

# “LA PRIMERA” ENTIDAD FINANCIERA DE VIVIENDA



## ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 Y 2019

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 2020 y 2019 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 2020 y 2019, 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 6°. 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 la 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 reconocidas, 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 existe otra alternativa realista. La Gerencia, es responsable de la supervisión del proceso de información financiera de la Entidad.

### Responsabilidades del auditor en relación con 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 debido a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones, deliberadas, manifestaciones intencionalmente 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 el 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 la 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.

También proponemos 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 S.R.L.

Lic. Víctor Agudo A.  
MAT. PROF. N° CAUB-0482 (Socio)

La Paz, Bolivia  
Enero 14, 2021

| "LA PRIMERA" ENTIDAD FINANCIERA DE VIVIENDA<br>ESTADO DE GANANCIAS Y PERDIDAS<br>POR LOS EJERCICIOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 Y 2019<br>(Expresado en Bolivianos) |               |                    |                    |  |
|---|---------------|--------------------|--------------------|--|
|   | Notas         | 31/12/20           | 31/12/19           |  |
| Ingresos financieros  | 2.2.m) y 8.a) | 150.064.390        | 154.136.061        |  |
| Gastos financieros  | 2.2.n) y 8.g) | (31.119.072)       | (34.998.333)       |  |
| <b>Resultado financiero bruto</b>   |               | <b>118.945.318</b> | <b>119.138.528</b> |  |
| Otros ingresos operativos   | 8.i)          | 4.952.114          | 7.979.690          |  |
| Otros gastos operativos   | 8.i)          | (3.781.110)        | (5.513.085)        |  |
| <b>Resultado de operación bruto</b>   |               | <b>120.116.322</b> | <b>121.605.133</b> |  |
| Recuperación de activos financieros   | 8.f)          | 2.470.167          | 5.156.784          |  |
| Cargos por incobrabilidad y desvalorización de activos financieros  | 8.s)          | (4.267.160)        | (16.934.302)       |  |
| <b>Resultado de operación después de incobrables</b>  |               | <b>118.319.329</b> | <b>109.827.615</b> |  |
| Gastos de Administración  | 8.v)          | (76.369.679)       | (89.052.431)       |  |
| <b>Resultado de Operación Neto</b>  |               | <b>41.949.650</b>  | <b>20.775.184</b>  |  |
| Ajuste por diferencia de cambio y mantenimiento de valor  |               |                    |                    |  |
| <b>Resultado después de ajuste por diferencia de cambio y mantenimiento de valor</b>  |               | <b>41.949.650</b>  | <b>20.775.184</b>  |  |
| Ingresos extraordinarios  |               | 0                  | 0                  |  |
| Gastos extraordinarios  |               | 0                  | 0                  |  |
| <b>Resultado neto del ejercicio antes de ajustes de gestiones anteriores</b>  |               | <b>41.949.650</b>  | <b>20.775.184</b>  |  |
| Ingresos de gestiones anteriores  | 8.u)          | 0                  | 13.654             |  |
| Gastos de gestiones anteriores  | 8.u)          | (64.645)           | (254.325)          |  |
| <b>Resultado antes de impuestos y ajuste contable por efecto de la inflación</b>  |               | <b>41.885.005</b>  | <b>20.534.513</b>  |  |
| Ajuste por efecto de la inflación   |               | 0                  | 0                  |  |
| <b>Resultado antes de impuestos</b>   |               | <b>41.885.005</b>  | <b>20.534.513</b>  |  |
| Impuesto sobre las utilidades de las empresas (IUE)   | 2.2.o) y 8.z) | (4.302.080)        | 0                  |  |
| <b>Resultado neto de la gestión</b>   | 2.2.)         | <b>37.582.925</b>  | <b>20.534.513</b>  |  |

Las notas a los estados financieros son parte integrante de los mismos.

Dr. Gabriel Antonio Peres Velasco  
Presidente del Directorio

Sr. Carlos de Grandchant Suarez  
Gerente General

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

| "LA PRIMERA" ENTIDAD FINANCIERA DE VIVIENDA<br>ESTADO DE SITUACION PATRIMONIAL<br>AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 Y 2019<br>(Expresado en Bolivianos) |                   |                      |                      |  |
|--|-------------------|----------------------|----------------------|--|
|  | Notas             | 31/12/20             | 31/12/19             |  |
| ACTIVO   |                   |                      |                      |  |
| Disponibilidades   | 8.a)              | 188.622.269          | 148.010.396          |  |
| Inversiones Temporarias  | 2.2.c) y 8.c)     | 290.092.458          | 221.123.014          |  |
| Cartera  |                   |                      |                      |  |
| Cartera Vigente  | 2.2.b) y 8.b)     | 1.719.775.725        | 1.848.264.859        |  |
| Cartera Vencida  | 2.2.b) y 8.b)     | 0                    | 11.142.675           |  |
| Cartera en Ejecución   | 2.2.b) y 8.b)     | 23.236.848           | 22.094.389           |  |
| Cartera Reprogramada o Reestr.Vigente  | 2.2.b) y 8.b)     | 68.011.528           | 8.100.547            |  |
| Cartera Reprogramada o Reestr.Vencida  | 2.2.b) y 8.b)     | 0                    | 0                    |  |
| Cartera Reprogramada o Reestr.Ejecución  | 2.2.b) y 8.b)     | 1.241.154            | 1.245.271            |  |
| Ganancias a realizar ventas por cobrar   | 2.2.b) y 8.b)     | (232.528)            | (276.862)            |  |
| Productos Devengados por Cobrar Cartera  | 8.b)              | 66.259.897           | 6.686.571            |  |
| Provisión para Cartera Incobrable  | 2.2.b) y 8.b)     | (84.840.068)         | (84.724.162)         |  |
| Otras Cuentas por Cobrar   | 2.2.d) y 8.d)     | 5.927.461            | 3.312.610            |  |
| Bienes Realizables   | 2.2.a) y 8.b)     | 771.130              | 261.983              |  |
| Inversiones Permanentes  | 2.2.b) y 8.c)     | 171.186.163          | 321.501.694          |  |
| Bienes de Uso  | 2.2.f) y 8.f)     | 28.446.304           | 29.700.908           |  |
| Otros Activos  | 2.2.h) y 8.g)     | 1.820.413            | 2.120.566            |  |
| <b>TOTAL DEL ACTIVO</b>  |                   | <b>2.480.318.734</b> | <b>2.538.564.459</b> |  |
| PASIVO   |                   |                      |                      |  |
| Obligaciones con el Público  | 8.i)              | 1.540.294.732        | 1.642.901.308        |  |
| Obligaciones con Instituciones Fiscales  | 8.j)              | 269.750              | 358.385              |  |
| Obligaciones con Bancos y Entidades de Financiamiento  | 8.k)              | 112.003.746          | 112.117.323          |  |
| Otras Cuentas por Pagar  | 8.l)              | 62.332.346           | 55.344.056           |  |
| Provisiones  | 2.2.j) y 8.m)     | 64.820.570           | 64.820.570           |  |
| <b>TOTAL DEL PASIVO</b>  |                   | <b>1.779.721.144</b> | <b>1.875.549.794</b> |  |
| PATRIMONIO   | 2.2.k)            |                      |                      |  |
| 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          | 230.989.352          |  |
| Resultados acumulados  | 9.f)              | 58.117.438           | 20.534.513           |  |
| <b>TOTAL DEL PATRIMONIO</b>  |                   | <b>700.597.590</b>   | <b>663.014.665</b>   |  |
| <b>TOTAL DEL PASIVO Y PATRIMONIO</b>   |                   | <b>2.480.318.734</b> | <b>2.538.564.459</b> |  |
| Cuentas Contingentes   | 8.w)              | 2.328.820            | 2.259.953            |  |
| Cuentas de Orden   | 8.x)              | 5.797.662.863        | 5.897.395.634        |  |

Las notas a los estados financieros son parte integrante de los mismos.

