99%
361 a 720 días	4%
721 a 1080 días	4,06%
Mayores a 1080 días	4,10%

La suma de los montos de los depósitos a plazo fijo que el titular posea en la entidad de intermediación financiera y el monto del depósito a plazo fijo que se vaya a constituir, no deberán superar los Bs7.000 (Séptima mil 00/100 Bolivianos).

El régimen de tasas de interés para créditos destinados al sector productivo es el siguiente:

Tamaño de la Unidad Productiva	Tasa de Interés Anual Máxima
Micro	11,5%
Pequeña	7%
Mediana	6%
Grande	6%

Las tasas de interés activas anuales máximas no incluyen el costo de seguros, formularios ni ningún otro recargo, los cuales en todos los casos deben estar reglamentados por la Autoridad de Supervisión del Sistema Financiero - ASFI.

**Otros asuntos de importancia:**

**Transformación a Entidad Financiera de Vivienda:**

Mediante resolución de la ASFI N° 423/2015 del 8 de junio de 2015, se autorizó la transformación de la Mutual de Ahorro y Préstamo "La Primera" en entidad financiera de vivienda bajo la denominación "La Primera" Entidad Financiera de Vivienda.

Mediante resolución de la ASFI N° 972/2015 del 18 de noviembre de 2015, se dispuso la emisión de la Licencia de funcionamiento como Entidad Financiera de Vivienda, para inicio de sus operaciones desde el día 23 de noviembre de 2015, bajo la denominación de "La Primera"

Entidad Financiera de Vivienda, con domicilio en la Avenida Mariscal Santa Cruz N° 1364 de la ciudad de La Paz del departamento de La Paz.

De acuerdo a disposiciones legales de la Ley N° 393 de Servicios Financieros y Resolución de la ASFI N° 428/2014 del 20 de junio de 2014, el 75% del Patrimonio Neto se individualizó en Certificados de Capital, que tiene un valor de Bs100 (Cien 00/100 Bolivianos) cada uno y el 25% del Patrimonio Neto permanece bajo el concepto de reserva no distributable.

De acuerdo al Artículo 217 de la Ley N° 393 de Servicios Financieros, "La Primera" Entidad Financiera de Vivienda deberá mantener en todo momento un capital pagado mínimo en moneda nacional equivalente a UFV 2.000.000 (Dos millones de Unidades de Fomento a la Vivienda), equivalente a Bs4.197.760 al 31 de diciembre de 2015.

**Fusión con La Plata Entidad Financiera de Vivienda:**

El 17 de octubre de 2016, se realizó la Asamblea Extraordinaria de Asociados de "La Primera" Entidad Financiera de Vivienda, en la cual se aprobó la fusión por absorción de "La Plata" Entidad Financiera de Vivienda.

El 29 de diciembre de 2016, mediante la Resolución ASFI/1249/2016 se autoriza la fusión por absorción entre "La Primera" Entidad Financiera de Vivienda y "La Plata" Entidad Financiera de Vivienda, debiendo esta última disolverse sin liquidarse para integrarse a "La Primera" Entidad Financiera de Vivienda. El objetivo de la fusión es crecer a nivel nacional con la apertura de nuevas sucursales, agencias y puntos de atención financiera.

A partir del 1 de abril de 2017, y "La Plata" E.F.V. ya se encontraba fusionada por absorción con "La Primera" E.F.V.

**Metas Intermedias:**

De acuerdo al Decreto Supremo N° 1842 del 18 de diciembre de 2013, las Entidades Financieras de Vivienda deberán mantener un nivel mínimo de (50%) del total de su cartera de créditos, en préstamos destinados a vivienda interés social, otorgándoles un plazo de 4 años, para alcanzar dicho porcentaje.

Al 31 de diciembre de 2019, la participación de créditos de vivienda de interés social es de 54,05% y al 31 de diciembre de 2018, alcanzó a 47,89%.

**NOTA 2 - NORMAS CONTABLES**

**2.1 Bases de presentación de los estados financieros**

Los presentes estados financieros al 31 de diciembre de 2019 y 2018, consolidan los estados financieros de las oficinas de La Paz, Santa Cruz, Tarija, Cochabamba y Sucre, y han sido preparados de acuerdo con normas contables emitidas por la Autoridad de Supervisión del Sistema Financiero - ASFI, las cuales son coincidentes en todos los aspectos significativos, con las normas de contabilidad generalmente aceptadas en Bolivia. La diferencia más significativa es la que se menciona a continuación:

De acuerdo con la Norma Contable N° 3 emitida el 8 de septiembre del 2007, por el Consejo Nacional de Auditoría y Contabilidad del Colegio de Auditores y Contadores Públicos de Bolivia, los estados financieros deben ser ajustados reconociendo el efecto integral de la inflación, para lo cual debe considerarse la valuación de la Unidad de Fomento a la Vivienda (U.F.V.) como índice del ajuste.

• Mediante Circular SB/585/2008 del 27 de agosto del 2008, emitida por la actual Autoridad de Supervisión del Sistema Financiero - ASFI, se dispuso la suspensión del reconocimiento integral de la inflación.

• Mediante Circular SB/594/2008 del 25 de noviembre de 2008, la ASFI dispuso que "las cifras de los estados financieros de gestiones anteriores deben presentarse sin ser reexpresadas a moneda constante a la fecha de cierre".

**2.2 Criterios de valuación**

**a) Moneda extranjera y unidades de fomento a la vivienda (U.F.V.)**

Los activos y pasivos en moneda extranjera y unidades de fomento a la vivienda (U.F.V.), se valúan y reexpresan, respectivamente, de acuerdo con los tipos de cambio y cotizaciones vigentes a la fecha de cierre de cada ejercicio. Las diferencias de cambio y revalorizaciones respectivamente, resultantes de este procedimiento, se registran en los resultados de cada ejercicio.

Los activos y pasivos en moneda extranjera han sido convertidos a bolivianos al tipo de cambio oficial de compra vigente al 31 de diciembre de 2019, de Bs6.86 por US\$ 1 o su equivalente en otras monedas. Al 31 de diciembre de 2018, el tipo de cambio vigente era de Bs6.86. El índice de la Unidad de Fomento de Vivienda (U.F.V.) utilizado fue el vigente al 31 de diciembre de 2019, equivalente a bolivianos 2,33187 por (U.F.V.) y al 31 de diciembre de 2018, el equivalente a bolivianos 2,29076 por U.F.V.

