



Donde nuestra gente
deposita su confianza

2020

MEMORIA ANUAL

LA PRIMERA

ENTIDAD FINANCIERA DE VIVIENDA

MEMORIA ANUAL 2020

LA PRIMERA

ENTIDAD FINANCIERA DE VIVIENDA

ÍNDICE

• DIRECTORIO	Pág. 6
• PLANTEL EJECUTIVO	Pág. 7
• CARTA DEL PRESIDENTE	Pág. 10
• CAPÍTULO I PRINCIPALES ACTIVIDADES CUMPLIDAS	Pág. 19
• CAPÍTULO II ACTIVIDADES INSTITUCIONALES E INTERINSTITUCIONALES	Pág. 28
• CAPÍTULO III GESTIÓN INTEGRAL DE RIESGOS	Pág. 36
• CAPÍTULO IV OBRAS DE BIEN SOCIAL	Pág. 43
• CAPÍTULO V INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE ESTADOS FINANCIEROS NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CARTA DEL FISCALIZADOR INTERNO	Pág. 44







DIRECTORIO

Presidente	Dr. Gabriel Antonio Peres Velasco
Vicepresidente	Lic. Pedro Alfredo Arriola Bonjour (*)
Director	Dr. Eduardo Rodrigo Quintanilla Ballivian
Director	Lic. Luis Torrejon Vera
Director	Lic. Helga Beatriz Salinas Campana
Director	Lic. Luis Renan Villegas Albarracin
Director	Ing. Oscar Rolando Kempff Bacigalupo
Jefe Nacional de Auditoría Interna	Lic. Marco Antonio Escobar Guzmán

(*) Hasta el 12/03/2020



PLANTEL EJECUTIVO

<i>Gerente General</i>	Sr. Carlos Jacques de Grandchant Suárez
<i>Jefe Nacional Dpto. Legal</i>	Dr. Juan Mauricio Diez Canseco Arce
<i>Jefe Nacional Dpto. Contabilidad y Finanzas</i>	Lic. Víctor Agudo Agudo
<i>Jefe Nacional Dpto. Tec. Información</i>	Ing. Gino Martin Castro Yaselli
<i>Jefe Nacional Dpto. Créditos</i>	Lic. José Fabbri Zeballos
<i>Jefe Nacional Dpto. Operaciones</i>	Sr. Mario Villegas Aldazosa
<i>Jefe Nacional de Gestión Integral de Riesgos</i>	Lic. Juan Carlos León Inchausti



CARTA DEL PRESIDENTE





CARTA DEL PRESIDENTE

Mediante la presente y en cumplimiento de normas del Código de Comercio, la Ley de Servicios Financieros No. 393, el Estatuto de La Primera E.F.V. y disposiciones regulatorias de la Autoridad de Supervisión del Sistema Financiero (ASFI), tengo a bien presentar, a consideración de la Asamblea Ordinaria de Socios, la memoria anual del Directorio, el informe del Fiscalizador Interno y los Estados Financieros de la entidad, correspondientes a la gestión 2020.

- 1. Contexto económico y financiero.
- 1. Situación macroeconómica.

En la gestión 2020 y como efecto de la pandemia del Covid 19, la economía mundial tuvo en principio una contracción del 3.5% y las economías de los países más desarrollados un descenso del 4.9%, en el marco de una ralentización de la producción industrial, un estancamiento del comercio internacional y un incremento del desempleo laboral. Al cierre de la gestión 2020, Estados Unidos terminó con una contracción económica del 3.4% , menor a la prevista inicialmente, y la Euro Zona sufrió una caída del 7.9%, mayor a la estimada, antes del cierre de la gestión.

Por su parte, las economías emergentes cerraron la gestión con una tasa negativa de crecimiento del PIB del 2.4%, excepto China que logró un crecimiento del 2.3%, gracias a su política oportuna de contención del Covid-19. El impacto de la pandemia en América Latina, ocasionó a su vez una contracción del 7.4% del PIB y en Bolivia del 8.4%.

En el ámbito nacional, con la finalidad de mitigar los efectos de la pandemia, se emitieron disposiciones legales relativas a: i) El diferimiento automático de pago de créditos; ii) La concesión de facilidades impositivas; iii) La disminución de gravámenes arancelarios para la importación del trigo; iv) La otorgación de diferentes bonos de ayuda económica (Universal, Familia y Contra el Hambre); v) La aprobación de un “Programa Especial de Apoyo a la Micro, Pequeña y Mediana Empresa”; vi) La puesta en marcha de un “Plan de Emergencia de Apoyo



al Empleo y Estabilidad Laboral”; vii) La modificación del “Reglamento de Encaje Legal”, con la finalidad de ajustar las tasas de encaje legal; y viii) La constitución del “Fondo para Créditos en M/N, para la adquisición de Productos Nacionales y Pago de Servicios de Origen Nacional.

2. Situación del sistema financiero.

Al cierre de la gestión 2020, el sistema financiero mostró un crecimiento del 12.7% en sus activos, respecto a la gestión anterior y un crecimiento del 10.1% de sus depósitos, concentrado en el último trimestre de la gestión. Con relación a la gestión anterior, el mayor incremento se registró en cajas de ahorro con el 14.6%, seguido de las cuentas a la vista con el 12.8% y DPFs con el 7.2%. La mayor concentración de esos depósitos se dio en los departamentos de La Paz y Santa Cruz, que sumaron el 82.1% de las captaciones a nivel nacional.

Respecto de la cartera de créditos y conforme a la tendencia de gestiones anteriores, se dio un incremento porcentual del 4.2%; teniéndose que el mayor incremento de cartera se registró en créditos empresariales por Bs 3.403 millones, microcréditos por Bs 1.473 millones, vivienda por Bs.1.372 millones y PYME y Consumo por Bs.1.489 millones. En función del proceso de bolivianización de la economía, esa cartera de créditos se concentró en 98.9% en moneda nacional y el resto en moneda extranjera. Respecto de la concentración de las colocaciones por regiones, el 40.9% se registró en el departamento de Santa Cruz, el 25% en el departamento de La Paz y 17.6% en el departamento de Cochabamba; teniéndose en consecuencia que el eje central absorbió el 83.5% y los restantes departamentos el 16.5%.



CARTA DEL PRESIDENTE

II. Contexto institucional.

1. Principales indicadores financieros.

En esta materia, la información institucional muestra la situación que se detalla a continuación:

a. La cartera bruta de créditos tuvo un decrecimiento del 4.15%, debido al contexto macroeconómico global y nacional que estuvo afectado por la crisis sanitaria del COVID 19.

b. La mora registró un porcentaje del 1.34% y disminuyó en un 0.48%, con relación a la gestión 2019.

c. Las captaciones del público mostraron un decremento en cajas de ahorro del 5.44% y en depósitos a plazo fijo del 12.76%, por diversos factores.

d. Entre marzo a diciembre, el diferimiento automático de pago alcanzó un total de Bs. 107.23 millones de cartera diferida, que deberán ser pagados al vencimiento de los planes de pagos pactados.

e. La liquidez se mantuvo en niveles adecuados y suficientes para afrontar los requerimientos operativos tanto de captaciones como de colocaciones.

f. Finalmente, el patrimonio de la entidad tuvo un incremento del 5.67%, equivalente a Bs 37.6 millones, respecto a la gestión anterior.

2. Hechos relevantes.

El diferimiento de pago de créditos, establecido para paliar los efectos económicos de la pandemia, ha generado un impacto importante en los flujos de caja, proyectados por ingresos financieros. En esta materia, no se descarta por otra parte un eventual deterioro de la cultura de pago y una tendencia hacia el incumplimiento y la mora.



Conforme a requerimientos de competitividad dentro del sistema financiero, la Entidad, prosiguió con las pruebas técnicas de su plataforma virtual para realizar transferencias electrónicas de forma segura y confiable y obtuvo la no objeción del ente regulador, al servicio de Banca por Internet, mediante nota ASFI/ DSR II/ R-70639/2020 de fecha 25 de junio del 2020.

Este nuevo servicio, denominado “La Primera Digital”, cuenta con los canales de Banca por Internet y Banca Móvil, que permitirán a nuestros clientes acceder a sus saldos de cajas de ahorro y transacciones y realizar transferencias electrónicas a cuentas propias, transferencias a entidades y terceros, pago de préstamos propios y pago de servicios.

En otro orden el Directorio de la entidad tomó especial interés y realizó el seguimiento del problema suscitado por el avasallamiento de terrenos, transferidos a la Asociación de Copropietarios y el Club Cultural y Socio Deportivo de la Urbanización “Los Pinos”. En este sentido, después de instruir la realización de los necesarios estudios y gestiones legales, se efectuó una visita al H. Alcalde Municipal de La Paz, para hacerle conocer la preocupación de nuestra entidad sobre el estado de situación de este problema que afecta el interés patrimonial de los copropietarios ya referidos y el interés urbanístico del Municipio.

3. Gobierno corporativo.

Durante la gestión transcurrida, el régimen de gobierno corporativo de la entidad funcionó, en sus diferentes niveles, con normalidad y sujeción a los principios, normas y procedimientos establecidos por disposiciones legales, regulatorias y estatutarias. El Directorio y los diferentes comités especializados del mismo sesionaron regularmente y cumplieron sus funciones, conforme a lo previsto.