Dr. Gabriel Antonio Peres Velasco  
Presidente del Directorio

Sr. Carlos de Grandchant Suarez  
Gerente General

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

| "LA PRIMERA" ENTIDAD FINANCIERA DE VIVIENDA<br>ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO<br>POR LOS EJERCICIOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 Y 2019<br>(Expresado en Bolivianos) |                     |                     |  |  |
|--|---------------------|---------------------|--|--|
|  | 31/12/20            | 31/12/19            |  |  |
| <b>Flujos de fondos en actividades de operación:</b>   |                     |                     |  |  |
| Utilidad neta del ejercicio  | 37.582.925          | 20.534.513          |  |  |
| Partidas que han afectado el resultado del ejercicio, que no han generado movimiento de fondos:  |                     |                     |  |  |
| Productos devengados no cobrados   | (66.259.897)        | (13.319.685)        |  |  |
| Cargos devengados no pagados   | 1.316.121           | 1.542.940           |  |  |
| Provisiones para incobrables   | 1.123.532           | 9.837.917           |  |  |
| Provisiones para desvalorización   | 448.956             | 433.942             |  |  |
| Provisiones o previsiones para beneficios sociales   | 2.062.285           | 2.705.355           |  |  |
| Provisiones para impuestos y otras cuentas por pagar   | 285.787             | 361.248             |  |  |
| Depreciaciones y amortizaciones  | 2.833.047           | 3.136.083           |  |  |
| Otros  | 0                   | 0                   |  |  |
| <b>Fondos obtenidos en la utilidad del ejercicio</b>   | <b>(20.607.244)</b> | <b>25.232.113</b>   |  |  |
| <b>Productos cobrados (cargos pagados) en el ejercicio devengados en ejercicios anteriores sobre:</b>  |                     |                     |  |  |
| Cartera de préstamos   | 6.686.571           | 6.424.378           |  |  |
| Disponibilidades, Inversiones temporarias y permanentes  | 6.633.314           | 6.912.266           |  |  |
| Otras cuentas por cobrar   |                     |                     |  |  |
| Obligaciones con el público  | (1.542.940)         | (1.680.108)         |  |  |
| 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   | (2.672.524)         | (2.849.509)         |  |  |
| Bienes realizables-vendidos  | (958.104)           | (695.852)           |  |  |
| Otros activos-partidas pendientes de imputación  | 274.708             | 570.800             |  |  |
| Otras cuentas por pagar-diversas y provisiones   | 4.640.219           | 10.040.009          |  |  |
| Provisiones  | (8.152)             | 349.381             |  |  |
| <b>Flujo neto en actividades de operación-excepto actividades de intermediación</b>  | <b>(7.554.152)</b>  | <b>44.303.478</b>   |  |  |
| <b>Flujos de fondos en actividades de intermediación:</b>  |                     |                     |  |  |
| <b>Incremento (disminución) de captac.y oblig. por intermediación:</b>   |                     |                     |  |  |
| Obligaciones con el público:   |                     |                     |  |  |
| Depósitos a la vista y en cajas de ahorro  | (77.532.023)        | (89.545.240)        |  |  |
| Depósitos a plazo hasta 360 días   | (6.519.164)         | (24.934.180)        |  |  |
| Depósitos a plazo por más de 360 días  | (20.280.977)        | 7.511.378           |  |  |
| Depósitos a la vista restringidos  | 472.130             | (917.876)           |  |  |
| Obligaciones con bancos y entidades de financiamiento:   |                     |                     |  |  |
| A corto plazo  | (113.577)           | 66.108.734          |  |  |
| Otras operaciones de intermediación:   |                     |                     |  |  |
| Obligaciones con instituciones fiscales  | (88.636)            | 20.915              |  |  |
| Obligaciones (disminución) de colocaciones:  |                     |                     |  |  |
| A mediano y largo plazos-más de 1 año  | (81.392.464)        | (275.127.064)       |  |  |
| Créditos recuperados en el ejercicio   | 159.333.065         | 252.681.105         |  |  |
| Cuentas de los socios  | 0                   | (12.375.141)        |  |  |
| Dividendos   | 0                   | (12.375.141)        |  |  |
| <b>Flujo neto en actividades de intermediación</b>   | <b>(25.921.646)</b> | <b>(76.577.369)</b> |  |  |
| <b>Flujo de fondos en actividades de financiamiento:</b>   |                     |                     |  |  |
| <b>Incremento (disminución) neto en:</b>   |                     |                     |  |  |
| Inversiones temporarias  | (69.398.785)        | 85.568.336          |  |  |
| Inversiones permanentes  | 144.053.314         | (61.635.875)        |  |  |
| Bienes de uso  | (589.462)           | (710.151)           |  |  |
| Bienes diversos  | 22.604              | 11.488              |  |  |
| <b>Flujo neto en actividades de inversión</b>  | <b>74.087.671</b>   | <b>23.233.798</b>   |  |  |
| <b>Incremento (Disminución) de fondos durante el ejercicio</b>   | <b>40.611.873</b>   | <b>(9.040.093)</b>  |  |  |
| Disponibilidades al inicio del ejercicio   | 148.010.396         | 157.050.489         |  |  |
| <b>Disponibilidades al cierre del ejercicio</b>  | <b>188.622.269</b>  | <b>148.010.396</b>  |  |  |

Las notas a los estados financieros son parte integrante de los mismos.

Dr. Gabriel Antonio Peres Velasco  
Presidente del Directorio

Sr. Carlos de Grandchant Suarez  
Gerente General

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

| "LA PRIMERA" ENTIDAD FINANCIERA DE VIVIENDA<br>ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO<br>POR LOS EJERCICIOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 Y 2019<br>(Expresado en Bolivianos) |                    |                   |                    |                                       |                                |                       |
|--|--------------------|-------------------|--------------------|---------------------------------------|--------------------------------|-----------------------|
|  | Capital social     | Reserva legal     | Reserva voluntaria | Reservas estatutarias no distribuidas | Otras reservas no distribuidas | Resultados acumulados |
| <b>Saldos al 31 de diciembre de 2018</b>   | 411.490.800        | 10.647.009        | 70.423.053         | 724.917                               | 143.235.971                    | 18.333.541            |
| 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          |                                       |                                | (18.333.541)          |
| <b>Saldos al 31 de diciembre de 2019</b>   | <b>411.490.800</b> | <b>12.480.363</b> | <b>74.548.100</b>  | <b>724.917</b>                        | <b>143.235.971</b>             | <b>20.534.513</b>     |
| Resultado neto del ejercicio   |                    |                   |                    |                                       |                                | 37.582.925            |
| No se realizó la Distribución de utilidades de la Gestión 2019 por la cuarentena del COVID   |                    | 0                 | 0                  |                                       |                                | 0                     |
| <b>Saldo al 31 de diciembre de 2020</b>  | <b>411.490.800</b> | <b>12.480.363</b> | <b>74.548.100</b>  | <b>724.917</b>                        | <b>143.235.971</b>             | <b>58.117.438</b>     |

Las notas a los estados financieros son parte integrante de los mismos.

Dr. Gabriel Antonio Peres Velasco  
Presidente del Directorio

Sr. Carlos de Grandchant Suarez  
Gerente General

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

“LA PRIMERA” ENTIDAD FINANCIERA DE VIVIENDA

1.6 NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 Y 2019

NOTA 1 - ORGANIZACION

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, reformas, 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 2020 y 2019, es de 205 y 214 empleados respectivamente.

Cambios en la organización:

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, 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 y débito, y el cobro de facturas de energía eléctrica, agua, gas, servicios telefónicos, servicios de cable, servicios de internet, de matriculación 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 2019-2021, son los siguientes:

- Expandir a “La Primera” E.F.V., mediante una mayor presencia en los mercados de mayor crecimiento de la construcción y un 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 la banca digital a objeto de agilizar procesos y servicios mediante la integración de los módulos operativos.

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 2020, los depósitos del público alcanzaron a Bs1.539.756.290, con relación a diciembre 2019, hubo un decremento de Bs102.475.244 equivalente al 6,24%.

Cartera de créditos en “La Primera” E.F.V.:

La cartera de créditos al 31 de diciembre de 2020 alcanzó a Bs1.812.032.706, con relación a diciembre 2019, hubo un decremento de Bs78.538.173 equivalente al 4,15%.

Sobre los créditos de vivienda de interés social al 31 de diciembre de 2020 alcanzaron a Bs772.008.549, con relación a diciembre 2019, hubo un decremento de Bs119.161.212 equivalente a 13,57%.