**b) Cartera**

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, los saldos de cartera exponen el capital prestado más los productos financieros devengados al cierre de cada ejercicio, excepto por los créditos vigentes calificados D, E y F, la Cartera vencida y la Cartera en ejecución, por los que no se registran los productos financieros devengados. La provisión específica para incobrabilidad de cartera está calculada en función de la evaluación y calificación efectuada por la Entidad sobre toda la cartera existente.

Para dicha evaluación "La Primera" Entidad Financiera de Vivienda ha realizado la calificación de la Cartera de créditos aplicando los criterios del Reglamento para la Evaluación y Calificación de Cartera de Créditos de la Recopilación de Normas para Servicios Financieros (RNSF); Libro 3 Título II Capítulo I y Capítulo IV emitida por la Autoridad de Supervisión del Sistema Financiero - ASFI.

A esa fecha, la evaluación y calificación de la Cartera de créditos se realizó en cumplimiento a los parámetros establecidos en las Circulares ASFI/934/2019, ASFI/599/2019, ASFI/604/2019, ASFI/615/2019, ASFI/616/2019, ASFI/621/2019, ASFI/528/2018, ASFI/528/2018, ASFI/535/2018, ASFI/555/2018, ASFI/568/2018, ASFI/573/2018, ASFI/589/2018, ASFI/590/2018, emitidas en fechas: 29 de enero de 2019, 8 de marzo de 2019, 5 de abril de 2019, 18 de julio de 2019, 20 de septiembre de 2019, 2 de diciembre de 2019, 21 de febrero de 2018, 26 de febrero de 2018, 29 de marzo de 2018, 2 de julio de 2018, 17 de agosto de 2018, 10 de septiembre de 2018, 12 de diciembre de 2018, 28 de diciembre de 2018, respectivamente, que disponen:

Provisión Específica:

Las categorías de la Cartera de créditos son de la A a la F.

Los créditos podrán ser: Empresariales, PYME, Microcréditos, Hipotecarios de Vivienda, o de Consumo.

Se establece un régimen de provisiones diferenciando por moneda y por las características del crédito (productivo o no productivo), de acuerdo con el siguiente cuadro:

Créditos en MN o MNUFV

Categoría	Empresarial- Microcrédito - PYME (Directos y Contingentes)		Vivienda (Directos y Contingentes)		Consumo (Directos y Contingentes)		
	Al Sector Productivo	Al Sector No Productivo	(1)	(2)	Antes del 17/12/2009	A partir del 17/12/2009 Hasta 16/12/2010	A partir del 17/12/2010
<b>A</b>	0%	0,25%	0,25%	3%	0,25%	1,5%	3%
<b>B</b>	2,5%	5%	5%	6,5%	5%	6,5%	6,5%
<b>C</b>	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%
<b>D</b>	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%
<b>E</b>	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%
<b>F</b>	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

1) (1) Esta categoría contempla: a) Créditos hipotecarios de vivienda, b) Créditos hipotecarios de vivienda de interés social y c) Créditos de vivienda de interés social sin garantía hipotecaria.

2) 2) Se encuentran en esta categoría: a) Créditos de vivienda sin garantía hipotecaria, b) Créditos de vivienda sin garantía hipotecaria debidamente garantizados.

Créditos en ME o MNMV

Categoría	Empresarial - Microcrédito - PYME		Vivienda (Directos y Contingentes)		Consumo (Directos y Contingentes)		
	Directo	Contingente	(1)	(2)	Antes del 17/12/2009	A partir del 17/12/2009 hasta 16/12/2010	A partir del 17/12/2010
<b>A</b>	2,5%	1%	2,5%	7%	2,5%	5%	7%
<b>B</b>	5%	5%	5%	12%	5%	8%	12%
<b>C</b>	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%
<b>D</b>	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%
<b>E</b>	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%
<b>F</b>	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

1) 1) Esta categoría contempla: a) Créditos hipotecarios de vivienda, b) Créditos hipotecarios de vivienda de interés social y c) Créditos de vivienda de interés social sin garantía hipotecaria.

2) 2) Se encuentran en esta categoría: a) Créditos de vivienda sin garantía hipotecaria, b) Créditos de vivienda sin garantía hipotecaria debidamente garantizados.

La provisión específica para Cartera incobrable al 31 de diciembre de 2019 y 2018, es de Bs18.075.547 y Bs19.065.895, consideradas suficientes para cubrir las pérdidas que pudieran producirse al realizar los créditos existentes.

Adicionalmente, al 31 de diciembre de 2019 y 2018, existe una provisión genérica de Bs66.520.949 y Bs57.259.949 respectivamente y una provisión específica adicional al 31 de diciembre de 2019 de Bs127.666 y al 31 de diciembre de 2018, de Bs141.135.

Provisión Cíclica:

Por otra parte la Entidad, en cumplimiento a la Resolución 165/2008 de la Autoridad de Supervisión del Sistema Financiero - ASFI, a partir del 31 de octubre de 2008 y posteriores circulares ASFI 159/2012 del 19 de diciembre de 2012 y ASFI/091/2011 del 27 de septiembre de 2011, registra mensualmente en el pasivo como parte del grupo "Provisiones", una provisión genérica cíclica como un mecanismo, que le permitirá contar con una reserva constituida en momentos en los que el deterioro de la Cartera aún no se haya materializado y pueda ser utilizada cuando los requerimientos de provisión de Cartera sean mayores. Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, se ha constituido la provisión genérica cíclica por Bs13.858.937 y Bs13.484.054, respectivamente, según lo siguiente:

Provisión cíclica para créditos empresariales y créditos PYME:

Categoría	% de provisión			
	Créditos directos y contingentes en MN y MNUFV		Créditos directos y contingentes en ME y MNMV	
	Empresariales y PYME Calificación Manual	Empresariales Calificación Días Mora	Empresariales y PYME Calificación Manual	Empresariales Calificación Días Mora
<b>A</b>	1,9%	1,45%	3,5%	2,6%
<b>B</b>	3,05%	N/A	5,8%	N/A
<b>C</b>	3,05%	N/A	5,8%	N/A

Provisión cíclica para créditos PYME calificados por días mora, hipotecarios de vivienda, consumo y microcrédito:

Categoría A	% de provisión		
	Vivienda	Consumo	Microcrédito y PYME calificado por días mora
Créditos directos y contingentes en MN y MNUFV	1,05%	1,45%	1,10%
Créditos directos y contingentes en ME y MNMV	1,80%	2,60%	1,90%

**c) Inversiones temporarias y permanentes**

**- Inversiones temporarias**

Incluyen las inversiones en Fondos de Inversión Abiertos, Fondos RAL, depósitos en otras entidades de intermediación financiera que han sido registradas, conforme a la política de inversiones de la Entidad, con la intención de obtener una adecuada rentabilidad de sus excedentes temporales de liquidez y que puedan ser convertidas en disponibilidades en un plazo no mayor a treinta (30) días.