4. Inspecciones de fiscalización.

En otro orden y conforme a previsiones contenidas en la Ley de Servicios Financieros No. 393, la entidad fue objeto de las siguientes inspecciones:

a) Inspección Riesgo de Lavado de Dinero y/o financiamiento al Terrorismo, con corte al 31 de mayo de 2020.

b) Inspección de Riesgo Operativo, enfocado a Bienes Adjudicados y su tratamiento, con corte al 31 de julio del 2020.

Como resultado de esa labor normal de supervisión de la autoridad regulatoria, el Directorio tomó conocimiento de las observaciones planteadas por los equipos de trabajo de la ASFI en distintos ámbitos y aprobó los respectivos planes de acción correctiva, presentados por la Gerencia General y los responsables de área.

5. Auditoría Externa.

Conforme a lo previsto por disposiciones legales, regulatorias y estatutarias aplicables, la auditoría externa de La Primera E.F.V., correspondiente a la gestión 2020, fue realizada por la firma UHY Berthin Amengual y Asociados S.R.L. El dictamen de estos auditores independientes, emitido en fecha 14 de enero de 2021, señala textualmente lo siguiente: “En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente en todos los aspectos materiales la situación financiera de La Primera Institución 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 a esas fechas, de conformidad con normas contables emitidas por la Autoridad de Supervisión del Sistema Financiero – ASFI”.

III. Conclusión.

Como lo demuestra la información cuantitativa obtenida de fuentes oficiales e institucionales, el desempeño de La Primera E.F.V., al igual

que el de otras entidades de intermediación financiera, se ha mantenido en un escenario adverso de desaceleración de la economía global y debilitamiento de la economía nacional.

A pesar de los contrastes sufridos, los resultados obtenidos fueron positivos y, una vez más, dan cuenta de la fortaleza y solvencia financiera y administrativa de la entidad y de la idoneidad y competencia de su alta gerencia y personal de empleados, sin cuyo concurso hubiese sido difícil superar las dificultades y desafíos que planteó el entorno.

Por último, me cumple ponderar y agradecer el apoyo de socios y ahorristas que depositan su confianza en esta administración y ratificar nuestra voluntad de mantener a La Primera E.F.V., como una entidad financiera sólida, solvente y confiable y enfocada en el servicio de sus socios y usuarios.

Sin otro particular, a nombre del Directorio y mío personal, reitero a Uds. mis consideraciones más distinguidas.



Gabriel Antonio Peres Velasco
PRESIDENTE DEL DIRECTORIO

La Paz, 3 de agosto de 2021.



PRINCIPALES ACTIVIDADES CUMPLIDAS



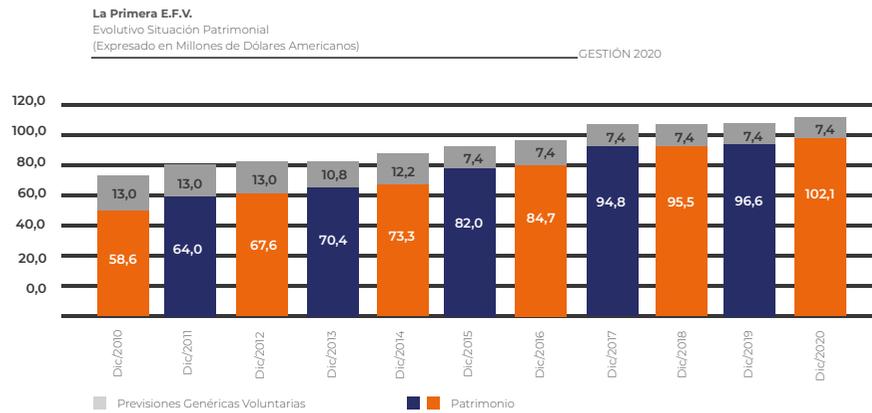


1.1. SITUACION PATRIMONIAL

La gestión 2020, fue atípica por la emergencia sanitaria, generando afectación a la dinámica y expectativas de crecimiento de la economía que repercutió en el sistema financiero. Sin embargo la Institución presenta un adecuado fortalecimiento patrimonial, con un crecimiento del 5.7% respecto a la gestión anterior.

Adicionalmente la Entidad cuenta con \$us7.4 millones de provisiones genéricas voluntarias constituidas para cubrir posibles contingencias que puedan afectar a la cartera de créditos.

El patrimonio alcanzado, genera un Coeficiente de Adecuación Patrimonial del 61.66%, el mismo que supera ampliamente al requerimiento normativo del 10% como porcentaje mínimo.



NOTA: Evolutivo Patrimonial y Previsiones Genéricas Voluntarias

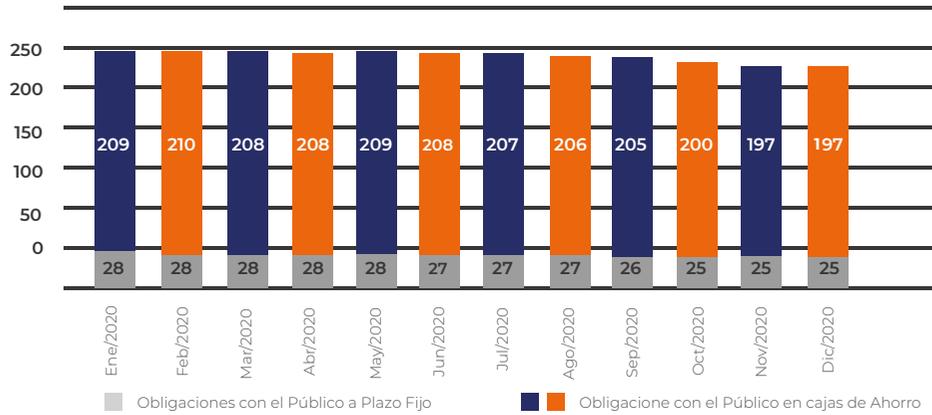
1.2. CAPTACIONES DEL PÚBLICO

Las captaciones tuvieron un comportamiento volátil, dados los periodos de confinamiento por la pandemia generada por el Covid-19, que determinaron una virtual paralización de aparato productivo y de servicios. En función a la normalización de actividades financieras y medidas adoptadas por la Entidad para mantener la fidelización de los depositantes, las captaciones tuvieron un punto de inflexión, mostrando al cierre de gestión una tendencia estable de los depósitos.

La Primera E.F.V.

Evolutivo Mensual Captaciones del Público
(Expresado en Millones de Dólares Americanos)

GESTIÓN 2020



Fuente: Información histórica VL1 - ASFI

1.3. CARTERA DE CRÉDITOS

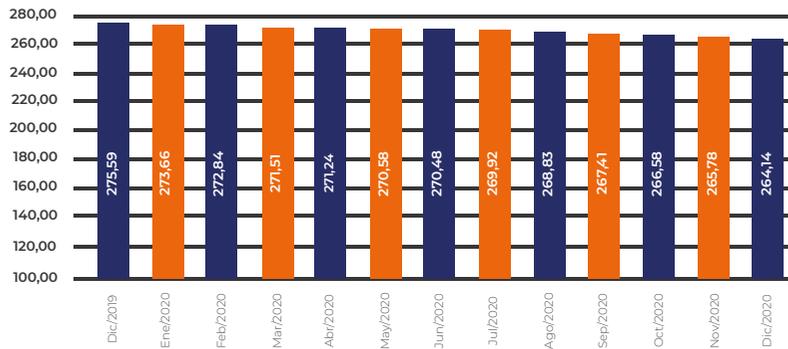
En función a leyes, decretos y normativa regulatoria, se adecuaron los procesos y procedimientos a efecto de dar estricto cumplimiento con las determinaciones emitidas para otorgar apoyo financiero a los prestatarios que fueron afectados por la pandemia.

Las expectativas de las colocaciones de cartera de créditos, se vieron afectadas en esta gestión por los efectos derivados de la pandemia que restaron las perspectivas de crecimiento de la Entidad y del Sistema Financiero y por la interrupción del flujo de ingresos financieros, dado el diferimiento automático de las cuotas a capital e intereses que podrán ser cobradas de manera posterior a la cuota final del plan de pagos, manteniendo la periodicidad previamente pactada.

La Primera E.F.V.

Evolutivo Cartera de Créditos
(Expresado en Millones de Dólares Americanos)

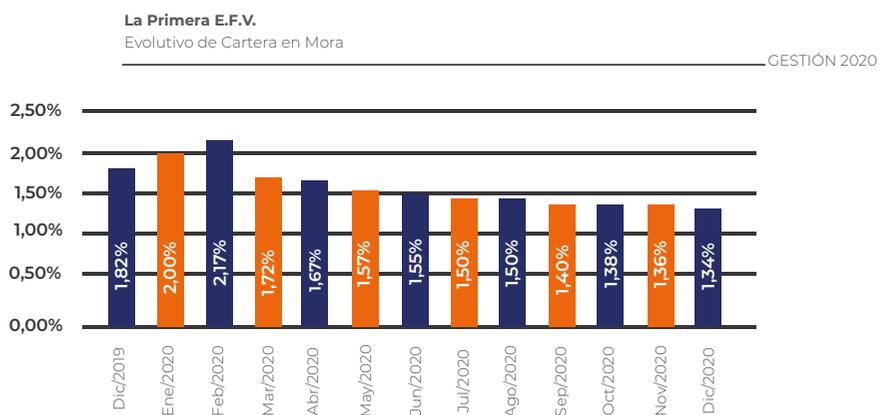
GESTIÓN 2020



Fuente: Información histórica VL1 - ASFI



De acuerdo al procedimiento establecido en normativa regulatoria se registraron las cuotas diferidas, en cuentas especiales creadas para tal efecto, procedimiento que permitió mantener un indicador de mora, con tendencia decreciente.