Disponibilidades en “La Primera” E.F.V.:

Las disponibilidades alcanzaron al 31 de diciembre de 2020 a Bs168.622.269, con relación a diciembre 2019, hubo un incremento de Bs20.611.872 equivalente al 13,93%.

Patrimonio de “La Primera” E.F.V.:

El patrimonio contable al 31 de diciembre de 2020 alcanzó a Bs700.597.589, con relación a diciembre 2019, hubo un incremento de Bs37.582.925 equivalente a 5,67%.

El Coeficiente de Adecuación Patrimonial (CAP) al 31 de diciembre de 2020, es de 61,66%. 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 conservador y una red con cobertura en cinco departamentos del país. Debido a su naturaleza jurídica, presenta, como todas las EFV, 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, a junio 2020 la cartera en mora alcanzó a 1,5% y la cartera reprogramada permaneció acotada (0,9%). La Cartera diferida representó el 0,7% de la Cartera bruta y aumentará hasta fin de año por el nuevo diferencial regulatorio, posteriormente la calidad se mantendrá bajo presión cuando los pagos se reactiven. “La Primera” E.F.V. cuenta con una cobertura de provisiones razonables y garantías reales que permiten cubrir posibles pérdidas por incobrabilidad de cartera. Acordo con el comportamiento de los depósitos, la tensión política y social post electoral en 2019 y la crisis sanitaria que atraviesa el país, la Cartera de créditos muestra un menor dinamismo y a junio 2020 disminuyó 2,8% con relación a similar período en 2019. Su estrategia es afectada por la regulación, considerando el porcentaje de Cartera mota asignado para vivienda social, en un entorno altamente competitivo en este segmento, sin embargo, ajustes recientes en la regulación de metas permitirán mayor flexibilidad en la estrategia de crecimiento y colocación.

Efectos de salud pública podrían afectar las calificaciones, los eventos recientes de salud pública, que generaron una paralización en la dinámica de la economía y del sistema financiero, podrían afectar el perfil individual de los emisores. Específicamente por un menor crecimiento de cartera y una potencial menor calidad crediticia de deudores hacia adelante. También existirán presiones en la liquidez por el menor flujo temporal de amortizaciones.

Administración de riesgos de crédito y mercado:

Gestión de Riesgo de Crédito

La gestión del riesgo de Crédito se sustenta en Políticas y Procedimientos, que contienen sanas y prudentes directrices para mantener una cartera con indicadores de calidad.

La Institución acorde con sus objetivos estratégicos y normativas vigentes mantiene su orientación principal del financiamiento para la vivienda, actividad en la que centra sus mayores esfuerzos, los cuales se ven influenciados por el entorno desafiante de la situación económica y reglamentaciones regulatorias emitidas sobre la gestión de la Cartera de créditos.

Al cierre de la gestión 2020, se cuenta con un índice de mora que alcanza a 1,34%, concentrando un 98,4% de las operaciones de crédito en categoría de riesgo “A” considerada como Cartera de riesgo menor. La calificación y estado de la Cartera de créditos, se efectúa de acuerdo con la recopilación de normas vigentes y en función a determinaciones del Ente Regulador, establecidas para el tratamiento de las cuotas de capital e intereses diferidos.

Las provisiones específicas y cíclicas constituidas para la Cartera de créditos, se mantienen acorde a las normativas establecidas para tal efecto.

Gestión de Riesgo de Mercado

El riesgo de Mercado, es gestionado mediante la identificación y monitoreo de los factores del entorno que pueden incidir en las posiciones de balance que son sensibles al riesgo de posibles ajustes al tipo de cambio y tasas de interés.

La posición financiera que tiene la Entidad, está correlacionada con la estrategia de negocios, situación patrimonial y límites internos prudenciales que permiten resguardar la solvencia y continuidad operativa.

De acuerdo con el perfil de riesgo y disposiciones normativas en vigencia, se determina que la Entidad mantiene una posición de activos y pasivos que permite generar un adecuado equilibrio entre la rentabilidad y el riesgo.

Operaciones o servicios discontinuados y sus efectos:

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, no existen servicios ni operaciones discontinuadas.

Planes de fortalecimiento, capitalización o reestructuración:

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

Hasta el 31 de diciembre de 2020, no se realizó la Asamblea de Asociados debido a la pandemia mundial Covid-19.

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 por el sector productivo y de vivienda de interés social, así como también regula comisiones y períodos de gracia.

Decreto Supremo N° 1842, 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:

Table with 2 columns: Valor comercial vivienda de interés social, Tasa máxima de interés social. Rows for equal or less than UFV 255.000, UFV 255.001 to UFV 380.000, and UFV 380.001 to UFV 460.000.

En su artículo 4º 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, 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 las cuentas en caja de ahorro que el cliente tenga, no deberá superar los Bs70.000 (Setenta 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:

Table with 2 columns: Plazo del Depósito, Tasa de Interés Anual Mínima. Rows for 30 días, 31 a 60 días, 61 a 90 días, 91 a 180 días, 181 a 360 días, 361 a 720 días, 721 a 1080 días, and Mayores a 1080 días.

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 Bs70.000 (Setenta mil 00/100 Bolivianos).

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

Table with 2 columns: Tamaño de la Unidad Productiva, Tasa de Interés Anual Máxima. Rows for Micro, Pequeña, Mediana, and Grande.

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:

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 2020, la participación de créditos de vivienda de interés social es de 48,42% y al 31 de diciembre de 2019, alcanzó a 54,05%.

NOTA 2 - NORMAS CONTABLES

2.1 Bases de presentación de los estados financieros

Los presentes estados financieros al 31 de diciembre de 2020 y 2019, 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 dispone 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 de 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 2020, de Bs6,86 por US\$ 1 o su equivalente en otras monedas. Al 31 de diciembre de 2019, el tipo de cambio vigente era de Bs6,86.

b) Cartera

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, 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 previsión 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/637/2020, ASFI/640/2020, ASFI/645/2020, ASFI/651/2020, ASFI/652/2020, ASFI/662/2020, ASFI/663/2020, ASFI/666/2020, ASFI/670/2020, ASFI/675/2020, ASFI/678/2020, ASFI/681/2020, ASFI/684/2020, ASFI/685/2020, ASFI/686/2020, ASFI/687/2020, ASFI/688/2020, ASFI/689/2020, ASFI/690/2020, ASFI/691/2020, ASFI/692/2020, ASFI/693/2020, ASFI/694/2020, ASFI/695/2020, ASFI/696/2020, ASFI/697/2020, ASFI/698/2020, ASFI/699/2020, ASFI/700/2020, ASFI/701/2020, ASFI/702/2020, ASFI/703/2020, ASFI/704/2020, ASFI/705/2020, ASFI/706/2020, ASFI/707/2020, ASFI/708/2020, ASFI/709/2020, ASFI/710/2020, ASFI/711/2020, ASFI/712/2020, ASFI/713/2020, ASFI/714/2020, ASFI/715/2020, ASFI/716/2020, ASFI/717/2020, ASFI/718/2020, ASFI/719/2020, ASFI/720/2020, ASFI/721/2020, ASFI/722/2020, ASFI/723/2020, ASFI/724/2020, ASFI/725/2020, ASFI/726/2020, ASFI/727/2020, ASFI/728/2020, ASFI/729/2020, ASFI/730/2020, ASFI/731/2020, ASFI/732/2020, ASFI/733/2020, ASFI/734/2020, ASFI/735/2020, ASFI/736/2020, ASFI/737/2020, ASFI/738/2020, ASFI/739/2020, ASFI/740/2020, ASFI/741/2020, ASFI/742/2020, ASFI/743/2020, ASFI/744/2020, ASFI/745/2020, ASFI/746/2020, ASFI/747/2020, ASFI/748/2020, ASFI/749/2020, ASFI/750/2020, ASFI/751/2020, ASFI/752/2020, ASFI/753/2020, ASFI/754/2020, ASFI/755/2020, ASFI/756/2020, ASFI/757/2020, ASFI/758/2020, ASFI/759/2020, ASFI/760/2020, ASFI/761/2020, ASFI/762/2020, ASFI/763/2020, ASFI/764/2020, ASFI/765/2020, ASFI/766/2020, ASFI/767/2020, ASFI/768/2020, ASFI/769/2020, ASFI/770/2020, ASFI/771/2020, ASFI/772/2020, ASFI/773/2020, ASFI/774/2020, ASFI/775/2020, ASFI/776/2020, ASFI/777/2020, ASFI/778/2020, ASFI/779/2020, ASFI/780/2020, ASFI/781/2020, ASFI/782/2020, ASFI/783/2020, ASFI/784/2020, ASFI/785/2020, ASFI/786/2020, ASFI/787/2020, ASFI/788/2020, ASFI/789/2020, ASFI/790/2020, ASFI/791/2020, ASFI/792/2020, ASFI/793/2020, ASFI/794/2020, ASFI/795/2020, ASFI/796/2020, ASFI/797/2020, ASFI/798/2020, ASFI/799/2020, ASFI/800/2020.