La participación en Fondos de Inversión Abiertos y las cuotas de participación en el Fondo RAL, afectados a encaje legal, se valúan a su valor de cuota de participación a la fecha de cierre del ejercicio.

Los depósitos en caja de ahorro, se valúan a su valor de costo más los productos financieros devengados hasta el cierre del ejercicio.

Los depósitos a plazo fijo se valúan al monto original del depósito actualizado y se reconocen los intereses devengados.

Los títulos valores de entidades financieras del país con restricciones (depósitos a plazo fijo), se valúan al monto original del depósito actualizado y se reconocen los intereses devengados.

**- Inversiones Permanentes**

Los depósitos a plazo fijo se valúan al monto original del depósito actualizado y se reconocen los intereses devengados.

Al 31 de diciembre de 2019, comprende principalmente las cuotas de participación Fondo para Créditos destinados al Sector Productivo y a Vivienda de Interés Social (CPVIS) por Bs563.108 y las cuotas de participación Fondo CPVIS cedidos en Garantía de Préstamos de Liquidez del B.C.B. por Bs112.000.000.

Los certificados de aportación (Propiedad) de líneas telefónicas y los aportes en ASOFIN, están valuados a su costo de adquisición, menos la correspondiente provisión por desvalorización.

Las restantes inversiones (acciones en la Bolsa Boliviana de Valores y Club de Ejecutivos) están valuadas a su costo de adquisición reexpresado a moneda de cierre y/o al tipo de cambio vigente a la fecha de cada ejercicio, si fueron emitidas en moneda extranjera, y menos la correspondiente provisión por desvalorización.

Al 31 de diciembre de 2019, la Entidad ha constituido provisiones por desvalorización por Bs275.086 estimando la baja en el valor de mercado por Bs246.960 (acciones en la Bolsa Boliviana de Valores S.A.), Bs13.720 (Club de Ejecutivos) y Bs14.406 por las líneas telefónicas.

Al 31 de diciembre de 201

De acuerdo con la Ley N° 713 del 1 de julio de 2015, la vigencia del Impuesto a las Transacciones Financieras (ITF) ha sido ampliada hasta el 31 de diciembre de 2018, que incrementa la alícuota a 0,30% para la gestión 2018.

De acuerdo con la Ley N° 1135 del 20 de diciembre de 2018, en disposiciones adicionales señala lo siguiente:

**CUARTA.**  
I. Se modifica el Artículo 1 de la Ley N° 3446 de 21 de julio de 2006, modificada por la Ley N° 713 de 1 de julio de 2015, con el siguiente texto:

"Artículo 1. (CREACIÓN Y VIGENCIA). Créase un Impuesto a las Transacciones Financieras de carácter transitorio, que se aplicará hasta el 31 de diciembre de 2023."

II. Se modifica el Artículo 6 de la Ley N° 3446 de 21 de julio de 2006, modificada por la Ley N° 713 de 1 de julio de 2015, con el siguiente texto:

"Artículo 6. (ALÍCUOTA). La alícuota del Impuesto a las Transacciones Financieras – ITF, será del cero punto treinta por ciento (0.30 %)."

III. La modificación establecida en la presente Disposición Adicional, entrará en vigencia a partir del 1 de enero de 2019 y se mantendrán vigentes las normas reglamentarias correspondientes a la aplicación de la Ley N° 3446 de 21 de julio de 2006, modificada por la Ley N° 713 del 1 de julio de 2015, pudiendo las mismas ser modificadas a través de un instrumento legal de igual o mayor jerarquía normativa.

#### q) Tratamiento de los efectos contables de disposiciones legales

"La Primera Entidad Financiera de Vivienda ha cumplido con las disposiciones legales que rigen las actividades de la Entidad, revelando su tratamiento contable en los estados financieros y sus notas de acuerdo con Normas de Contabilidad Generalmente Aceptadas en Bolivia y normas contables emitidas por la Autoridad de Supervisión del Sistema Financiero - ASFI.

#### r) Absorción o fusión de otras entidades

Al 31 de diciembre de 2019, la Entidad no registra absorciones o fusiones de otras entidades. Al 31 de diciembre de 2017, la Entidad registró una fusión por absorción "La Plata" E.F.V. de la ciudad de Sucre. Tal como se menciona en la nota 1.b) a los estados financieros, el 17 de octubre de 2016, se realizó la Asamblea Extraordinaria de Asociados de "La Primera" Entidad Financiera de Vivienda, en la cual se aprobó la fusión por absorción de "La Plata" Entidad Financiera de Vivienda.

Adicionalmente, el 29 de diciembre de 2016, mediante la Resolución ASFI/1249/2016 autorizó la fusión por absorción entre "La Primera" Entidad Financiera de Vivienda y "La Plata" Entidad Financiera de Vivienda, debiendo esta última disolverse sin liquidarse para integrarse a "La Primera" Entidad Financiera de Vivienda, conforme a la voluntad de sus socios, manifestada en las respectivas Asambleas Generales Extraordinarias de Socios celebradas el 10 y 17 de octubre de 2016, y en el Compromiso de Fusión, suscrito por ambas entidades el 31 de octubre de 2016, previsto en el primer párrafo, Artículo 5, Sección 2 del Reglamento para la Fusión de Entidades Supervisadas, contenido en el Capítulo I, Título IV, Libro 1° de la RINSE, el parágrafo II, Artículo 221 de la Ley N° 393 de Servicios Financieros, concordante con lo dispuesto por el Artículo 405 del Código de Comercio.

La Entidad, a partir del 1 de abril de 2017, se fusionó por absorción con "La Plata" E.F.V.

#### NOTA 3 - CAMBIOS EN LAS POLÍTICAS DE LA ENTIDAD Y PRÁCTICAS CONTABLES

Durante el ejercicio 2019, no se produjeron cambios significativos en las políticas y prácticas contables con respecto al ejercicio 2018.