Fuente: Información histórica VLI - ASFI

1.4. PARTICIPACIÓN EN EL SISTEMA DE ENTIDADES FINANCIERAS DE VIVIENDA

En medio de las restricciones y afectaciones en la economía nacional que marcaron la gestión 2020, la Entidad mantuvo su actividad financiera, promoviendo sus servicios adecuándolos y generando apropiadas condiciones para la reactivación financiera, lo cual permitió mantener una importante presencia dentro del sistema de Entidades Financieras de Vivienda.



PARTICIPACIÓN "LA PRIMERA" E.F.V.

En Millones de Dólares Americanos y Porcentaje de Participación

DETALLE	31/12/2013		31/12/2014		31/12/2015		31/12/2016		31/12/2017		31/12/2018		31/12/2019		31/12/2020	
	\$us.	%	\$us.	%	\$us.	%	\$us.	%	\$us.	%	\$us.	%	\$us.	%	\$us.	%
OBLIG. CON EL PÚBLICO																
SISTEMA DEMUTUALE EFVs	465	100%	469	100%	486	100%	381	100%	397	100%	399	100%	371	100%	355	100%
LA PRIMERA E.F.V.	208	44,7%	213	45,41%	224	46,11%	229	60,02%	253	63,73%	253	63,38%	238	64,10%	222	62,71%
CARTERA DE CRÉDITO																
SISTEMA DEMUTUALE EFVs	450	100%	473	100%	495	100%	380	100%	399	100%	421	100%	431	100%	415	100%
LA PRIMERA E.F.V.	198	44,0%	215	45,43%	228	46,04%	230	60,51%	257	64,47%	272	64,68%	276	63,92%	264	63,68%
PREVISIONES (*)																
SISTEMA DEMUTUALE EFVs	24	100%	24	100%	24	100%	17	100%	18	100%	19	100%	20	100%	21	100%
LA PRIMERA E.F.V.	9	38,7%	9	37,29%	9	37,71%	9	51,55%	10	55,72%	11	59,95%	12	61,61%	12	59,25%
LIQUIDEZ																
SISTEMA DEMUTUALE EFVs	125	100%	135	100%	162	100%	151	100%	144	100%	107	100%	79	100%	94	100%
LA PRIMERA E.F.V.	50	40,4%	61	45,21%	85	52,53%	100	66,53%	104	71,88%	68	63,28%	54	68,23%	70	74,44%

ELABORACION : UNIDAD DE GESTION DE RIESGOS - DATOS ASFI - EFV's



1.5. INDICADORES FINANCIEROS

A continuación se presentan indicadores financieros relevantes que muestran los resultados alcanzados por La Primera EFV, relacionados a su rentabilidad y solvencia.

(ROA) = Resultado Neto de la Gestión / (Activo + Contingente)

La Primera E.F.V.
ROA (Anualizado)

GESTIÓN 2020

DETALLE	INDICADOR
"LA PRIMERA" E.F.V.	1.50%
SISTEMA EFV 's	1.20%



La calidad de los activos productivos de la Entidad aportó a la generación de la rentabilidad, permitiendo obtener resultados netos positivos en la gestión.

(ROE) = Resultado Neto de la Gestión / Patrimonio

La Primera E.F.V.
ROE (Anualizado)

GESTIÓN 2020

DETALLE	INDICADOR
"LA PRIMERA" E.F.V.	5.51%
SISTEMA EFV 's	4.87%

La rentabilidad obtenida con relación al patrimonio de la Entidad, está por encima del obtenido por las Entidades Financieras de Vivienda.

INDICADOR FINANCIERO DE SOLVENCIA

Solvencia = Patrimonio / Activo + Contingente

GESTIÓN 2020

DETALLE	INDICADOR
"LA PRIMERA" E.F.V.	28.22%
SISTEMA EFV's	25.45%

El indicador muestra una importante solvencia financiera de la Entidad, producto del fortalecimiento patrimonial que se viene generando desde gestiones precedentes.



ACTIVIDADES INSTITUCIONALES E INTERINSTITUCIONALES



ACTIVIDADES INSTITUCIONALES E INTERINSTITUCIONALES

ACTIVIDAD INSTITUCIONAL

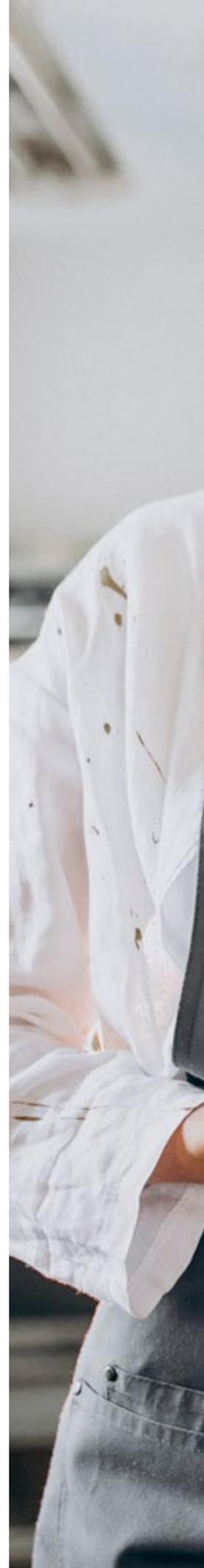
Producto de las incidencias generadas por la pandemia la Entidad ajustó sus procesos y procedimientos con el objeto de que se adecúen a la emergencia sanitaria que se presentó en la gestión 2020.

Acorde con las nuevas condiciones impuestas por la pandemia, se adecuaron las instalaciones de los diferentes puntos de atención financiera, a efecto de otorgar adecuadas medidas de bioseguridad a clientes y usuarios.

Como parte de los principios institucionales, se tomaron medidas preventivas para evitar la propagación del Covid-19 precautelando la salud del personal, para lo cual se desarrollaron protocolos y procedimientos que coadyuvan a la bioseguridad.

De acuerdo con el Plan Estratégico Institucional, se lograron mantener los estándares de atención y satisfacción de clientes y usuarios, a pesar de los escenarios adversos que se suscitaron, permitiendo cumplir con los objetivos cualitativos esperados por la Entidad.

Se destaca que la Entidad a pesar de la ralentización de la economía ocasionada por la pandemia, pudo enfrentar estos retos mediante un manejo administrativo eficiente y prudencial manteniendo una posición financiera estable que determinó por parte de la calificadora de Riesgos AESA Ratings asociada a Fitch Ratings, mantener nuestra calificación de Riesgo.







2.1. SERVICIO AL CLIENTE

Se realizaron importantes inversiones en tecnología de punta, necesarias para la digitalización de las transacciones, habiendo logrado avances decisivos en la gestión 2020, que a la fecha permiten a la Entidad contar con una plataforma de banca digital, al alcance de nuestros clientes, permitiéndoles realizar sus transacciones en un ambiente seguro y de fácil acceso.

En función con las nuevas demandas y necesidades de comunicación con clientes y usuarios, se afianzaron nuevos sistemas digitales, tales como las redes sociales, ahora usadas por la Entidad, para promover campañas de Educación Financiera y la divulgación de diferentes temáticas relacionadas a la actividad de intermediación financiera que desarrolla La Primera E.F.V.

El marketing digital cobró preponderancia para poder llegar a la población en general, con información sobre los servicios financieros que presta la Entidad e impulsando los pagos electrónicos y la seguridad de la información relacionada a la protección y confidencialidad de datos e información de los usuarios.



2.2. PUNTOS DE ATENCIÓN FINANCIERA

PUNTOS DE ATENCIÓN FINANCIERA

RED DE OFICINAS - SUCURSAL, AGENCIAS Y VENTANILLAS DE COBRANZAS

CIUDAD	ZONA	OFICINAS	DIRECCIÓN CIUDAD DE LA PAZ
LA PAZ	CENTRAL	Oficina Central	Av. Mariscal Santa Cruz N° 1364
	GARITA DE LIMA	- Agencia Fija	Calle Max Paredes N° 420 (Plaza Garita de Lima)
	SAN MIGUEL	- Agencia Fija	Av. Montenegro N° 111 Centro Comercial La Chiwiña
	SOPOCACHI	- Agencia Fija	Av. 6 de Agosto N° 2549 Edif. El Carmen entre Pedro Salazar y Pinilla
	MIRAFLORES	- Agencia Fija	Av. Saavedra N° 22 esq. Plaza Stadium (Tejada Sorzano)
	CENTRAL	- Agencia Fija	Calle Ballivian N° 1283 casi esq. Colón
	ACHUMANI	- Agencia Fija	Calle 16 N° 4 (frente al mercado)
	SAN SEBASTIAN	- Agencia Fija	Calle Evaristo Valle N° 127 (Perez Velasco)
	VILLA FATIMA	- Agencia Fija	Av. Tejada Sorzano N° 234 Edif. Jorge y Martha (frente al mercado)
	CENTRAL	- Ventanilla	Ex Banco del Estado (Calle Mercado esq. Colón)
OBRAJES	- Agencia Fija	Calle Mecapaca N° 6301 esquina Calle 17	