Previsión 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:

Table with 3 columns: Cuentas de Vivienda, Consumo, y otros. Rows for A, B, C, D, E, F.

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.

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

Table with 6 columns: Categoría, Al Sector Productivo, Al Sector No Productivo, Vivienda (Directos y Contingentes), Consumo (Directos y Contingentes), and A partir del 17/12/2010.

Table with 6 columns: Categoría, Directo, Contingente, Vivienda (1, 2), Consumo (1, 2), and A partir del 17/12/2010.

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

Cuentas en ME o MINUV

Table with 6 columns: Categoría, Directo, Contingente, Vivienda (1, 2), Consumo (1, 2), and A partir del 17/12/2010.

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

Table with 6 columns: Categoría, Directo, Contingente, Vivienda (1, 2), Consumo (1, 2), and A partir del 17/12/2010.

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

Previsión específica para Cartera incobrable al 31 de diciembre de 2020 y 2019, es de Bs18.199.688 y Bs18.075.547, consideradas suficientes para cubrir las pérdidas que pudieran producirse al realizar los créditos existentes.

Adicionalmente, al 31 de diciembre de 2020 y 2019, existe una previsión generica de Bs66.520.949 y Bs66.520.949 respectivamente y una prevision especifica adicional al 31 de diciembre de 2020 de Bs19.431 y al 31 de diciembre de 2019, de Bs127.666.

Previsión 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 "Previsiones", una prevision generica ciclica como un mecanismo, que le permitirá contar con una reserva constituida en momentos en las que el deterioro de la Cartera aún no se haya materializado y pueda ser utilizada cuando los requerimientos de prevision de Cartera sean mayores.

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, se ha constituido la prevision generica ciclica por Bs13.858.937 y Bs13.858.937, respectivamente, según lo siguiente:

Previsión cíclica para créditos empresariales y créditos PYME:

Table with 4 columns: Categoría, Créditos directos y contingentes en MN y MINUV, Créditos directos y contingentes en ME y MINUV, and Empresas Calificación.

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

Table with 4 columns: Categoría A, Vivienda, Consumo, and Microcrédito y PYME calificado por días mora.

Inversiones temporarias y permanentes

- Inversiones temporarias

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

Al 31 de diciembre de 2020, comprende principalmente las cuotas de participación Fondo para Créditos destinados al Sector Productivo y a Vivienda de Interés Social (CPVIS) por Bs569.108 y las cuotas de participación Fondo CPVIS cedidos en Garantía de Préstamos de Liquidez del B.C.B. por Bs112.000.000.

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 Bs569.108, las cuotas de participación Fondo CPVIS cedidos en Garantía de Préstamos de Liquidez del B.C.B. por Bs112.000.000 y las cuotas de participación fondo CAPROSTEN por Bs56.446.886.

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

Al 31 de diciembre de 2020, 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 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.

d) Otros cuentas por cobrar

Incluye principalmente gastos pagados por anticipado y diversos expresados a moneda de cierre al tipo de cambio vigente al cierre de cada ejercicio.

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, las provisiones para otras cuentas por cobrar por Bs271.145 y Bs273.187, respectivamente, son suficientes para cubrir las pérdidas que pudieran producirse en la recuperación de las otras cuentas por cobrar existentes. Dichas provisiones han sido constituidas considerando los lineamientos establecidos en el Manual de Cuentas para Entidades Financieras.

e) Bienes realizables

Los bienes realizables comprenden el valor de terrenos para futuros proyectos habitacionales y bienes obtenidos por cancelaciones de Cartera de créditos en mora, a ser vendidos dentro de los plazos establecidos en la legislación vigente, los criterios de valuación aplicados son los siguientes:

l) Bienes realizables adquiridos o construidos para la venta

A partir de la gestión 2004, por instrucciones de la Autoridad de Supervisión del Sistema Financiero - ASFI, la Entidad, registró la previsión para desvalorización de los bienes adquiridos o construidos para la venta, la cual al 31 de diciembre de 2020 y 2019, alcanza a Bs3.469.241 y Bs3.469.229, respectivamente; y revalorizó la actualización por inflación de los mismos.

Los bienes realizables obtenidos en la recuperación de créditos

artículo 461, donde sobre las provisiones indica que se debe registrar al menos el 25% del valor en libros de dicho bien a la fecha de adjudicación, al menos el 50% una vez finalizado el primer año, y el 100% al segundo año desde la fecha de adjudicación.

Según dispone el Manual de Cuentas para Entidades Financieras, si la Entidad se adjudica o recibe en dación de pago, bienes por cancelación de conceptos distintos a la amortización del capital, tales como intereses, recuperación de gastos y otros, éstos deben registrarse a valor de Bt. Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, la Entidad

"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. (ALICUOTA). 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 adicionales 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, revistando 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.

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

Durante el ejercicio 2020, no se produjeron cambios significativos en las políticas y prácticas contables con respecto al ejercicio 2019.

**NOTA 4 - ACTIVOS SUJETOS A RESTRICCIONES**

La composición de activos sujetos a restricciones al 31 de diciembre de 2020 y 2019, es la siguiente:

|   | 2020<br>Bs         | 2019<br>Bs         |
|---|--------------------|--------------------|
| Cuotas de participación en el Fondo RAL afectados a encaje legal M.N. | 46.575.974         | 55.373.949         |
| Cuotas de participación en el Fondo RAL afectados a encaje legal M.E. | 49.262.310         | 82.386.884         |
| Cuenta de Encaje M.N.   | 41.917.073         | 48.089.960         |
| Cuenta de Encaje M.E.   | 29.533.329         | 38.332.807         |
| Banco FIE S.A.  | 1.286              | 1.284              |
| Banco Mercantil Santa Cruz S.A. Cta. 4068532861                       | 4.070              | 4.070              |
| <b>TOTAL</b>  | <b>167.294.042</b> | <b>224.188.954</b> |

En cuanto al encaje efectivo en M.N. el requerido al 31 de diciembre de 2020, es de Bs64.107.376, y el constituido es de Bs65.315.149 y en M.E., el requerido es de Bs47.637.139 y el constituido es de Bs54.706.381.

El encaje en títulos en M.N. al 31 de diciembre de 2020 el requerido es de Bs47.160.521, y el constituido es de Bs46.575.974 y en M.E. el requerido es de Bs49.255.607, y el constituido es de Bs49.262.309.

En cuanto al encaje efectivo en M.N. el requerido al 31 de diciembre de 2019, es de Bs73.410.181, y el constituido es de Bs71.909.57 y en M.E., el requerido es de Bs63.111.633 y el constituido es de Bs64.850.075.

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 Bs82.309.093, y el constituido es de Bs82.386.884.