#### NOTA 4 - ACTIVOS SUJETOS A RESTRICCIONES

La composición de activos sujetos a restricciones al 31 de diciembre de 2019 y 2018, es la siguiente:

	2019 Bs	2018 Bs
Cuotas de participación en el Fondo RAL afectados a encaje legal M.N.	55.373.949	61.512.815
Cuotas de participación en el Fondo RAL afectados a encaje legal M.E.	82.386.884	146.113.632
Cuenta de Encaje M.N.	48.089.960	67.168.050
Cuenta de Encaje M.E.	38.332.807	37.107.575
Banco FIE S.A.	1.284	1.283
Banco Mercantil Santa Cruz S.A. Cta.4068532861	4.070	4.098
	224.188.954	311.907.453

En cuanto al encaje efectivo en M.N. al 31 de diciembre de 2019, es de Bs7.410.181, y el constituido es de Bs71.909.577 en M.E., el requerido es de Bs63.111.633 y el constituido es de Bs62.386.884.

El encaje en títulos en M.N. al 31 de diciembre de 2019 el requerido es de Bs56.051.238, y el constituido es de Bs55.373.949 y en M.E. el requerido es de Bs62.309.093, y el constituido es de Bs62.386.884.

En cuanto al encaje efectivo en M.N. el requerido al 31 de diciembre de 2018, es de Bs80.604.573, y el constituido es de Bs84.147.987 y en M.E., el requerido es de Bs61.305.613 y el constituido es de Bs61.778.653.

El encaje en títulos en M.N. al 31 de diciembre de 2018, el requerido es de Bs62.429.158, y el constituido es de Bs61.512.815 y en M.E. el requerido es de Bs146.359.981, y el constituido es de Bs146.113.632.

#### NOTA 5 – ACTIVOS Y PASIVOS CORRIENTES Y NO CORRIENTES

La clasificación de activos y pasivos corrientes y no corrientes al 31 de diciembre de 2019 y 2018:

	2019 Bs	2018 Bs
<b>ACTIVOS</b>		
<b>Corrientes</b>		
Disponibilidades	148.010.396	157.050.489
Inversiones temporarias	221.123.014	307.103.095
Cartera	106.947.313	83.615.695
Inversiones permanentes	249.062.031	253.404.420
Otras Cuentas por cobrar	3.312.610	1.296.946
	728.455.364	802.470.645
<b>No corrientes</b>		
Cartera	1.705.585.975	1.713.192.687
Inversiones permanentes	72.439.663	6.394.245
Bienes Realizables	261.983	72
Bienes de uso	29.700.908	31.022.594
Otros activos	2.120.566	2.742.633
	1.810.109.095	1.753.352.231
<b>Total Activo</b>	<b>2.538.564.459</b>	<b>2.555.822.876</b>

	2019 Bs	2018 Bs
<b>PASIVOS</b>		
<b>Corrientes</b>		
Obligaciones con el público	729.841.685	677.209.283
Obligaciones con instituciones fiscales	669.385	337.472
Obligaciones con empresas con participación Estatal-ahorro pasivo	669.774	0
Oblig. c/Bcos.y Entidades de Financiamiento	46.117.323	46.008.589
Otras cuentas por pagar	32.122.962	22.873.716
	809.110.129	746.429.060
<b>No corrientes</b>		
Obligaciones con el público	912.389.850	1.070.695.455
Oblig. c/Bcos.y Entidades de Financiamiento	66.000.000	0
Otras Ctas. por pagar	23.221.093	19.363.728
Previsiones	64.828.722	64.479.341
	1.066.439.665	1.154.538.524
<b>TOTAL PASIVO</b>	<b>1.875.549.794</b>	<b>1.900.967.584</b>

La clasificación de activos pasivos por vencimiento al 31 de diciembre de 2019 y 2018, es la siguiente:

Origen de fondos	A 30 días	A 60 días	A 90 días	A 180 días	A360 días	A2 años	Mas 2 años	TOTAL
Disponibilidades	148.011	-	-	-	-	-	-	148.011
Inversiones temporarias	220.752	-	-	-	-	-	-	220.752
Cartera vigente	5.319	11.542	9.759	30.130	50.192	155.230	1.593.960	1.856.132
Otras Cuentas por Cobrar	580	-	-	-	-	-	-	580
Inversiones permanentes	-	30.000	53.000	119.500	46.562	66.007	445	315.514
Otras Operaciones Activas	-	-	-	-	-	(2.424)	(2.424)	-
Cuentas Contingentes	2.019	81	-	65	29	-	66	2.260
<b>ACTIVOS</b>	<b>376.681</b>	<b>41.623</b>	<b>62.759</b>	<b>149.695</b>	<b>96.783</b>	<b>221.237</b>	<b>1.592.047</b>	<b>2.540.825</b>
Otros depósitos a la vista	145	-	-	-	-	-	-	145
Cajas de ahorro	68.035	37.888	37.888	113.668	227.337	454.662	491.877	1.431.355
Depósitos a plazo fijo	64.314	17.040	25.391	34.004	41.345	9.968	4.340	198.402
Oblig. c/público Restrict.	12.787	-	-	-	-	-	-	12.787
Oblig. Con Emp. Con Partic. Estatal-ahorro pasivo	670	-	-	-	-	-	-	670
Financiamientos BCB	-	-	-	46.000	-	66.000	-	112.000
Financ. otras.ent.financ.pais	117	-	-	-	-	-	-	117
Otras cuentas por pagar	32.123	-	-	-	-	-	-	32.123
Otras Operaciones Pasivas	2.159	-	3.238	6.476	-	-	78.078	89.951
<b>PASIVOS</b>	<b>180.350</b>	<b>54.928</b>	<b>63.279</b>	<b>150.910</b>	<b>321.158</b>	<b>530.630</b>	<b>574.295</b>	<b>1.875.550</b>
Brecha Simple	196.331	(13.305)	(520)	(1.215)	(224.375)	(308.393)	1.017.752	-
Brecha Acumulada	196.331	183.026	182.506	181.291	(43.084)	(352.477)	663.275	-

Al 31 de diciembre de 2017: (Expresado en miles de Bolivianos)