CIUDAD	ZONA	OFICINAS	DIRECCIÓN CIUDAD DE EL ALTO
EL ALTO	CEJA	- Agencia Fija	Av. Raúl Salmón de la Barra N° 24 Zona 12 de Octubre
	ALTO LIMA	- Agencia Fija	Av. Chacaltaya N° 200 entre Av. Pucarani y Calle Ingavi
	VILLA ADELA	- Agencia Fija	Av. Junín esq. Roboré N° 7 (frente a la plaza del Policía)
	C. SATÉLITE	- Agencia Fija	Calle Ballivian Otero esq. 17B, Pasaje Peatonal N° 1309-B

CIUDAD	ZONA	OFICINAS	DIRECCIÓN CIUDAD DE EL ALTO
TARIJA	CENTRAL	- Agencia Fija	Plaza Luis de Fuentes, calle Sucre N° 552, entre calles Madrid y 15 de Abril
	DEFENSORES DEL CHACO	- Agencia Fija	Agencia Mercado Campesino, Av. Panamericana N° 1542 Entre Luis Campero y Timoteo Raña

CIUDAD	ZONA	OFICINAS	DIRECCIÓN CIUDAD DE EL ALTO
SANTA CRUZ	CENTRAL	- Sucursal	Calle Bolívar N° 281, entre Aroma y Murillo (Casco Viejo)
	LA RAMADA	- Agencia Fija	Av. Grigotá N° 620 (entre calle La Guardia y 2do anillo)
	PLAN 3000	- Agencia Fija	Av. Plan 3000 Calle Claudina Tevenet S/N
	MUTUALISTA	- Agencia Fija	Tercer Anillo Interno Esq. calle Los Melones N° 1210 (Frente al Mercado Mutualista)
	CENTRAL	- Ventanilla	Av. Cristobal de Mendoza entra Manuripi y Orton S/N G. A.M. DE SANTA CRUZ

CIUDAD	ZONA	OFICINAS	DIRECCIÓN CIUDAD DE EL ALTO
COCHABAMBA	CENTRAL	- Agencia Fija	Calle Nataniel Aguirre N° 519, entre calles Cabrera y Calama

CIUDAD	ZONA	OFICINAS	DIRECCIÓN CIUDAD DE EL ALTO
SUCRE	CENTRAL	- Agencia Fija	Calle España N° 31 Zona Central
	MERCADO CAMPESINO	- Agencia Fija	Calle J. Prudencio Bustillos N° 289

CAJEROS AUTOMATICOS

ZONA	DIRECCIÓN - CIUDAD DE LA PAZ
San Miguel	Av. Montenegro No. 111, San Miguel Centro Comercial La Chiwiña
Miraflores	Av. Saavedra N° 22 esq. Plaza Stadium (Tejada Sorzano)
Central	Av. Mariscal Santa Cruz N° 1364
Norte	Av. Uruguay y Armentia, Terminal de Buses
San Sebastian	Calle Evaristo Valle N° 127
Villa Copacabana	Av. Esteban Arce N° 1747 (Cruce Villa Copacabana)
Sopocachi	Av. 6 de Agosto N° 2549, entre Pedro Salazar y Pinilla (Ed. El Carmen)
Achumani	Calle 16 N° 4 (Frente al Mercado de Achumani)
Garita de Lima	Calle Max Paredes N° 420 (Plaza Garita de Lima)
Los Pinos	Av. Jose Maria Acha N° 27 entre calles 5 y 6 Zona Los Pinos
Central	Av. 16 de Julio N° 1642 El Prado
Obrajes	Av. Hernando Siles N° 5688, entre Calles 10 y 11
Central	Calle Comercio Esq. Plaza Murillo N° 1093
San Pedro	Av. Landaeta N° 1747 (Esq. Plaza El Condor)
El Rosario	Calle Illampu N° 747, entre calles Graneros y Santa Cruz
Sopocachi	Av. 20 de Octubre N° 402 Esquina Belisario Salinas Edif. Torre Safiro (Plaza Abaroa)
Miraflores	Av. Saavedra N° 2204 (frente a COSSMIL)
Callampaya	Calle Calatayud N° 557
Sopocachi	Calle Víctor Sanjinez Esq. C/Quintín Barrios N° 2648 (Plaza España)
Villa Fatima	Av. Tejada Sorzano N° 234 Edf. Jorge y Martha (frente al mercado)
Obrajes	Av. Mecapaca N° 6301 esquina Calle 17

ZONA	DIRECCIÓN - CIUDAD DE EL ALTO
La Ceja	Aeropuerto Internacional de El Alto
La Ceja	Av. Raul Salmon de la Barra N° 24 (frente a la FELCC)
Ciudad Satélite	Av. Ballivian Otero esq. calle 17B, Pasaje Peatonal N° 1309-B

ZONA	DIRECCIÓN - CIUDAD DE TARIJA
Central	Plaza Luis de Fuentes N° 552, entre calles Madrid y 15 de Abril
Barrio Fátima	Av. La Paz N° 629 entre calles Madrid e Ingavi (BARRIO FATIMA)

ZONA	DIRECCIÓN - CIUDAD DE SANTA CRUZ
Central	Calle Bolívar N° 281, entre Aroma y Murillo (Casco Viejo)
La Ramada	Av. Grigotá N° 620 esq. C. La Guardia
Zona Norte	Shopping Fidalga Av. Cristo Redentor y 3er Anillo
Equipetrol	Cuarto Anillo esq. Av. San Martín, Hipermaxi Equipetrol
Mutualista	Av. Tercer Anillo Interno Esq. calle Los Melones N° 1210 (Frente al Mercado Mutualista)

ZONA	DIRECCIÓN - CIUDAD DE COCHABAMBA
Central	Calle Nataniel Aguirre N° 516, entre calles Cabrera y Calama

ZONA	DIRECCIÓN - CIUDAD DE SUCRE
Central	Calle España N° 31
Barrio Petrolero	Calle Panamá N° 65



2.3. MEMBRESIAS INSTITUCIONALES

La Primera EFV, participa como miembro de Instituciones importantes, tanto en el ámbito Nacional como Internacional.

La Entidad cuenta con representación activa, en las siguientes Organizaciones y Asociaciones, Nacionales e Internacionales:

- Miembro de la Asociación de Entidades Financieras Especializadas en Micro Finanzas. ASOFIN – Bolivia.
- Miembro Activo del Instituto Mundial de Cajas de Ahorros, IMCA con sede en Bruselas - Bélgica.
- Miembro activo de la Unión Interamericana para la Vivienda UNIAPRAVI, con sede en la Ciudad de Lima- Perú.



The image is a complex digital composition. At the top, a person's arm and hand are visible, wearing a light blue sleeve. Below this, a red horizontal band contains the text 'GESTIÓN INTEGRAL DE RIESGOS'. The background is a dark space filled with various elements: a bar chart with vertical bars in shades of blue and grey; a network diagram with white nodes connected by thin lines; a yellow line with white nodes; a blue line with white nodes; and a blurred, metallic, cylindrical mechanical component with a cross-shaped top. The overall aesthetic is high-tech and data-oriented.

GESTIÓN INTEGRAL DE RIESGOS

GESTIÓN INTEGRAL DE RIESGOS

De acuerdo con las funciones asignadas a la Unidad de Gestión Integral de Riesgos, se cumplieron con las actividades previstas para la gestión 2020, mediante la actualización de los manuales de la gestión integral de riesgos, acorde con la dinámica de crecimiento de la Institución y en consideración a la coyuntura derivada de la emergencia sanitaria ocasionada por el Covid-19.

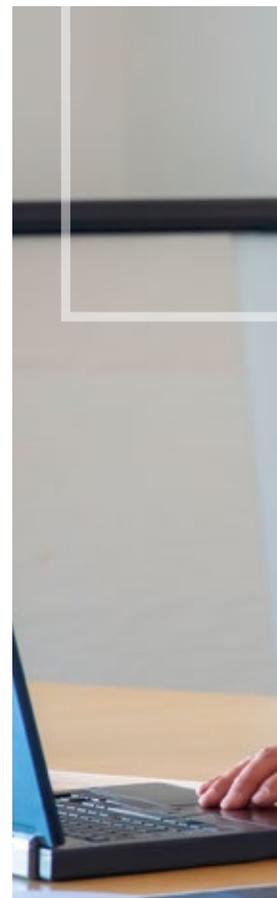
La cartera de créditos fue uno de los riesgos que determinó la emisión de leyes, decretos supremos y normativa regulatoria tendiente a paliar los efectos de la pandemia, mediante el diferimiento de cuotas a capital e intereses, lo cual dio lugar a adecuaciones de sistemas informáticos, validaciones de cálculos y seguimiento al debido cumplimiento de ajustes y actualizaciones de políticas y procedimientos relacionados a esta línea de negocio.

El riesgo operativo estuvo monitoreado permanentemente, con el objetivo de mantener la continuidad operativa, dadas las afectaciones derivadas de la pandemia. En este contexto se implementaron protocolos de bioseguridad, conjuntamente con controles y evaluaciones de riesgos operativos que permitieron identificar procesos críticos que fueron gestionados para evitar posibles eventos de riesgo derivados a errores u omisiones asociadas a los nuevos eventos de riesgo operativo generados por la crisis sanitaria.

La Gestión de Seguridad de la Información determinó la actualización de políticas y manuales de procedimientos en función a la identificación, evaluación y tratamiento de los riesgos a los que están expuestos los activos de la información.

La contingencia sanitaria llevó a robustecer de manera integral los controles de seguridad de la información existentes, enfocados a la protección de los activos tecnológicos implementados y de la información.

La gestión del Riesgo de Liquidez y Mercado fueron monitoreados, mediante el relevamiento de información de la evolución de indicadores y el cumplimiento de límites normativos y políticas internas.