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

La clasificación de activos y pasivos corrientes y no corrientes al 31 de diciembre de 2020 y 2019:

|   | 2020<br>Bs           | 2019<br>Bs           |
|---|----------------------|----------------------|
| <b>ACTIVOS</b>  |                      |                      |
| Corrientes  |                      |                      |
| Disponibilidades  | 188.622.269          | 148.010.396          |
| Inversiones temporarias   | 290.092.458          | 221.123.014          |
| Cartera   | 137.610.551          | 106.947.313          |
| Inversiones permanentes   | 66.007.078           | 249.062.309          |
| Otras Cuentas por cobrar  | 5.927.461            | 3.212.611            |
|   | 688.259.817          | 728.455.364          |
| No corrientes   |                      |                      |
| Cartera   | 1.655.841.985        | 1.705.585.975        |
| Inversiones permanentes   | 105.179.085          | 72.439.663           |
| Bienes Realizables  | 771.130              | 261.983              |
| Bienes de uso   | 28.446.304           | 29.700.908           |
| Otros activos   | 1.820.413            | 2.120.566            |
|   | 1.792.058.917        | 1.810.109.095        |
| <b>Total Activo PASIVOS</b>                                       | <b>2.480.318.734</b> | <b>2.538.564.459</b> |
| Corrientes  |                      |                      |
| Obligaciones con el público                                       | 599.917.015          | 729.841.685          |
| Obligaciones con instituciones fiscales                           | 269.750              | 358.385              |
| Obligaciones con empresas con participación Estatal-ahorro pasivo | 538.442              | 669.774              |
| Oblig. c/ Bcos y Entidades de Financiamiento                      | 66.003.746           | 46.117.323           |
| Otras cuentas por pagar   | 39.432.688           | 32.122.962           |
|   | 706.161.641          | 809.110.129          |
| No corrientes   |                      |                      |
| Obligaciones con el público                                       | 939.839.275          | 912.389.850          |
| Oblig. c/ Bcos y Entidades de Financiamiento                      | 46.000.000           | 66.000.000           |
| Otras Ctas. por pagar   | 22.899.658           | 23.221.093           |
| Provisiones   | 64.820.570           | 64.828.722           |
|   | 1.073.559.503        | 1.066.439.665        |
| <b>TOTAL PASIVO</b>   | <b>1.779.721.144</b> | <b>1.875.549.794</b> |

La clasificación de activos pasivos por vencimiento al 31 de diciembre de 2020 y 2019, es la siguiente:

| Al 31 de diciembre de 2020: (Expresado en miles de Bolivianos) |                |                |               |                |                |                |                  |                  |
|--|----------------|----------------|---------------|----------------|----------------|----------------|------------------|------------------|
| Origen de fondos   | A 30 días      | A 60 días      | A 90 días     | A 180 días     | A 360 días     | A 2 años       | Mas 2 años       | TOTAL            |
| Disponibilidades   | 188.622        | -              | -             | -              | -              | -              | -                | 188.622          |
| Inversiones temporarias  | 290.092        | -              | -             | -              | -              | -              | -                | 290.092          |
| Cartera vigente  | 14.707         | 7.114          | 18.457        | 33.675         | 63.658         | 107.241        | 1.542.847        | 1.787.699        |
| Otras Cuentas por Cobrar                                       | 1.336          | -              | -             | -              | -              | -              | -                | 1.336            |
| Inversiones permanentes  | -              | 66.007         | -             | -              | -              | 46.562         | 58.892           | 171.461          |
| Otras Operaciones Activas                                      | -              | -              | -             | -              | -              | -              | 41.108           | 41.108           |
| Cuentas Contingentes   | 2.197          | -              | -             | -              | -              | 68             | 64               | 2.329            |
| <b>ACTIVOS</b>   | <b>496.954</b> | <b>73.121</b>  | <b>18.457</b> | <b>33.675</b>  | <b>63.658</b>  | <b>153.871</b> | <b>1.642.911</b> | <b>2.482.647</b> |
| Otros depósitos a la vista                                     | 318            | -              | -             | -              | -              | -              | -                | 318              |
| Cajas de ahorro  | 24.639         | 36.930         | 36.930        | 110.782        | 221.567        | 443.144        | 479.526          | 1.353.518        |
| Depósitos a plazo fijo   | 61.291         | 16.502         | 15.565        | 34.413         | 27.720         | 9.948          | 5.906            | 171.345          |
| Oblig. c/público Restrign.                                     | 13.259         | -              | -             | -              | -              | -              | -                | 13.259           |
| Oblig. Con Emp. Con Partic. Estatal-ahorro pasivo              | 538            | -              | -             | -              | -              | -              | -                | 538              |
| Financiamientos BCB  | -              | 66.000         | -             | -              | -              | 46.000         | -                | 112.000          |
| Financ. otras ent. fin. país                                   | 4              | -              | -             | -              | -              | -              | -                | 4                |
| Otras cuentas por pagar  | 39.433         | -              | -             | -              | -              | -              | -                | 39.433           |
| Otras Operaciones Pasivas                                      | 2.143          | -              | -             | 3.215          | 6.430          | -              | 77.518           | 89.306           |
| <b>PASIVOS</b>   | <b>141.625</b> | <b>119.432</b> | <b>52.495</b> | <b>148.410</b> | <b>255.717</b> | <b>499.092</b> | <b>562.950</b>   | <b>1.779.721</b> |
| Brecha Simple  | 196.331        | (13.305)       | (520)         | (1.215)        | (224.375)      | (309.393)      | 1.017.752        |                  |
| Brecha Acumulada   | 196.331        | 183.026        | 182.506       | 181.291        | (43.084)       | (352.477)      | 665.275          |                  |

| Al 31 de diciembre de 2019: (Expresado en miles de Bolivianos) |                |               |               |                |                |                |                  |                  |
|--|----------------|---------------|---------------|----------------|----------------|----------------|------------------|------------------|
| Origen de fondos   | A 30 días      | A 60 días     | A 90 días     | A 180 días     | A 360 días     | A 2 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        | 1.826.132        |
| 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  | 68.033         | 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            | 196.402          |
| Oblig. c/público Restrign.                                     | 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. fin. país                                   | 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>530.630</b> | <b>574.295</b> | <b>1.875.550</b> |                  |
| Brecha Simple  | 196.331        | (13.305)      | (520)         | (1.215)        | (224.375)      | (309.393)      | 1.017.752        |                  |
| Brecha Acumulada   | 196.331        | 183.026       | 182.506       | 181.291        | (43.084)       | (352.477)      | 665.275          |                  |

**NOTA 6 – OPERACIONES CON PARTES RELACIONADAS**

"La Primera" Entidad Financiera de Vivienda no cuenta con operaciones relacionadas con sociedades afiliadas y subsidiarias (empresas de servicios financieros, agencias de bolsa, compañías de seguros y sucursales en el exterior).

"La Primera" Entidad Financiera de Vivienda cuenta con operaciones relacionadas a directores que corresponden a pagos de dietas por un monto de Bs2.872.280 y honorarios a los Fiscalizadores por Bs41.760 correspondiente a la gestión 2020, incluidos en la nota 8 v).

"La Primera" Entidad Financiera de Vivienda cuenta con operaciones relacionadas por pagos a sus directores que corresponden a 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 v).

**NOTA 7 – POSICIÓN EN MONEDA EXTRANJERA**

Los estados financieros expresados en bolivianos, incluyen el equivalente de saldos en otras monedas (principalmente dólares estadounidenses) al 31 de diciembre de 2020 y 2019, de acuerdo con el siguiente detalle:

|   | Total<br>US\$<br>Bs  | Total<br>US\$<br>Bs  |
|---|----------------------|----------------------|
| <b>ACTIVO</b>                                   |                      |                      |
| Disponibilidades                                | 55.769.720           | 66.057.968           |
| Inversiones temporarias                         | 79.051.564           | 112.114.654          |
| Cartera   | 34.544.199           | 44.187.769           |
| Otras cuentas por cobrar                        | 87.825               | 150.477              |
| Inversiones permanentes                         | 160.341.353          | 112.739.477          |
| Otros activos                                   | -                    | -                    |
| <b>Total Activo</b>                             | <b>329.794.661</b>   | <b>335.250.345</b>   |
| <b>PASIVO</b>                                   |                      |                      |
| Obligaciones con el público                     | 446.760.341          | 457.288.130          |
| Obligaciones con el público restringidas        | 5.859.407            | 5.302.215            |
| Obligaciones con instituciones fiscales         | 28.780               | 24.075               |
| Obligaciones con bancos y entidades financieras | 1.978                | 13.772               |
| Otras cuentas por pagar                         | 1.180.008            | 2.115.364            |
| Provisiones                                     | 3.420.819            | 3.420.818            |
| <b>Total Pasivo</b>                             | <b>457.251.333</b>   | <b>468.164.374</b>   |
| <b>Posición neta activa (pasiva)</b>            | <b>(127.456.672)</b> | <b>(132.914.029)</b> |

Al 31 de diciembre de 2019:

|   | Total<br>US\$<br>Bs  | Total<br>US\$<br>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>   |
| <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 | 3.420.818            | 3.420.818            |
| Otras cuentas por pagar                         | 2.115.364            | 2.115.364            |
| Provisiones                                     | 3.420.819            | 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> |

Los activos y pasivos en moneda extranjera han sido convertidos a bolivianos al tipo de cambio oficial vigente al 31 de diciembre de 2020 y 2019, de Bs6,86 por US\$ 1 o su equivalente en otras monedas.