Origen de fondos	A 30 días	A 60 días	A 90 días	A 180 días	A360 días	A2 años	Mas 2 años	TOTAL
Disponibilidades	148.011	-	-	-	-	-	-	148.011
Inversiones temporarias	220.752	-	-	-	-	-	-	220.752
Cartera vigente	5.319	11.542	9.759	30.130	50.192	155.230	1.593.960	1,856,132
Otras Cuentas por Cobrar	580	-	-	-	-	-	-	580
Inversiones permanentes	-	30.000	53.000	119.500	46.562	66.007	445	315,514
Otras Operaciones Activas	-	-	-	-	-	(2,424)	(2,424)	-
Cuentas Contingentes	2,019	81	-	65	29	-	66	2,260
<b>ACTIVOS</b>	<b>376,681</b>	<b>41,623</b>	<b>62,759</b>	<b>149,695</b>	<b>96,783</b>	<b>221,237</b>	<b>1,592,047</b>	<b>2,540,825</b>
Otros depósitos a la vista	145	-	-	-	-	-	-	145
Cajas de ahorro	68,035	37,888	37,888	113,668	227,337	454,662	491,877	1,431,355
Depósitos a plazo fijo	64,314	17,040	25,391	34,004	41,345	9,968	4,340	198,402
Oblig. c/público Restrict.	12,787	-	-	-	-	-	-	12,787
Oblig. Con Emp. Con Partic. Estatal-ahorro pasivo	670	-	-	-	-	-	-	670
Financiamientos BCB	-	-	-	46,000	-	66,000	-	112,000
Financ. otras.ent.financ.pais	117	-	-	-	-	-	-	117
Otras cuentas por pagar	32,123	-	-	-	-	-	-	32,123
Otras Operaciones Pasivas	2,159	-	3,238	6,476	-	-	78,078	89,951
<b>PASIVOS</b>	<b>180,350</b>	<b>54,928</b>	<b>63,279</b>	<b>150,910</b>	<b>321,158</b>	<b>530,630</b>	<b>574,295</b>	<b>1,875,550</b>
Brecha Simple	196,331	(13,305)	(520)	(1,215)	(224,375)	(308,393)	1,017,752	-
Brecha Acumulada	196,331	183,026	182,506	181,291	(43,084)	(352,477)	663,275	-

Al 31 de diciembre de 2017: (Expresado en miles de Bolivianos)

Origen de fondos	A 30 días	A 60 días	A 90 días	A 180 días	A360 días	A2 años	Mas 2 años	TOTAL
Disponibilidades	157.051	-	-	-	-	-	-	157.051
Inversiones temporarias	306.386	-	-	-	-	-	-	306.386
Cartera vigente	5.385	6.234	8.392	23.815	39.790	123.108	1.626.958	1,833,682
Otras Cuentas por Cobrar	1.158	-	-	-	-	-	-	1,158
Inversiones permanentes	-	57.916	39.300	59.984	96.204	-	470	253,874
Otras Operaciones Activas	3.672	-	-	-	-	-	-	3,672
Cuentas Contingentes	402	1.312	46	1.134	319	193	-	3,406
<b>ACTIVOS</b>	<b>474,054</b>	<b>65,462</b>	<b>47,738</b>	<b>84,933</b>	<b>136,313</b>	<b>123,301</b>	<b>1,627,428</b>	<b>2,559,229</b>
Otros depósitos a la vista	171	-	-	-	-	-	-	171
Cajas de ahorro	18.580	41.707	41.707	125.137	250.273	500.538	542.261	1,520,203
Depósitos a plazo fijo	63.606	21.901	20.681	46.018	33.722	20.898	5.319	212,145
Oblig. Con Inst. Fiscales	-	-	-	-	-	-	-	-
Oblig. c/público Restrict.	13.705	-	-	-	-	-	-	13,705
Financiamientos BCB	-	-	-	46,000	-	-	-	46,000
Financ. otras.ent.financ.pais	9	-	-	-	-	-	-	9
Otras cuentas por pagar	22.874	-	-	-	-	-	-	22,874
Otras Operaciones Pasivas	-	859	1,717	-	-	83,285	-	85,861
<b>PASIVOS</b>	<b>118,945</b>	<b>64,467</b>	<b>64,105</b>	<b>217,155</b>	<b>283,995</b>	<b>604,721</b>	<b>547,580</b>	<b>1,900,968</b>
Brecha Simple	355,109	995	(16,367)	(132,222)	(147,682)	(481,420)	1,079,848	-
Brecha Acumulada	355,109	356,104	339,377	207,515	59,833	(421,587)	658,261	-

#### NOTA 6 – OPERACIONES CON PARTES RELACIONADAS

"La Primera" Entidad Financiera de Vivienda cuenta con operaciones relacionadas con Directores que corresponden a pagos de dietas por un monto de Bs3.535.467 y honorarios a los Fiscalizadores por Bs24.360 correspondiente a la gestión 2019, incluidos en la nota 8.)

"La Primera" Entidad Financiera de Vivienda cuenta con operaciones relacionadas con Directores que corresponden a pagos de dietas por un monto de Bs3.549.535 y honorarios a los Fiscalizadores por Bs41.760 correspondiente a la gestión 2018, incluidos en la nota 8.)

#### NOTA 7 – POSICIÓN EN MONEDA EXTRANJERA

Los estados financieros expresados en bolivianos, incluyen el equivalente de saldos en otras monedas (principalmente dólares estadounidenses), y también incluyen operaciones en Unidades de Fomento a la Vivienda (U.F.V.), al 31 de diciembre de 2019 y 2018, de acuerdo con el siguiente detalle:

#### UNIDADES DE FOMENTO A LA VIVIENDA

	2019 UFV Bs	2018 UFV Bs
<b>ACTIVO</b>		
Disponibilidades	-	-
Inversiones temporarias	-	-
Inversiones permanentes	-	-
<b>Total Activo</b>	-	-
<b>PASIVO</b>		
Obligaciones con el público	-	-
<b>Total Pasivo</b>	-	-
<b>Posición neta activa (pasiva)</b>	-	-

#### MONEDA EXTRANJERA

Al 31 de diciembre de 2019:

	Total US\$ Bs	Total US\$ Bs
<b>ACTIVO</b>		
Disponibilidades	66.057.968	66.057.968
Inversiones temporarias	112.114.654	112.114.654
Cartera	44.187.769	44.187.769
Otras cuentas por cobrar	150.477	150.477
Inversiones permanentes	112.739.477	112.739.477
Otros activos	-	-
<b>Total Activo</b>	<b>335.250.345</b>	<b>335.250.345</b>

	457.288.130	457.288.130
<b>PASIVO</b>		
Obligaciones con el público	457.288.130	457.288.130
Obligaciones con el público restringidas	5.302.215	5.302.215
Obligaciones con instituciones fiscales	24.075	24.075
Obligaciones con bancos y entidades Financieras	13.772	13.772
Otras cuentas por pagar	2.115.364	2.115.364
Previsiones	3.420.818	3.420.818
<b>Total Pasivo</b>	<b>468.164.374</b>	<b>468.164.374</b>
<b>Posición neta activa (pasiva)</b>	<b>(132.914.029)</b>	<b>(132.914.029)</b>