DESARROLLO HUMANO

Comprometida en la formación y el desarrollo de sus recursos humanos, la Entidad promueve capacitaciones orientadas a la eficiencia operativa y mejora continua del servicio financiero que se otorga a los consumidores financieros.

A continuación se detallan las capacitaciones de mayor relevancia llevadas a cabo, durante la gestión 2020.



" LA PRIMERA" E.F.V.

DPTO. ADMINISTRATIVO Y RR.HH.

CAPACITACIONES INTERNAS Y EXTERNAS GESTIÓN 2020

OFICINA CENTRAL - LA PAZ

No.	PARTICIPANTES	CAPACITACIÓN	DETALLE	DICTADO POR:
1	Funcionarios Front Office (Atención al cliente), en los roles y funciones relacionados a la temática.	Atención al cliente con Calidad y Calidez	Mejorar la calidad de atención al cliente, reforzar al personal sobre la importancia del buen trato al público. (Discriminación, Lenguaje de señas, Lengua Nativa, Buen trato/trato preferente a personas con discapacidad, Trato preferencial y atención prioritaria a personas adultas mayores)	Ministerio de trabajo Federación Boliviana de Sordos Escuela de gestión pública plurinacional Pastoral social Caritas Arquidiocesana La Paz GOBIERNO AUTONOMO MUNICIPAL DE LA PAZ
2	Funcionarios de cuyos cargos y funciones estén relacionados a la temática (Dpto. de Operaciones, Dpto. de Contabilidad y Finanzas, Dpto. de Créditos)	Gestión de Riesgo Operativo	Lograr conocimiento amplio de lo que significa el Riesgo Operativo para la Institución. Gestionar, controlar y mitigar los eventos de Riesgo Operativo (Ejemplo: Detección de billetes y documentos falsos)	Unidad de Gestión Integral de Riesgos Organización y Métodos
3	Funcionarios de La Primera EFV cuyos cargos y funciones estén relacionados a la temática	Gestión de Riesgos en Seguridad de la Información	Implementar controles para analizar riesgos en Seguridad de la Información y minimizar posibles pérdidas.	Yanapti SRL
4	Funcionarios de La Primera EFV cuyos cargos y funciones estén relacionados a la temática (Dpto. de Operaciones, Dpto. de Contabilidad y Finanzas, Dpto. de Créditos)	Gestión Integral de Riesgos	Actualización, gestionar los riesgos que tiene la institución	"Unidad de Gestión Integral de Riesgos Organización y Métodos"
5	Funcionarios de La Primera EFV	Clima laboral y Medio ambiente	Concientización. Protección del medio ambiente y desarrollo sostenible. (Ahorro de energía eléctrica, ahorro y uso de papel y ambiente/ clima laboral)	"Dpto. de Marketing Organización y Métodos"
6	Funcionarios de La Primera EFV (Dpto. de Tecnología de la Información, Dpto. de Operaciones, Dpto. de Administración y RR.HH., Oficinas Regionales y Agencias) en los roles que les corresponda	Plan de continuidad del Negocio	"Evaluar el curso de acción de los trabajadores en caso de: Incendio y evacuación, Asalto, Falla eléctrica y Caída del servicio Netbank"	"Dpto. de Operaciones Dpto. de Tecnología de la Información"
7	Funcionarios de La Primera EFV cuyos cargos y funciones estén relacionados a la temática	Plan de continuidad del Negocio	"Prevención, contención y mitigación COVID-19 - ""COVID-19 y como se transmite"" ""Equipo de protección personal de bioseguridad"" ""Distanciamiento Social"" ""Higiene de los trabajadores"" ""Uso de transporte"" ""Ingreso de personal a la entidad"" ""Salir y retornar a casa"""	CIHSE 9 consultores
8	"Directores Funcionarios de La Primera EFV Funcionarios nuevos de La Primera EFV"	Prevención y detección de LGI, FT y/o DP	Fortalecimiento de los conocimientos y la aplicación de nuevas instrucciones	Unidad de Cumplimiento
9	Funcionarios de la Unidad de Cumplimiento	Prevención, Cumplimiento y Gestión de Legitimación de Ganancias Ilícitas	Fortalecer los conocimientos de los miembros de la Unidad de Cumplimiento	Unidad de Cumplimiento
10	Funcionarios Front Office (Atención al cliente), en los roles y funciones relacionados a la temática.	Protección al cliente y punto de reclamo	Reforzar los conocimientos sobre el procedimiento y atención al cliente.	Dpto. de Administración y RR.HH.

11	Funcionarios de La Primera EFV cuyos cargos y funciones estén relacionados a la temática	Riesgo de Liquidez y Mercado	Evaluación, gestión y medición	"Unidad de Gestión Integral de Riesgos Organización y Métodos"
12	Funcionarios de la Unidad de Auditoría Interna	Capacitación para la Gestión de Auditoría Interna	Fortalecer los conocimientos de los funcionarios de la Unidad de Auditoría Interna a través de cursos relacionados a normativa contenida en la Recopilación de Normas para Servicios Financieros, disposiciones vigentes de la ASFI, Ley de Servicios Financieros, Principios y Prácticas de Auditoría, Control Interno, Contabilidad, Gestión de Riesgos, Tecnologías de la Información y Comunicaciones, Auditoría de Sistemas, Legitimación de Ganancias Ilícitas y otros contenidos afines.	Varias instituciones de capacitación
13	"Funcionarios Encargados de Agencia y Oficiales de Operaciones"	Órdenes de retención, Suspensión de retención y Remisión de fondos	Brindar información completa a titulares de cuentas referente a las instrucciones de retención emitidas por Autoridad competente.	Dpto. de Operaciones
14	"Jefe Nacional de Marketing Asistente de Marketing"	Marketing Digital	Adquirir y mejorar destrezas y conocimientos sobre estrategias y medios para una comunicación eficiente en medios digitales	Universidad UNIVALLE
15	Funcionarios de La Primera EFV	Ética y RSE	Fortalecer los valores morales y profesionales que funcionarios de La Primera EFV deben adoptar a fin de construir una cultura ética.	"Dpto. de Marketing Organización y Métodos"
16	Dpto. de créditos, Reg. SCZ, Reg. Tarija	Productos y Servicios financieros	Capacitación en los Productos y Servicios que ofrece la Entidad.	Dpto. de Créditos



OBRAS DE BIEN SOCIAL





OBRAS DE BIEN SOCIAL

La Primera Entidad Financiera de Vivienda mediante las aprobaciones realizadas en anteriores asambleas anuales, cumplió con el compromiso y responsabilidad social ante su comunidad, mediante el apoyo financiero otorgado a proyectos y obras de bienestar social.

En la gestión 2020, se tuvo un desembolso para este objetivo, contando con el siguiente detalle:

INSTITUCION	"IMPORTE (Dólares Americanos)"
"LUIS ESPINAL" Adquisición de instrumentos Quirúrgicos y equipo médico. Centro de Salud en la Ciudad de El Alto	113.336,26
"SAN JUAN DE DIOS" Construcción Pabellón "La Primera". Centro de Rehabilitación y Salud Mental	250.000,00
"SAN JUAN DE DIOS" Equipamiento y pavimentación sistema vial interior. Centro de Rehabilitación y Salud Mental	120.747,84
"FUNDACIÓN ARCO IRIS" Construcción del Centro de Apoyo para Niños y Adolescentes en Riesgo Social, de la Zona Norte de la Ciudad de La Paz.	332.104,01
"FUNDACIÓN ARCO IRIS" Construcción y apoyo al Centro Juvenil Casa Esperanza en Villa Copacabana.	446.859,04
" GREGORIO PACHECO" Instituto Nacional de Psiquiatría	46.971,35
"TERESA JORNET" Asilo de Ancianos	50.164,80
"FUNDACION SAN LUIS" Tratamiento y suministros a pacientes de cáncer.	20.017,86
"CLINICA FIDES" Equipamiento a la Unidad de Terapia Intensiva	37.498,45
"DAMNIFICADOS DEL DEPARTAMENTO DEL BENI" Donación a la Confederación de Empresarios Privados para la construcción de Modulos habitacionales.	108.785,54
"ASILO SAN RAMON" Adquisición de una prensa de planchar industrial	26.577,11
"CENTRO DE REHABILITACIÓN SAN JUAN DE DIOS" Donación para construcción de cancha de futbol	29.925,00
"FUNDACIÓN ARCO IRIS" Donación pro la campaña SOLIDATON	10.000,00
"FUNDACIÓN ARCO IRIS" Donación de equipamiento y construcción de ascensor	62.823,90
"DONACIÓN AL DEPARTAMENTO DEL BENI (2020)" Camas Hospitalarias y Guantes Quirúrgicos	1.392,94
TOTAL FINANCIADO HASTA LA GESTION 2020	1.657.204,10



INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE



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 6º, Título I – Auditoría Externa. Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección *Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros de nuestro informe*. Somos independientes de la Entidad, de conformidad con el Código de Ética para Contadores junto con los requerimientos de ética que son aplicables, a nuestra auditoría de los estados financieros en Bolivia y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión de auditoría.

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

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

Cuestiones clave de la auditoría

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

- **Riesgo de crédito**

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

Nuestros procedimientos de auditoría para cubrir la Cuestión Clave

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

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

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

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

La Gerencia, es responsable de la supervisión del proceso de información financiera de la Entidad.