**NOTA 8 – COMPOSICIÓN DE LOS RUBROS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**a) DISPONIBILIDADES**

Los estados financieros al 31 de diciembre de 2020 y 2019, es la siguiente:

|  | 2020<br>Bs  | 2019<br>Bs  |
|--|-------------|-------------|
| Billetes monedas nacionales            | 23.398.076  | 23.819.598  |
| Billetes y monedas extranjeras         | 25.173.052  | 26.517.268  |
| Fondos asignados a cajeros automáticos | 1.473.470   | 4.470.070   |
| Cuenta Encaje                          | 71.450.402  | 86.422.767  |
| Bancos y corresponsales del país       | 67.127.269  | 6.780.933   |
|  | 188.622.269 | 148.010.396 |

**b) CARTERA DIRECTA Y CONTINGENTE**

La apertura de las notas de cartera en vigente, vencida y en ejecución incluye la parte correspondiente a la cartera reprogramada de cada estado. La composición al 31 de diciembre de 2020 y 2019, es la siguiente:

|   | 2020<br>Bs    | 2019<br>Bs    |
|---|---------------|---------------|
| <b>CARTERA VIGENTE</b>  |               |               |
| Préstamos amortizables vigentes                                   | 254.578.619   | 369.845.136   |
| Deudores por venta de bienes a plazo vigentes                     | 62.286        | 116.286       |
| Préstamos por tarjetas de crédito vigentes                        | 2.388.307     | 2.491.292     |
| Préstamos hipotecarios en primer grado vigente                    | 661.630.565   | 593.599.982   |
| Préstamos hipotecarios de vivienda de interés social              | 766.439.223   | 882.070.982   |
| Préstamos diferidos vigentes                                      | 34.590.537    | -             |
| Préstamos reprogramados o reestructurados diferidos               | 12.218.304    | -             |
| Otros préstamos reprogramados                                     | 55.790.714    | 8.097.418     |
|   | 1.787.698.555 | 1.856.131.096 |
| <b>CARTERA VENCIDA</b>  |               |               |
| Préstamos amortizables vencidos                                   | -             | 4.738.829     |
| Deudores por venta de bienes a plazo vencidos                     | -             | 95            |
| Deudores por tarjetas de crédito vencidos                         | -             | 235.756       |
| Préstamos hipotecarios en primer grado vencidos                   | -             | 2.066.713     |
| Préstamos hipotecarios de vivienda de interés social vencidos     | -             | 4.101.233     |
| Otros préstamos reprogramados                                     | -             | 11.142.626    |
|   | -             | 11.142.626    |
| <b>CARTERA EN EJECUCIÓN</b>                                       |               |               |
| Préstamos amortizables en ejecución                               | 7.166.085     | 6.158.228     |
| Deudores por venta de bienes a plazo en ejecución                 | 61.752        | 29.975        |
| Deudores por tarjetas de créditos en ejecución                    | 456.056       | 349.253       |
| Préstamos hipotecarios en primer grado en ejecución               | 9.841.764     | 10.516.885    |
| Préstamos hipotecarios de vivienda de interés social en ejecución | 5.567.362     | 4.997.545     |
| Otros préstamos reprogramados ejecución                           | 1.241.134     | 1.245.271     |
|   | 24.334.153    | 23.297.157    |

**PRODUCTOS DEVENGADOS POR COBRAR CARTERA**

|         | 2020<br>Bs | 2019<br>Bs |
|---------|------------|------------|
| Vigente | 5.406.327  | 6.529.586  |
| Vencida | -          |            |

**c) INVERSIONES TEMPORARIAS Y PERMANENTES**

Inversiones Temporarias

La composición al 31 de diciembre de 2020 y 2019, es la siguiente:

|   | 2020<br>Bs         | 2019<br>Bs         |
|---|--------------------|--------------------|
| Depósitos en cajas de ahorro                      | 164.554.264        | 43.519.199         |
| Depósitos a plazo fijo                            | 0                  | 10.000.000         |
| Participación en fondos de inversión              | 29.694.554         | 29.466.530         |
| Cuentas de participación Fondo RAL                | 95.838.284         | 137.760.833        |
| Títulos Valores de entidades financieras del país | 1.286              | 1.285              |
| Depósitos en Caja de Ahorro con Restricciones     | 4.070              | 4.070              |
| Productos devengados por cobrar inversiones       | 0                  | 371.097            |
|   | <u>290.092.458</u> | <u>221.123.014</u> |

El promedio de tasas de interés percibidas al 31 de diciembre de 2020, en caja de ahorros moneda nacional es de 2,56% anual, mientras que en moneda extranjera es 0,13% anual; las tasas de interés promedio en los Fondos de Inversión en moneda extranjera son de 0,68% anual.

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 es 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 es 1,98% anual.

Inversiones Permanentes

La composición al 31 de diciembre de 2020 y 2019, es la siguiente:

|   | 2020<br>Bs         | 2019<br>Bs         |
|---|--------------------|--------------------|
| Depósitos a plazo fijo  | -                  | 202.500.000        |
| Participación en entidades financieras afines                                 | 246.960            | 246.960            |
| Inversiones en otras entidades no financieras                                 | 198.495            | 198.495            |
| Inversiones de disponibilidad restringida                                     | 171.015.794        | 112.569.108        |
| (Previsión para inversiones permanentes)                                      | (275.086)          | (275.086)          |
| Productos devengados por cobrar inversiones en entidades financieras del país | -                  | 6.262.217          |
|   | <u>171.186.163</u> | <u>321.501.694</u> |

**d) OTRAS CUENTAS POR COBRAR**

La composición al 31 de diciembre de 2020 y 2019, es la siguiente:

|  | 2020<br>Bs       | 2019<br>Bs       |
|--|------------------|------------------|
| Pago anticipado del impuesto a las transacciones | 4.531.220        | 2.508.330        |
| Anticipos por compras de bienes y servicios (a)  | 70.860           | 199.388          |
| Anticipos a personal                             | 3.491            | 25.243           |
| Seguros pagados por anticipados (b)              | 256.857          | 272.965          |
| Otros pagos anticipados (c)                      | -                | -                |
| Comisiones por cobrar                            | 996.850          | 210.409          |
| Gastos por recuperar                             | 6.864            | 6.864            |
| Crédito Fiscal IVA                               | 2.199            | 3.399            |
| Importes entregados en garantía (d)              | 60.390           | 60.390           |
| Otras partidas pendientes de cobro (e)           | 272.745          | 298.810          |
| (Previsión para otras cuentas por cobrar)        | (271.145)        | (273.188)        |
|  | <u>5.927.461</u> | <u>3.312.610</u> |

Al 31 de diciembre de 2020, (a) la cuenta anticipos por compras de bienes y servicios incluye principalmente anticipos a YANAPTI S.R.L. por Bs6.720 y PRACSO PROFIT S.R.L. por Bs62.640, (b) en Seguros pagados anticipados a La Boliviana Ciazur S.A. por Bs256.857, (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 Giros pagados a MoneyGram por Bs9.413, Servired por Bs40.580 y cuentas por cobrar a Ruben Dario Herrera Zambrana por Bs221.712. En otras comisiones por cobrar incluye a la empresa Distribuidora Electricidad de La Paz S.A. por Bs13.505, comisiones por cobrar tarjetas de crédito por Bs138.469, Telecop por Bs22.431, Banco Unión por Bs39570, Comteco por Bs96 y Efec por Bs1.617. En gastos por recuperar comprende principalmente por trámites judiciales de clientes por Bs3.994.