Al 31 de diciembre de 2018:

	Total US\$ Bs	Total US\$ Bs
<b>ACTIVO</b>		
Disponibilidades	63.388.128	63.388.128
Inversiones temporarias	178.717.404	178.717.404
Cartera	66.691.020	66.691.020
Otras cuentas por cobrar	1.000.345	1.000.345
Inversiones permanentes	46.761.211	46.761.211
Otros activos	-	-
<b>Total Activo</b>	<b>356.558.108</b>	<b>356.558.108</b>

	442.916.478	442.916.478
<b>PASIVO</b>		
Obligaciones con el público	442.916.478	442.916.478
Obligaciones con el público restringidas	5.803.569	5.803.569
Obligaciones con instituciones fiscales	42.367	42.367
Obligaciones con bancos y entidades financieras	1.354	1.354
Otras cuentas por pagar	1.143.256	1.143.256
Previsiones	3.420.818	3.420.818
<b>Total Pasivo</b>	<b>453.327.842</b>	<b>453.327.842</b>
<b>Posición neta activa (pasiva)</b>	<b>(96.769.734)</b>	<b>(96.769.734)</b>

Los activos y pasivos en moneda extranjera han sido convertidos a bolivianos al tipo de cambio oficial vigente al 31 de diciembre de 2019 y 2018, de Bs6.86 por US\$ 1 o su equivalente en otras monedas. El índice de la Unidad de Fomento de Vivienda (U.F.V.) utilizado fue

9. La evolución de las previsiones en las tres últimas gestiones son las siguientes:			
	2019	2018	2017
	Bs	Bs	Bs
Previsión inicial	140.946.320	131.825.440	121.314.140
Incremento por la fusión por absorción de "La Plata"	-	-	8.311.155
Castigos	-	-	-
Disminución de la previsión	(5.684.465)	(6.949.628)	(7.953.787)
Previsiones constituidas (netas)	14.291.029	16.070.508	10.153.932
Previsión final	149.552.884	140.946.320	131.825.440

#### c) INVERSIONES TEMPORARIAS Y PERMANENTES

##### Inversiones Temporarias

La composición al 31 de diciembre de 2019 y 2018, es la siguiente:

	2019	2018
	Bs	Bs
Depósitos en cajas de ahorro	43.519.199	31.488.527
Depósitos a plazo fijo	10.000.000	27.422.697
Participación en fondos de inversión	29.466.530	39.842.840
Cuotas de participación Fondo RAL	137.760.833	207.626.447
Títulos Valores de entidades financieras del país	1.285	5.381
Depósitos en Caja de Ahorro con Restricciones	4.070	0
Productos devengados por cobrar inversiones	371.097	717.203
	221.123.014	307.103.095

El promedio de tasas de interés percibidas al 31 de diciembre de 2019, en caja de ahorros moneda nacional es de 0,77% anual, mientras que en moneda extranjera el 0,14% anual; las tasas de interés promedio en los Fondos de Inversión en moneda extranjera son de 0,81% anual, finalmente las tasas de interés promedio en depósitos a plazo fijo moneda nacional el 1,98% anual.

El promedio de tasas de interés percibidas al 31 de diciembre de 2018, en caja de ahorros moneda nacional es de 0,77% anual, mientras que en moneda extranjera el 0,02% anual; las tasas de interés promedio en los Fondos de Inversión en moneda nacional son de 3,55% y en moneda extranjera es de 0,98% anual, finalmente las tasas de interés promedio en depósitos a plazo fijo moneda nacional el 2,39% anual.

##### Inversiones Permanentes

La composición al 31 de diciembre de 2019 y 2018, es la siguiente:

	2019	2018
	Bs	Bs
Depósitos a plazo fijo	202.500.000	206.842.390
Participación en entidades financieras afines	246.960	246.960
Inversiones en otras entidades no financieras	198.495	223.191
Inversiones de disponibilidad restringida (Previsión para inversiones permanentes)	112.569.108	46.502.030
	(275.086)	(270.970)
Productos devengados por cobrar inversiones en entidades financieras del país	6.262.217	6.195.064
	321.501.694	259.798.665

El promedio de las tasas de interés en depósitos a plazo fijo moneda nacional es de 3,96% anual.

#### d) OTRAS CUENTAS POR COBRAR

La composición al 31 de diciembre de 2019 y 2018, es la siguiente:

	2019	2018
	Bs	Bs
Pago anticipado del impuesto a las transacciones	2.508.330	-
Anticipos por compras de bienes y servicios (a)	199.388	10.604
Anticipos al personal	25.243	3.545
Seguros pagados por anticipados (b)	272.965	179.931
Otros pagos anticipados (c)	210.409	200.861
Gastos por recuperar	588.053	588.053
Crédito Fiscal IVA	9.399	6.267
Importes entregados en garantía (d)	60.390	66.576
Otras partidas pendientes de cobro (e)	298.810	296.565
(Previsión para otras cuentas por cobrar)	(273.188)	(55.456)
	3.112.610	1.296.946

Al 31 de diciembre de 2019, (a) la cuenta anticipos por compras de bienes y servicios incluye principalmente anticipos a Close Up Creative Business S.R.L., Por Bs144.541 y a Window Tint, por Bs11.553, (b) en Seguros pagados anticipados a La Boliviana Cieruz S.A. por Bs240.952, (d) en importes entregados en garantía de alquiler por Bs59.682, y Caja de seguridad Banco Bisa por Bs708 mientras que en (e) Otras partidas pendientes de cobro incluye a (a) Otras partidas pendientes de cobro incluye a Girov pagados a MoneyGram por Bs2.660, Servired por Bs40.749, anticipo a Axon S.R.L. por Bs11.319 y cuentas por cobrar a Ruben Dario Herrera Zambrana por Bs221.712. En otras comisiones por cobrar incluye a la empresa Distribuidora Eléctrica de La Paz S.A. por Bs15.554, comisiones por cobrar tarjetas de crédito por Bs54.196, Telecom por Bs13.451, Banco Unión por Bs51.717, Univid S.A. por Bs68.514, Comteco por Bs779 y Efec por Bs772. En gastos por recuperar comprende principalmente por trámites judiciales de clientes por Bs6.654.