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros

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

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

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

- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad.
- Evaluamos la adecuación de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la administración.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por la administración del principio contable de empresa en funcionamiento y basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no 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.
- Evaluamos la presentación global la estructura y el contenido de los estados financieros, incluido la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran la presentación razonable.

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

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

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

UHY BERTHIN AMENGUAL Y ASOCIADOS S.R.L.

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

La Paz, Bolivia
Enero 14, 2021





930,142

143,109

104,298

73,290

57,490

21,104

19,043

1

3

4

5

6



ESTADOS FINANCIEROS





ESTADOS FINANCIEROS

A continuación, se expone el Balance General y el Estado de Resultados al 31 de diciembre de 2020, de acuerdo con lo establecido en los Estatutos y Disposiciones Legales se dispone, que los resultados sean puestos a consideración de la Asamblea Ordinaria.

Cumpliendo con la autorización de la anterior Asamblea Ordinaria, la firma de auditoría UHY Berthin Amengual y Asociados S.R.L., fue contratada para realizar la auditoría externa de la gestión 2020, habiendo emitido un Dictamen limpio y favorable sobre los estados financieros de La Primera E.F.V.





"LA PRIMERA" ENTIDAD FINANCIERA DE VIVIENDA

1.2 ESTADO DE SITUACION PATRIMONIAL
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 Y 2019
(Expresado en Bolivianos)

	Notas	31/12/2020	31/12/2019
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)	1.241.134	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	6.688.571
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.e) y 8.e)	771.130	261.983
Inversiones Permanentes	2.2.c) 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
TOTAL DEL ACTIVO		2.480.318.734	2.538.564.459
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	112.117.328
Otras Cuentas por Pagar	8.l)	62.332.346	55.344.056
Provisiones	2.2.j) y 8.m)	64.820.570	64.828.722
TOTAL DEL PASIVO		1.779.721.144	1.875.549.794
PATRIMONIO			
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
TOTAL DEL PATRIMONIO		700.597.590	663.014.665
TOTAL DEL PASIVO Y PATRIMONIO		2.480.318.734	2.538.564.459
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 Grandchaut Suarez
Gerente General

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

"LA PRIMERA" ENTIDAD FINANCIERA DE VIVIENDA

1.3 ESTADO DE GANANCIAS Y PERDIDAS
 POR LOS EJERCICIOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 Y 2019
 (Expresado en Bolivianos)

	Notas	31/12/2020	31/12/2019
Ingresos financieros	2.2.m) y 8.q)	150.064.390	154.136.861
Gastos financieros	2.2.n) y 8.q)	(31.119.072)	(34.998.333)
Resultado financiero bruto		118.945.318	119.138.528
Otros ingresos operativos	8.t)	4.952.114	7.979.690
Otros gastos operativos	8.t)	(3.781.110)	(5.513.085)
Resultado de operación bruto		120.116.322	121.605.133
Recuperación de activos financieros	8.r)	2.470.167	5.156.784
Cargos por incobrabilidad y desvalorización de activos financieros	8.s)	(4.267.160)	(16.934.302)
Resultado de operación después de incobrables		118.319.329	109.827.615
Gastos de Administración	8.v)	(76.369.679)	(89.052.431)
Resultado de Operación Neto		41.949.650	20.775.184
Ajuste por diferencia de cambio y mantenimiento de valor			
Resultado después de ajuste por diferencia de cambio y mantenimiento de valor		41.949.650	20.775.184
Ingresos extraordinarios		0	0
Gastos extraordinarios		0	0
Resultado neto del ejercicio antes de ajustes de gestiones anteriores		41.949.650	20.775.184
Ingresos de gestiones anteriores	8.u)	0	13.654
Gastos de gestiones anteriores	8.u)	(64.645)	(254.325)
Resultado antes de impuestos y ajuste contable por efecto de la inflación		41.885.005	20.534.513
Ajuste por efecto de la inflación		0	0
Resultado antes de impuestos		41.885.005	20.534.513
Impuesto sobre las utilidades de las empresas (IUE)	2.2.o) y 8.z)	(4.302.080)	0
Resultado neto de la gestión	2.2.l)	37.582.925	20.534.513

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. Victor Agudo A.
 Jefe Nacional de Contabilidad y Finanzas

"LA PRIMERA" ENTIDAD FINANCIERA DE VIVIENDA

1.4 ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO
POR LOS EJERCICIOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 Y 2019
(Expresado en Bolivianos)

	RESERVAS						Resultados acumulados
	Capital social	Reserva legal	Reserva voluntaria	Reservas estatutarias no distribuíbles	Otras reservas no distribuíbles		
Saldo al 31 de diciembre de 2018	411.490.800	10.647.009	70.423.033	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			(10.333.541)	
Saldo al 31 de diciembre de 2019	411.490.800	12.480.363	74.548.100	724.917	143.235.971	20.534.513	
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	
Saldo al 31 de diciembre de 2020	411.490.800	12.480.363	74.548.100	724.917	143.235.971	58.117.438	

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

1.5 ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO
POR LOS EJERCICIOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 Y 2019
(Expresado en Bolivianos)

	31/12/2020	31/12/2019
Fujos de fondos en actividades de operación:		
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)	(13.319.885)
Cargos devengados no pagados	1.316.121	1.642.940
Provisiones para incobrables	1.123.532	9.837.917
Provisiones para devaluación	448.956	42.294
Provisiones o provisiones 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
Fondos obtenidos en la utilidad del ejercicio	(20.607.244)	25.232.113
Productos cobrados (cargos pagados) en el ejercicio devengados en ejercicios anteriores sobre:		
Cartera de préstamos	6.606.571	6.424.370
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
Incremento (disminución) neto de otros activos y pasivos:		
Otras cuentas por cobrar-pagos anticipados, diversas	(2.672.524)	(2.049.509)
Bienes realizables-vendidos	(968.104)	(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
Inversiones	(8.124)	292.861
Flujo neto en actividades de operación-excepto actividades de intermediación	(7.554.152)	44.303.478
Fujos de fondos en actividades de intermediación:		
Incremento (disminución) de captar y oblig por intermediación:		
Obligaciones con el público:		
Depositos a la vista y en cajas de ahorro	(77.592.023)	(89.545.240)
Depositos a plazo hasta 360 días	(6.319.104)	(24.934.180)
Depositos a plazo por más de 360 días	(20.280.977)	7.511.378
Depositos a la vista restringidos	472.130	(917.876)
Obligaciones con bancos y entidades de financiamiento:		
A corto plazo	(11.357.77)	66.108.734
Otras operaciones de intermediación:		
Obligaciones con instituciones fiscales	(88.636)	20.915
Incremento (disminución) de colocaciones:		
A mediano y largo plazos-más de 1 año-	(81.392.464)	(275.127.064)
Creditos recuperados en el ejercicio	159.322.006	252.691.106
Cuentas de los socios		
Unidades	0	(44.975.143)
Flujo neto en actividades de intermediación	(25.921.646)	(76.577.369)
Flujo de fondos en actividades de financiamiento:		
Incremento (disminución) neto en:		
Inversiones temporarias	(89.398.785)	85.508.336
Inversiones permanentes	144.053.314	(81.035.875)
Bienes de uso	(369.462)	(710.151)
Bienes diversos	22.809	1.488
Flujo neto en actividades de inversión	74.087.671	23.233.798
Incremento (Disminución) de fondos durante el ejercicio	40.611.873	(9.040.093)
Disponibilidades al inicio del ejercicio	148.070.396	157.050.489
Disponibilidades al cierre del ejercicio	188.682.269	148.010.396

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

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

NOTA 1 - ORGANIZACIÓN

a) Organización de la Entidad Financiera de Vivienda

Tipo y datos de la Entidad Financiera

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

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

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

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

Oficinas departamentales:

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

Promedio de empleados:

El promedio de empleados al 31 de diciembre de 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 SEGIP, 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 en especial de construcción de vivienda, apertura de nuevas sucursales, agencias y puntos de atención financiera.
- Maximizar la eficiencia administrativa a través de la automatización de los procesos.
- Desarrollar nuevos productos y servicios con inversiones que en corto a mediano plazo generen nuevos clientes con el objetivo fundamental de incrementar el performance de la cartera.
- Las Entidades Financieras de Vivienda deberán mantener un nivel mínimo de cincuenta por ciento (50%) del total de su cartera de créditos, en préstamos destinados a vivienda de interés social.
- Implementar 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 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 calificadoradora Aesa-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 represento el 0,7% de la cartera bruta y aumentará hasta fin de año por el nuevo diferimiento 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. Acorde 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 meta 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 vigente 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 acordes 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 Asociados 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 para el sector productivo y de vivienda de interés social, así como también regula comisiones y períodos de gracia.

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

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

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

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

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

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

La tasa de interés para depósitos en cuentas de cajas de ahorro debe ser mínimamente del dos por ciento (2%) anual. Esta tasa de interés se aplica solamente a las cuentas de caja de ahorro en moneda nacional de personas naturales que cumplan con lo siguiente: El promedio mensual de los saldos diarios de la(s) cuentas(s) 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:

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

La suma de los montos de los depósitos a plazo fijo que el titular posea en la entidad de intermediación financiera y el monto del depósito a plazo fijo que se vaya a constituir, no deberán superar los Bs70.000 (Setenta mil 00/100 Bolivianos).