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 Ciazur 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 Giros pagados a MoneyGram por Bs2.660, Servired por Bs40.749, anticipo a Axon S.R.L. por Bs1.319 y cuentas por cobrar a Rubén Dario Herrera Zambrana por Bs221.712. En otras comisiones por cobrar incluye a la empresa Distribuidora Electricidad de La Paz S.A. por Bs15.554, comisiones por cobrar tarjetas de crédito por Bs54.198, Telecop por Bs13.451, Banco Unión por Bs51.717, Unividia S.A. por Bs68.514, Comteco por Bs779 y Efec por Bs72. En gastos por recuperar comprende principalmente por trámites judiciales de clientes por Bs6.854.

**e) BIENES REALIZABLES**

La composición al 31 de diciembre de 2020 y 2019, es la siguiente:

|   | 2020<br>Bs     | 2019<br>Bs     |
|---|----------------|----------------|
| Bienes inmuebles adquiridos o construidos para la venta                               | 3.469.241      | 3.469.241      |
| Bienes recibidos en recuperación de crédito dentro al plazo de tenencia               | -              | -              |
| Bienes recibidos en recuperación de crédito excedidos en el plazo tenencia            | 9.111.186      | 8.153.083      |
| Previsión por desvalorización bienes inmuebles adquiridos o construidos para la venta | (3.469.229)    | (3.469.229)    |
| Previsión por desvalorización bienes recuperados en plazo de tenencia                 | (8.340.068)    | (7.891.112)    |
| Previsión por desvalorización bienes incorporados 01/01/2003                          | -              | -              |
|   | <u>771.130</u> | <u>261.993</u> |

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

La composición al 31 de diciembre de 2020 y 2019, es la siguiente:

|                        | 2020               |                        | 2019              |                   |
|------------------------|--------------------|------------------------|-------------------|-------------------|
|                        | Valores Originales | Depreciación acumulada | Valores Netos     | Valores Netos     |
| Terrenos               | 9.230.717          | -                      | 9.230.717         | 9.230.717         |
| Edificios              | 27.458.993         | 11.718.091             | 15.740.902        | 16.425.613        |
| Muebles y enseres      | 9.988.656          | 8.782.276              | 1.206.380         | 1.487.365         |
| Equipo e instalaciones | 5.005.738          | 4.427.144              | 578.594           | 755.114           |
| Equipos de computación | 17.209.090         | 16.186.903             | 1.022.187         | 1.134.575         |
| Vehículos              | 319.223            | 319.222                | 1                 | 1                 |
| Obras de arte          | 667.523            | -                      | 667.523           | 667.523           |
|                        | <u>69.879.940</u>  | <u>41.433.636</u>      | <u>28.446.304</u> | <u>29.700.908</u> |

Las depreciaciones de bienes de uso cargadas a los resultados de los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2020 y 2019, alcanzan a Bs1.844.066 y Bs2.031.837, respectivamente.

**g) OTROS ACTIVOS**

La composición al 31 de diciembre de 2020 y 2019, es la siguiente:

|                                   | 2020<br>Bs       | 2019<br>Bs       |
|-----------------------------------|------------------|------------------|
| Bienes diversos                   | 99.056           | 121.660          |
| Cargos diferidos                  | 0                | 2.841            |
| Partidas pendientes de imputación | 32.800           | 32.802           |
| Activos intangibles               | 1.688.557        | 1.963.263        |
|                                   | <u>1.820.413</u> | <u>2.120.566</u> |

Al 31 de diciembre de 2020, la cuenta Bienes diversos corresponde principalmente a la papelería, útiles y materiales de servicios por Bs3.136 y al 31 de diciembre de 2019, por Bs104.342, los Cargos diferidos corresponde a mejoras e instalaciones inmuebles alquilados.

En las Partidas pendientes de imputación al 31 de diciembre de 2020, corresponden a los fondos fijos no repuestos por Bs 32.800 y al 31 de diciembre de 2019, corresponden a los fondos fijos no repuestos por Bs32.802.

Las amortizaciones de cargos diferidos y activos intangibles cargadas a resultados de los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2020 y 2019, alcanzan a Bs1.688.557 y Bs1.104.246 respectivamente.

**h) FIDEICOMISOS CONSTITUIDOS**

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019 "La Primera" Entidad Financiera de Vivienda no cuenta con fideicomisos constituidos.

**i) OBLIGACIONES CON EL PÚBLICO**

La composición al 31 de diciembre de 2020, 2019 y 2018, es la siguiente:

|   | 2020<br>Bs           | 2019<br>Bs           | 2018<br>Bs           |
|---|----------------------|----------------------|----------------------|
| <b>Obligaciones con el público a la vista</b>         |                      |                      |                      |
| En moneda nacional                                    | 11                   | 11                   | 26.861               |
| En moneda extranjera                                  | 317.715              | 144.363              | 144.362              |
| En moneda nacional con mantenimiento de valor         |                      |                      |                      |
| <b>Obligaciones con el público en caja de ahorros</b> |                      |                      |                      |
| En moneda nacional                                    | 971.190.602          | 1.042.697.177        | 1.158.244.570        |
| En moneda extranjera                                  | 382.865.514          | 389.326.977          | 361.958.427          |
| Unidad de Fomento a la Vivienda                       | -                    | -                    | -                    |
| <b>Captaciones del público a plazo</b>                |                      |                      |                      |
| En moneda extranjera                                  | 63.548.902           | 67.779.779           | 80.742.121           |
| En moneda nacional                                    | 107.796.726          | 128.611.050          | 131.403.487          |
| Obligaciones con el público restringidas              | 13.259.141           | 12.787.010           | 13.704.887           |
| Cargos devengados por pagar                           | 1.316.121            | 1.542.941            | 1.680.108            |
|   | <u>1.540.294.732</u> | <u>1,642,901,308</u> | <u>1,747,904,738</u> |

**j) OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FISCALES**

La composición al 31 de diciembre de 2020 y 2019, es la siguiente:

|                                  | 2020<br>Bs     | 2019<br>Bs     |
|----------------------------------|----------------|----------------|
| Obligaciones fiscales a la vista | 269.750        | 358.385        |
|                                  | <u>269.750</u> | <u>358.385</u> |

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

La composición al 31 de diciembre de 2020 y 2019, es la siguiente:

|   | Tasa de interés % | 2020<br>Bs         | 2019<br>Bs         |
|---|-------------------|--------------------|--------------------|
| Obligaciones con el BCB a corto plazo                   | 0,00              | 112.000.000        | 112.000.000        |
| Depósitos en caja de ahorro entidades de financiamiento | 0,01              | 3.746              | 117.323            |
|   |                   | <u>112.003.746</u> | <u>112.117.323</u> |

Las obligaciones con el BCB al 31 de diciembre de 2020, corresponden a dos líneas de crédito a tasa de interés "0" de acuerdo al siguiente detalle: Bs46.000.000 con vencimiento al 30 de junio 2020 y Bs66.000.000 con vencimiento al 1 de febrero de 2021.

Las obligaciones con el BCB al 31 de diciembre de 2019, corresponden a dos líneas de crédito a tasa de interés "0" de acuerdo al siguiente detalle: Bs46.000.000 con vencimiento al 30 de junio 2020 y Bs66.000.000 con vencimiento al 1 de febrero de 2021.