Al 31 de diciembre de 2018, (a) la cuenta anticipos por compras de bienes y servicios incluye principalmente anticipos a Cre Ltda., Por Bs3.044 y Artes Gráficas Cibeles S.R.L. por Bs5.600, (b) en Seguros pagados anticipados a La Boliviana Cieruz S.A. por Bs179.931, (d) en importes entregados en garantía de alquiler por Bs59.682, importe entregado a SABSA por Bs6.186, importe entregado en garantía a Servired por Bs34.193 y Caja de seguridad Banco Bisa por Bs708 mientras que en (e) Otras partidas pendientes de cobro incluye a Girov pagados a MoneyGram por Bs6.960, Servired por Bs40.580, anticipo a Axon S.R.L. por Bs27.413 y cuentas por cobrar a Ruben Dario Herrera Zambrana por Bs221.712. En otras comisiones por cobrar incluye a la empresa Distribuidora Eléctrica de La Paz S.A. por Bs15.514, comisiones por cobrar tarjetas de crédito por Bs14.319, Telecom por Bs21.358, Banco Unión por Bs84.594, Univid S.A. por Bs65.900, Cessa por Bs4.142 y Efec por Bs1.034. En gastos por recuperar comprende principalmente al Depósito Judicial para remate del inmueble caso Villareal Silva Max por Bs583.100

#### e) BIENES REALIZABLES

La composición al 31 de diciembre de 2019 y 2018, es la siguiente:

	2019	2018
	Bs	Bs
Bienes inmuebles adquiridos o construidos para la venta	3.469.241	3.469.241
Bienes recibidos en recuperación de crédito dentro el plazo de tenencia	8.153.083	7.443.580
Bienes recibidos en recuperación de crédito excedidos en el plazo tenencia	(3.469.229)	(3.469.229)
*Previsión por desvalorización bienes inmuebles adquiridos o construidos para la venta	(7.891.112)	(7.443.520)
Previsión por desvalorización bienes recuperados en plazo de tenencia	261.983	72
Previsión por desvalorización bienes incorporados 01/01/2003		

#### f) BIENES DE USO Y DEPRECIACIONES ACUMULADAS

La composición al 31 de diciembre de 2019 y 2018, es la siguiente:

	2019		2018	
	Valores Originales	Depreciación acumulada	Valores Netos	Valores Netos
	Bs	Bs	Bs	Bs
Terrenos	9.230.717	-	9.230.717	9.230.717
Edificios	27.458.993	11.033.380	16.425.613	17.142.523
Muebles y enseres	9.900.452	8.413.087	1.487.365	1.783.769
Equipo e instalaciones	4.949.293	4.194.179	755.114	999.113
Equipos de computación	16.764.276	15.629.701	1.134.575	1.198.948
Vehículos	319.223	319.222	1	1
Obras de arte	667.523	667.523		667.523
	69.290.477	39.589.569	29.700.908	31.022.594

Las depreciaciones de bienes de uso cargadas a los resultados de los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2019 y 2018, alcanzaron a Bs2.031.837 y Bs2.204.982, respectivamente.

#### g) OTROS ACTIVOS

La composición al 31 de diciembre de 2019 y 2018, es la siguiente:

	2019	2018
	Bs	Bs
Bienes diversos	121.660	132.148
Cargos diferidos	2.841	43.620
Partidas pendientes de imputación	32.802	31.800
Activos intangibles	1.963.263	2.535.065
	2.120.566	2.742.633

Al 31 de diciembre de 2019, la cuenta Bienes diversos corresponde principalmente a la papelería, útiles y materiales de servicios por Bs104.342 y al 31 de diciembre de 2018, por Bs113.407. Los Cargos diferidos corresponde a mejoras e instalaciones inmuebles alquilados.

En las Partidas pendientes de imputación al 31 de diciembre de 2019, corresponden a los fondos fijos no reupestos por Bs 32.802 y al 31 de diciembre de 2018, corresponden a los fondos fijos por Bs31.800. Las amortizaciones de cargos diferidos y activos intangibles cargadas a resultados de los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2019 y 2018, alcanzaron a Bs1.104.246 y Bs944.455 respectivamente.

#### h) FIDEICOMISOS CONSTITUIDOS

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 "La Primera" Entidad Financiera de Vivienda no cuenta con fideicomisos constituidos.

#### i) OBLIGACIONES CON EL PÚBLICO

La composición al 31 de diciembre de 2019, 2018 y 2017, es la siguiente:

	2019	2018	2017
	Bs	Bs	Bs
<b>Obligaciones con el público a la vista</b>			
En moneda nacional	11	26.861	
En moneda extranjera	144.363	144.362	139.461
En moneda nacional con mantenimiento de valor			
<b>Obligaciones con el público en caja de ahorros</b>			
En moneda nacional	1.042.697.177	1.158.244.570	1.138.019.220
En moneda extranjera	389.326.977	361.958.427	373.467.009
Unidad de Fomento a la Vivienda			
<b>Captaciones del público a plazo</b>			
En moneda extranjera	67.791.779	80.742.121	94.997.864
En moneda nacional	128.611.050	131.403.402	130.280.903
Obligaciones con el público restringidas	12.787.010	13.704.887	11.732.290
Cargos devengados por pagar	1.542.941	1.680.108	1.611.761
	1.642.901.308	1.747.904.738	1.750.248.508

#### j) OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FISCALES

La composición al 31 de diciembre de 2019 y 2018, es la siguiente:

	2019	2018
	Bs	Bs
Obligaciones fiscales a la vista	358.385	337.472
	358.385	337.472

#### k) OBLIGACIONES CON BANCOS Y ENTIDADES DE FINANCIAMIENTO

La composición al 31 de diciembre de 2019 y 2018, es la siguiente:

	Tasa de interés %	2019	2018
		Bs	Bs
Obligaciones con el BCB a corto plazo	0,00	112.000.000	46.000.000
Depósitos en caja de ahorro entidades financieras	0,01	117.323	8.589
		112.117.323	46.008.589

#### l) OTRAS CUENTAS POR PAGAR

La composición al 31 de diciembre de 2019 y 2018, es la siguiente:

	2019	2018
	Bs	Bs
Cobros anticipados a clientes de tarjetas de crédito	189.284	127.445
Acreedores fiscales por retención a terceros	515.155	503.095
Acreedores fiscales por impuestos a cargo de la entidad (c)	2.958.277	449.723
Acreedores por cargas sociales retenidas a terceros	21	-
Acreedores por cargas sociales a cargo de la entidad	43.239	43.665
Dividendos por pagar	23.279.790	16.085.754
Acreedores por compra de bienes y servicios	2.000	2.000
Acreedores por retenciones a funcionarios	2.000	2.000
Acreedores varios (a)	5.133.196	5.660.033
Provisión para indemnizaciones	8.562.810	8.498.688
Provisión para impuesto a la propiedad de bienes inmuebles y vehículos	361.248	390.045
Otras provisiones (b)	14.120.046	10.426.390
Fallas de caja	3.402	19.750
Operaciones por liquidar	173.588	28.856
	55.344.056	42.237.444

Al 31 de diciembre de 2019, la cuenta (a) Acreedores Varios incluye a las siguientes partidas importantes, cobro de servicios de las distintas empresas por Bs94.026, provisión para pago de auditoría externa por Bs53.750, Ingreso de cheques en M.E. no cobrados excedidos mayor a 30 días por Bs210.400, ingreso de cheques en M.N. no cobrados excedidos mayor a 30 días por Bs296.644, provisión para pago por aportes a las AFPs por Bs79.655, provisión para pago de seguro de desgravamen hipotecario por Bs1.353.443, provisión para primas de seguro contra incendio por Bs221.737, provisión para gastos del mes diciembre por Bs1.076.531, provisión para pago por avalúo a los arquitectos por Bs41.200. La cuenta (b) Otras Provisiones incluye principalmente a la provisión efectuada para la realización de Obras de Bien Social por Bs213.787 y a la provisión al Fondo de Reestructuración Financiera por Bs5.888.030. (c) Acreedores fiscales por impuestos a cargo de la entidad incluye principalmente a la provisión del Impuesto sobre las Utilidades de las Empresas por Bs2.508.330.

Al 31 de diciembre de 2018, la cuenta (a) Acreedores Varios incluye a las siguientes partidas importantes, cobro de servicios de las distintas empresas por Bs617.848, provisión para pago de auditoría externa por Bs62.500, Ingreso de cheques en M.E. no cobrados excedidos mayor a 30 días por Bs208.411, ingreso de cheques en M.N. no cobrados excedidos mayor a 30 días por Bs238.148, retención del 15% del segundo aguinaldo al personal de la Entidad por Bs22.558, provisión para pago por aportes a las AFP por Bs575.704, provisión para pago de seguro de desgravamen hipotecario por Bs2.066.962, provisión para primas de seguro contra incendio por Bs49.017, provisión para gastos del mes diciembre por Bs1.027.175, provisión para pago por avalúo a los arquitectos por Bs61.530. La cuenta (b) Otras Provisiones incluye principalmente a la provisión efectuada para la realización de Obras de Bien Social por Bs8.213.787 y a la provisión al Fondo de Reestructuración Financiera por Bs2.196.657.

#### m) PREVISIONES

La composición al 31 de diciembre de 2019 y 2018, son las siguientes:

	2019	2018
	Bs	Bs
Previsión específica para activos contingentes	105.750	131.252
Previsiones genéricas voluntarias	50.864.035	50.864.035
Previsión genérica cíclica	13.858.937	13.484.054
	64.828.722	64.479.341

#### n) VALORES EN CIRCULACIÓN

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, la Entidad no registra valores en circulación.

#### o) OBLIGACIONES SUBORDINADAS

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, la Entidad no registra obligaciones subordinadas.

#### p) OBLIGACIONES CON EMPRESAS CON PARTICIPACIÓN ESTATAL

Al 31 de diciembre de 2019, la Entidad tiene obligación con la Gestora Pública de Seguridad Social por Bs669.774. Al 31 de diciembre de 2018, la Entidad no registra obligaciones con empresas con participación estatal.

#### q) INGRESOS Y GASTOS FINANCIEROS

La composición al 31 de diciembre de 2019 y 2018, es la siguiente:

	2019	2018
	Bs	Bs
<b>Ingresos financieros</b>		
Productos por inversiones temporarias	5.343.434	6.908.551
Productos por cartera	139.602.760	130.831.984
Productos por inversiones permanentes	9.182.454	8.382.780
Comisiones por garantías otorgadas	8.213	35.784
	154.136.861	146.159.099
<b>Gastos financieros</b>		
Cargos por obligaciones con el público	34.680.739	33.993.893
Cargos por obligaciones con bancos y entidades de financiamiento	-	-
Cargos por otras cuentas por pagar y comisiones financieras	317.594	611.912
	34.998.333	34.605.805

La tasa de interés promedio ponderada de las colocaciones de cartera al 31 de diciembre de 2019, es de 7,35% anual y de 7,42%; al 31 de diciembre 2018, la misma consolidada la aplicación del tarifario vigente de la Entidad.

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, las tasas de interés promedio ponderada en el rubro de captaciones del público alcanzan a 2,13% y 2,11% anual, respectivamente.

#### r) RECUPERACIÓN DE ACTIVOS FINANCIEROS

La composición al 31 de diciembre de 2019 y 2018, es la siguiente:

	2019	2018
	Bs	Bs
Recuperación de intereses	79.245	-
Recuperaciones de otros conceptos	82.745	71.735
Disminución de provisión específica para incobrabilidad de cartera	4.988.617	6.708.256
Disminución de prev. genérica para incob. de cartera por factores de riesgo adicional		
Disminución de provisión para otras cuentas por cobrar	6.177	67.818
Disminución de provisión para activos contingentes	-	82.400
Disminución de provisión genérica cíclica	-	113.217
	5.156.784	7.043.426

La reversión de la provisión genérica se debe a la constitución de la previsión específica.

#### s) CARGOS POR INCOBRABILIDAD Y DESVALORIZACIÓN DE ACTIVOS FINANCIEROS

La composición al 31 de diciembre 2019 y 2018, es la siguiente:

	2019	2018
	Bs	Bs
Cargos por provisión específica para incobrabilidad de cartera	4.173.690	4.173.690
Cargos por Provisión genérica para incobrabilidad de cartera por otros riesgos	9.261.000	3.430.000
Cargos por provisión para otras cuentas por cobrar	840.019	71.436
Cargos por provisión para activos contingentes	-	91.724
Cargos por incobrabilidad genérica cíclica	298.340	2.032.592
Pérdidas por inversiones temporarias	65.639	257.836
Pérdidas por inversiones permanentes financieras	28.812	-
Castigo de productos de cartera	1.708.802	511.834
	16.934.302	16.911.613

#### t) OTROS INGRESOS OPERATIVOS Y OTROS GASTOS OPERATIVOS

La composición al 3