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

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

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

Otros asuntos de importancia:

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 dispone 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/594/2019, ASFI/599/2019, ASFI/604/2019, ASFI/615/2019, ASFI/616/2019, ASFI/621/2019, emitidas en fechas: 24 de marzo de 2020, 26 de marzo de 2020, 5 de junio de 2020, 13 de agosto de 2020, 17 de agosto de 2020, 22 de diciembre de 2020, 24 de diciembre de 2020, 29 de enero de 2019, 8 de marzo de 2019, 5 de abril de 2019, 18 de julio de 2019, 20 de septiembre de 2019, 2 de diciembre de 2019, 29 de diciembre de 2020 respectivamente, que disponen:

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:

Créditos en MN o MNUFV

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

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 debidamente garantizados.

Créditos en ME o MNMV

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

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 debidamente garantizados.

La 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 genérica de Bs66.520.949 y Bs66.520.949 respectivamente y una previsión específica adicional al 31 de diciembre de 2020 de Bs119.431 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 previsión genérica cíclica como un mecanismo, que le permitirá contar con una reserva constituida en momentos en los que el deterioro de la cartera aún no se haya materializado y pueda ser utilizada cuando los requerimientos de previsión de cartera sean mayores. Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, se ha constituido la previsión genérica cíclica por Bs13.858.937 y Bs13.858.937, respectivamente, según lo siguiente:

Previsión cíclica para créditos empresariales y créditos PYME:

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

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

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

c) Inversiones temporarias y permanentes

- Inversiones temporarias

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

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

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

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

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

- Inversiones Permanentes

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 CAPROSEN por Bs58.446.686

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) Otras 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:

I) 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 revirtió la actualización por inflación de los mismos.

II) Bienes realizables obtenidos en la recuperación de créditos

Los bienes adjudicados entre el 1 de enero de 1999 y el 31 de diciembre de 2002, han sido provisionados considerando el plazo de tenencia de dos años para bienes muebles y tres años para bienes inmuebles, tal como establece el artículo 13 la Ley N° 2196 de Fondo Especial de Reactivación Económica y de Fortalecimiento de Entidades de Intermediación Financiera, sancionada el 4 de mayo de 2001. Los bienes que fueron adjudicados desde el 1 de enero de 2003, hasta la presente fecha son provisionados, según la anterior Ley de Bancos y Entidades Financieras, artículo 57 y la nueva Ley de Servicios Financieros, 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 Bs1. Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, la Entidad no se ha adjudicado bienes por estos conceptos.

La previsión por desvalorización de bienes recibidos en recuperación de créditos al 31 de diciembre de 2020 y 2019, es de Bs8.340.068 y Bs7.891.112, respectivamente; y es considerada suficiente para cubrir cualquier pérdida que pudiera producirse en la realización de estos bienes.

El efecto de mayor previsión para desvalorización de los bienes realizables (para la venta y adjudicados), genera un menor saldo del patrimonio y un menor saldo del activo por Bs11.809.297 al 31 de diciembre de 2020 y Bs11.360.341 al 31 de diciembre de 2019. De acuerdo con normas de contabilidad generalmente aceptadas en Bolivia estos bienes deben ser actualizados y la previsión no es requerida ya que el valor de costo actualizado no supera el valor de realización de estos bienes.

f) Bienes de uso

Los bienes de uso existentes al 31 de diciembre de 1985, están valuados en base a un revalúo técnico practicado a esa fecha por peritos independientes, menos la correspondiente depreciación acumulada, la misma que fue calculada sobre los valores actualizados en base a los años de vida útil restante, determinada por los peritos técnicos que efectuaron el revalúo.

Las incorporaciones posteriores al revalúo técnico están valuadas a su costo de adquisición ajustadas por inflación hasta el 31 de diciembre de 2007; las incorporaciones posteriores se registran al costo histórico de adquisición, menos la correspondiente depreciación acumulada. La depreciación es calculada por el método de línea recta aplicando tasas anuales suficientes para extinguir los valores al final de la vida útil estimada (Inmuebles 2,5%, mobiliario y enseres 10%, equipo e instalaciones 12,5%, equipos de computación 25%, vehículos 20%).

Los mantenimientos, reparaciones, renovaciones y mejoras que no extienden la vida útil de los bienes son cargados a los resultados del ejercicio en el que se incurren.

g) Obras de arte

Las Obras de Arte, están valuadas a su valor de costo actualizado, de acuerdo con los requerimientos del Manual de Cuentas de la Autoridad de Supervisión del Sistema Financiero - ASFI.

h) Otros activos

Dentro de este rubro se incluyen los bienes diversos, partidas pendientes de imputación y los activos intangibles que son los programas y aplicaciones informáticas.

Los cargos diferidos corresponden a las mejoras e instalaciones en inmuebles alquilados están contabilizados a su valor de costo menos la correspondiente amortización acumulada que es calculada por el método de línea recta en función a la duración de los contratos de alquiler.

En bienes diversos está comprendido la papelería útiles y materiales de servicio que se valúan a su valor de costo, estos bienes en su conjunto no superan su valor estimado de realización.

Las partidas pendientes de imputación son operaciones transitorias y a ser regularizadas en treinta (30) días siguientes a su contabilización, de ser aplicable pasado el mencionado plazo se constituye la previsión del 100% por irrecuperabilidad.

Los activos intangibles están contabilizados a su valor de costo, menos la correspondiente amortización acumulada que es calculada por el método de línea recta.

i) Fideicomisos constituidos

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, la Entidad no ha constituido Fideicomisos.

j) Previsiones y provisiones

Las provisiones y previsiones en el activo como en el pasivo, se efectúan en base al cálculo realizado en cumplimiento a normas contables emitidas por la Autoridad de Supervisión del Sistema Financiero - ASFI en el Manual de Cuentas, circulares específicas y regulaciones legales vigentes.

-Provisión para indemnizaciones al personal

La provisión para indemnizaciones al personal se constituye para todo el personal por el total del pasivo devengado al cierre de cada ejercicio. De acuerdo al Decreto Supremo N° 110 del 1 de mayo de 2009, el personal es acreedor a la indemnización, equivalente a un mes de sueldo por año de servicio, incluso en los casos de retiro voluntario.

-Provisión para impuestos de bienes inmuebles y vehículos

La provisión es registrada en base a la estimación del impuesto pagado en la gestión anterior.

-Otras provisiones

En esta cuenta se incluyen los futuros pagos para las obras de bien social.

-Provisión para el Fondo Reestructuración Financiera

Esta provisión registra el aporte trimestral al Fondo de Reestructuración Financiera, y su provisión se lo realiza en base del equivalente al uno punto veinticinco por mil (1,25 0/00) del promedio diario de las obligaciones con el público del trimestre anterior.

-Previsiones para activos contingentes

La provisión para activos contingentes es registrada en base al Reglamento de Evaluación y Calificación de la Cartera de Créditos de la Autoridad de Supervisión del Sistema Financiero - ASFI.

-Previsiones genéricas voluntarias para pérdidas futuras aun no identificadas

Las provisiones genéricas voluntarias para pérdidas futuras aun no identificadas son registradas de acuerdo a las políticas internas de la Entidad.

-Provisión genérica cíclica

La provisión genérica cíclica es registrada en base al Reglamento de Evaluación y Calificación de la Cartera de Créditos de la Autoridad de Supervisión del Sistema Financiero – ASFI.

La provisión se lo realiza en base a la normativa de la ASFI.

-Otras provisiones riesgos laborales

Otras provisiones riesgos laborales son registradas de acuerdo a las políticas internas de la Entidad.

k) Patrimonio neto

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, el patrimonio neto se expone a valores históricos considerando los lineamientos establecidos por la Autoridad de Supervisión del Sistema Financiero - ASFI mediante

circular SB/585/2008 del 27 de agosto del 2008; en la cual, suspende el ajuste por inflación de las partidas no monetarias, a partir del ejercicio 2008.

Al 31 de diciembre de 2008, se ha constituido una reserva, originada en la diferencia entre la actualización de activos no monetarios y el Patrimonio neto al 31 de agosto de 2008, por Bs21.131.225, registrada en la cuenta del Patrimonio neto "Otras reservas obligatorias no distribuibles".

De acuerdo a disposiciones legales de la Ley N° 393 de Servicios Financieros y Resolución de la ASFI N° 428/2014 del 20 de junio de 2014, el 75% del Patrimonio se individualizó en Certificados de Capital, que tiene un valor nominal de Bs100 (Cien 00/100 Bolivianos) cada uno y el 25% del Patrimonio Neto permanece bajo el concepto de reserva no distribuible. El 23 de noviembre de 2015, el Patrimonio Neto se modificó de acuerdo a la Ley de Servicios Financieros.

l) Resultados del ejercicio

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, la Entidad en cumplimiento a lo dispuesto por la Autoridad de Supervisión del Sistema Financiero - ASFI en la circular SB/585/2008 determina el resultado del ejercicio a valores históricos en cada una de las líneas del estado de ganancias y pérdidas.

m) Productos financieros devengados y comisiones ganadas

Los productos financieros ganados son registrados por el método de lo devengado sobre la cartera vigente, excepto los correspondientes a aquellos créditos calificados D, E y F. Los productos financieros ganados sobre cartera vencida y en ejecución y sobre cartera vigente calificada en las categorías señaladas, no son reconocidos hasta el momento de su percepción. Además, se aplica el Decreto Supremo N° 26838 del 9 de noviembre de 2002, que considera vigente a aquellos créditos que no han sido pagados por un período hasta 30 días.