**l) OTRAS CUENTAS POR PAGAR**

La composición al 31 de diciembre de 2020 y 2019, es la siguiente:

|  | 2020<br>Bs        | 2019<br>Bs        |
|--|-------------------|-------------------|
| Cobros anticipados a clientes de tarjetas de crédito                   | 34.583            | 189.284           |
| Acreeedores fiscales por retención a terceros                          | 474.822           | 515.155           |
| Acreeedores fiscales por impuestos a cargo de la entidad (c)           | 9.247.903         | 2.958.277         |
| Acreeedores por cargas sociales retenidas a terceros                   | 21                | 21                |
| Acreeedores por cargas sociales a cargo de la entidad                  | 41.113            | 43.239            |
| Dividendos por pagar   | 22.523.705        | 23.279.790        |
| Acreeedores por compra de bienes y servicios                           | 2.000             | 2.000             |
| Acreeedores por retenciones a funcionarios                             | 2.000             | 2.000             |
| Acreeedores varios (a)   | 7.106.541         | 5.133.196         |
| Provisión para indemnizaciones   | 8.684.510         | 8.562.810         |
| Provisión para impuesto a la propiedad de bienes inmuebles y vehículos | 285.787           | 361.248           |
| Otras provisiones (b)  | 13.905.638        | 14.120.046        |
| Fallas de caja   | 4.522             | 3.402             |
| Operaciones por liquidar   | 19.202            | 173.588           |
|  | <u>62.332.347</u> | <u>55.344.056</u> |

Al 31 de diciembre de 2020, la cuenta (a) Acreeedores Varios incluye a las siguientes partidas importantes, cobro de servicios de las distintas empresas por Bs562.0339, provisión para pago de auditoría externa por Bs11.008, 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 Bs92.845, provisión para pago por aportes a las AFPs y C.S.B.P. por Bs255.046, provisión para pago de seguro de desgravamen hipotecario por Bs2.225.325, provisión para primas de seguro contra incendio por Bs397.486, provisión para gastos del mes diciembre por Bs1.199.861 y provisión para pago por avalúos a arquitectos Bs32.650, (b) Otras Provisiones incluye principalmente a la provisión efectuada para la realización de Obras de Bien Social por Bs8.204.231 y a la provisión al Fondo de Reestructuración Financiera por Bs5.679.937, (c) Acreeedores fiscales por impuestos a cargo de la entidad incluye principalmente a la provisión del impuesto sobre las Utilidades de las Empresas por Bs8.802.080.

Al 31 de diciembre de 2019, la cuenta (a) Acreeedores Varios incluye a las siguientes partidas importantes, cobro de servicios de las distintas empresas por Bs304.026, provisión para pago de auditoría externa por Bs3.750, 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 Bs379.655, provisión para pago de seguro de desgravamen hipotecario por Bs1.353.443, provisión para primas de seguro contra incendio por Bs21.797, provisión para gastos del mes diciembre por Bs1.075.531, provisión para pago por avalúos a los arquitectos por Bs41.300. La cuenta (b) Otras Provisiones incluye principalmente a la provisión efectuada para la realización de Obras de Bien Social por Bs.213.787 y a la provisión al Fondo de Reestructuración Financiera por Bs5.888.030, (c) Acreeedores 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.

**m) PREVISIONES**

La composición al 31 de diciembre de 2020 y 2019, son las siguientes:

|  | 2020<br>Bs        | 2019<br>Bs        |
|--|-------------------|-------------------|
| Previsión específica para activos contingentes | 97.598            | 105.750           |
| Previsiones genéricas voluntarias              | 50.864.035        | 50.864.035        |
| Previsión genérica cíclica                     | 13.858.937        | 13.858.937        |
|  | <u>64.820.570</u> | <u>64.828.722</u> |

**n) VALORES EN CIRCULACION**

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, la Entidad no registra valores en circulación.

**o) OBLIGACIONES SUBORDINADAS**

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, la Entidad no registra obligaciones subordinadas.

**p) OBLIGACIONES CON EMPRESAS CON PARTICIPACION ESTATAL**

Al 31 de diciembre de 2020, la Entidad tiene obligación con la Gestora Publica de Seguridad Social por Bs538.442.

Al 31 de diciembre de 2019, la Entidad tiene obligación con la Gestora Publica de Seguridad Social por Bs669.774.

**q) INGRESOS Y GASTOS FINANCIEROS**

La composición al 31 de diciembre de 2020 y 2019, es la siguiente:

|  | 2020<br>Bs         | 2019<br>Bs         |
|--|--------------------|--------------------|
| Ingresos financieros   |                    |                    |
| Productos por inversiones temporarias                            | 12.375.821         | 5.343.434          |
| Productos por cartera  | 136.703.882        | 139.602.760        |
| Productos por inversiones permanentes                            | 984.687            | 9.182.454          |
| Comisiones por garantías otorgadas                               | -                  | 8.213              |
|  | <u>150.064.390</u> | <u>154.136.861</u> |
| Gastos financieros   |                    |                    |
| Cargos por obligaciones con el público                           | 30.821.233         | 34.680.739         |
| Cargos por obligaciones con bancos y entidades de financiamiento | -                  | -                  |
| Cargos por otras cuentas por pagar y comisiones financieras      | 297.839            | 317.594            |
|  | <u>31.119.072</u>  | <u>34.998.333</u>  |

La tasa de interés promedio ponderada de las colocaciones de cartera al 31 de diciembre de 2020, es de 7,38% anual y de 7,35%, al 31 de diciembre de 2019, la misma consolida la aplicación del tarifario vigente de la Entidad.

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, las tasas de interés promedio ponderada en el rubro de captaciones del público alcanzan a 2,03% y 2,13% anual, respectivamente.

**r) RECUPERACION DE ACTIVOS FINANCIEROS**

La composición al 31 de diciembre de 2020 y 2019, es la siguiente:

|   | 2020<br>Bs       | 2019<br>Bs       |
|---|------------------|------------------|
| Recuperación de capital   | 60.751           | -                |
| Recuperación de intereses   | 99.322           | 79.245           |
| Recuperaciones de otros conceptos   | 71.088           | 82.745           |
| Disminución de provisión específica para incobrabilidad de cartera                    | 2.298.935        | 4.988.617        |
| Disminución de prov. genérica para incoh. de cartera por factores de riesgo adicional | -                | -                |
| Disminución de provisión para otras cuentas por cobrar                                | 71               | 6.177            |
| Disminución de provisión para activos contingentes                                    | -                | -                |
| Disminución de provisión genérica cíclica   | -                | -                |
|   | <u>2.470.167</u> | <u>5.156.784</u> |

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

**s) CARGOS POR INCORBRABILIDAD Y DESVALORIZACION DE ACTIVOS FINANCIEROS**

La composición al 31 de diciembre de 2020 y 2019, es la siguiente:

|  | 2020<br>Bs       | 2019<br>Bs        |
|--|------------------|-------------------|
| Cargos por provisión específica para incobrabilidad de cartera                 | 3.364.793        | 4.171.690         |
| Cargos por Provisión genérica para incobrabilidad de cartera por otros riesgos | -                | 9.261.000         |
| Cargos por provisión para otras cuentas por cobrar                             | 57.744           | 840.019           |
| Cargos por provisión para activos contingentes                                 | -                | -                 |
| Cargos por provisión genérica cíclica  | -                | 298.340           |
| Pérdidas por inversiones temporarias   | 58.244           | 65.639            |
| Pérdidas por inversiones permanentes financieras                               | -                | 28.812            |
| Castigo de productos de cartera  | 786.379          | 1.708.802         |
|  | <u>4.267.160</u> | <u>16.334.302</u> |

**t) OTROS INGRESOS OPERATIVOS Y OTROS GASTOS OPERATIVOS**

La composición al 31 de diciembre de 2020 y 2019, es la siguiente:

|   | 2020<br>Bs       | 2019<br>Bs       |
|---|------------------|------------------|
| <b>OTROS INGRESOS OPERATIVOS</b>                      |                  |                  |
| Comisiones por servicios (i)                          | 2.688.841        | 3.595.227        |
| Ganancias por operaciones de cambio y arbitraje       | 1.939.502        | 3.854.808        |
| Ingresos por bienes realizables                       | 10.069           | 312.698          |
| Venta de bienes recibidos en recuperación de créditos | 34.265           | -                |
| Ingresos por inversiones permanentes no financieras   | -                | 311.188          |
| Ingresos operativos diversos                          | 279.437          | 105.769          |
|   | <u>4.952.114</u> | <u>7.979.690</u> |

**OTROS GASTOS OPERATIVOS**

|   |           |           |
|---|-----------|-----------|
| Comisiones diversas (ii)  | 1.451.061 | 2.147.430 |
| Costo de venta de bienes adquiridos o construidos para la venta | 4.223     | 67.184    |
| Costo de venta de bienes recibidos en recuperación de créditos  | 267.263   | 306.948   |
| Constitución de provisión por desvalorización                   | 493.956   |           |