Los productos financieros ganados sobre las inversiones temporarias e inversiones permanentes de renta fija son registrados en función al método de lo devengado. Las comisiones ganadas son contabilizadas por el método de lo devengado.

n) Cargos financieros

Los gastos financieros son contabilizados por el método de lo devengado.

o) Impuesto a las Utilidades de las Empresas

Mediante el artículo 2° de la Ley N° 2493 – Modificaciones a la Ley N° 843 (Texto Ordenado), del 4 de agosto de 2003, se incluyó en el ámbito de aplicación del Impuesto a las Utilidades de las Empresas (IUE) contenida en la Ley N° 843 (Texto Ordenado), a las asociaciones civiles, fundaciones o instituciones no lucrativas autorizadas legalmente que realicen actividades de intermediación financiera u otras comerciales.

La determinación del Impuesto sobre las Utilidades de las Empresas es calculada sobre la base de estados financieros ajustados por inflación considerando el criterio de actualización en función a la variación de las Unidades de Fomento a la Vivienda (U.F.V.), concordante con las disposiciones del Servicio de Impuestos Nacionales y por el ente fiscalizador.

La alícuota del impuesto es del 25% sobre la utilidad tributaria de la Entidad y es considerada como pago a cuenta del Impuesto a las Transacciones.

El Consejo Técnico Nacional de Auditoría y Contabilidad – CTNAC emitió la Resolución CTNAC N°03/2020 de fecha 8 de diciembre de 2020 sobre la Suspensión del Ajuste por Inflación, donde resuelve:

Artículo Primero: Suspender el ajuste integral por inflación de estados financieros, de acuerdo con la Norma de Contabilidad N°3 (NC 3) “Estados Financieros a Moneda Constante” (Revisada y Modificada en septiembre de 2007) a partir del 11 de diciembre de 2020.

Para reiniciar la re-expresión monetaria el Consejo Técnico Nacional de Auditoría y Contabilidad del CAUB necesariamente deberá pronunciarse, de acuerdo a lo establecido en la NC 3.

Para las consideraciones especiales que requieran la aplicación de este pronunciamiento, deberán tomarse en cuenta los principios de materialidad y relevancia establecidos en la Norma de Contabilidad N°1 (NC 1).

Los hechos más relevantes relacionados con la aplicación de esta Resolución, deberán ser adecuadamente revelados mediante notas a los estados financieros.

Artículo Segundo: Abrogar la Resolución CTNAC 01/2008 de 11 de enero de 2008 emitida por el Consejo Técnico Nacional de Auditoría y Contabilidad del CAUB y dejar sin efecto el ajuste por inflación a partir de la vigencia del presente pronunciamiento.

Vigencia: La presente Resolución tendrá vigencia a partir del 11 de diciembre de 2020. No se permite su aplicación anticipada.

Durante el ejercicio 2011, fueron promulgadas la Ley N° 169 del 9 de septiembre de 2011, que sustituye el artículo 48 de la Ley N° 843 y determina que el tratamiento de las pérdidas producidas a partir del ejercicio 2011, podrá deducirse de las utilidades gravadas que se obtengan, como máximo hasta los tres (3) años siguientes. Las pérdidas acumuladas a ser deducidas no serán objeto de actualización.

El 11 de julio de 2012, mediante Decreto Supremo N° 1288 se reglamenta el art. 51 de la Ley N° 843 (Texto ordenado vigente), incorporado por la disposición adicional quinta de la Ley N° 211 del 23 de diciembre de 2011 que insta la “Alícuota adicional a las utilidades de la actividad de intermediación financiera - AA IUE Financiero” determinando que las utilidades de entidades financieras bancarias y no bancarias reguladas por la Autoridad de Supervisión del Sistema Financiero-ASFI, exceptuando los bancos de segundo piso, que excedan el 13% del coeficiente de rentabilidad respecto del patrimonio neto, a partir del ejercicio 2012, estarán gravadas con una alícuota adicional de 12,5%, la cual no será computable como un pago a cuenta del Impuesto a las Transacciones.

El 30 de noviembre de 2016, mediante Decreto Supremo N° 3005 señala: Que el artículo 51 de la Ley N° 843 (texto ordenado vigente) modificado por la Ley N° 771, de 29 de diciembre de 2015, establece que cuando el coeficiente de rentabilidad respecto del patrimonio de las entidades de intermediación financiera, reguladas por la Autoridad de Supervisión del Sistema Financiero - ASFI, exceda el seis por ciento (6%), las utilidades netas imponibles de estas entidades estarán gravadas con una Alícuota Adicional al Impuesto sobre las Utilidades de las Empresas 22%, la cual no será computable como un pago a cuenta del Impuesto a las Transacciones.

El 26 de diciembre de 2017, el Servicio de Impuestos Nacionales emite una Resolución Normativa de Directorio N° 101700000028 donde modifica la Resolución Normativa de Directorio N° 10-0034-16 “Alícuota Adicional a las Utilidades de las Entidades Financieras AA-IUE Financiero” donde resuelve:

Artículo Único. - Se modifica el primer párrafo del Artículo 3 de la Resolución Normativa de Directorio N° 10-0034- 16 de 19 de diciembre de 2016, con el siguiente texto:

“Artículo 3. - (Liquidación de la AA-IUE Financiero) La liquidación de la Alícuota Adicional del Impuesto sobre las Utilidades de las Empresas, AA-IUE Financiero, del veinticinco (25%) a la Utilidad Neta Imponible, corresponde ser aplicada cuando el Coeficiente de Rentabilidad CR, respecto del Patrimonio P, sea superior al seis por ciento (6%).

Disposición Final Única. - La presente Resolución entrará en vigencia a partir del 1 de enero de 2018, aplicable a las utilidades resultantes a partir de la gestión 2017.”

“La Primera” Entidad Financiera de Vivienda al 31 de diciembre de 2019 y 2018, tuvo un coeficiente de rentabilidad respecto al patrimonio neto del 3,10% y 2,80% respectivamente.

p) Impuesto a las transacciones financieras

De acuerdo con la Ley N° 3446 del 21 de julio de 2006, la Entidad aplica el Impuesto a las Transacciones Financieras (ITF), el mismo que tiene por objeto gravar ciertas transacciones financieras realizadas por las entidades de intermediación financiera en moneda extranjera y en moneda nacional con mantenimiento de valor respecto a cualquier moneda extranjera, así como las entregas o la recepción de fondos propios o de terceros realizadas por empresas legalmente constituidas en el país.

De acuerdo con la Ley N° 713 del 1 de julio de 2015, la vigencia del Impuesto a las Transacciones Financieras (ITF) ha sido ampliada hasta el 31 de diciembre de 2018, que incrementa la alícuota a 0,30% para la gestión 2018, 2019 y 2020.

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

CUARTA.

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

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

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

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

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

q) Tratamiento de los efectos contables de disposiciones legales

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

NOTA 3 - CAMBIOS EN LAS POLITICAS DE LA ENTIDAD Y PRACTICAS 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	2019
	Bs	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
	<u>167.294.042</u>	<u>224.188.954</u>

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	2019
	Bs	Bs
ACTIVOS		
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	249,062,030
Otras Cuentas por cobrar	<u>5,927,461</u>	<u>3,312,611</u>
	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	<u>1,820,413</u>	<u>2,120,566</u>
	<u>1,792,058,917</u>	<u>1,810,109,095</u>
Total Activo	<u>2,480,318,734</u>	<u>2,538,564,459</u>

PASIVOS**Corrientes**

Obligaciones con el público	599,917,015	729,841,685
Obligaciones con instituciones fiscales	269,750	358,385
Obligaciones con empresas con participacion Estatal-ahorro pasivo	538,442	669,774
Oblig.c/Bcosy Entiades de Financiamiento	66,003,746	46,117,323
Otras cuentas por pagar	39,426,888	32,122,962
	<u>706,161,641</u>	<u>809,110,129</u>

No corrientes

Obligaciones con el público	939,839,275	912,389,850
Oblig.c/Bcosy Entiades de Financiamiento	46,000,000	66,000,000
Otras Ctas. por pagar	22,899,658	23,221,093
Previsiones	64,820,570	64,828,722
	<u>1,073,559,503</u>	<u>1,066,439,665</u>

TOTAL PASIVO

	<u>1,779,721,144</u>	<u>1,875,549,794</u>
--	----------------------	----------------------

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	A360 días	A2 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
ACTIVOS	496,954	73,121	18,457	33,675	63,658	153,871	1,642,911	2,482,647
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 Restrिंग.	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.finc.país	4	-	-	-	-	-	-	4
Otras cuentas por pagar	39,433	-	-	-	-	-	-	39,433
Otras Operaciones Pasivas	2,143	-	-	3,215	6,430	-	77,518	89,306
PASIVOS	141,625	119,432	52,495	148,410	255,717	499,092	562,950	1,779,721
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	A360 días	A2 años	Mas 2 años	TOTAL
Disponibilidades	148.011	-	-	-	-	-	-	148.011
Inversiones temporarias	220.752	-	-	-	-	-	-	220.752
Cartera vigente	5.319	11.542	9.759	30.130	50.192	155.230	1.593.960	1.856.132
Otras Cuentas por Cobrar	580	-	-	-	-	-	-	580
Inversiones permanentes	-	30.000	53.000	119.500	46.562	66.007	445	315.514
Otras Operaciones Activas	-	-	-	-	-	-	(2.424)	(2.424)
Cuentas Contingentes	2.019	81	-	65	29	-	66	2.260
ACTIVOS	376.681	41.623	62.759	149.695	96.783	221.237	1.592.047	2.540.825
Otros depósitos a la vista	145	-	-	-	-	-	-	145
Cajas de ahorro	68.035	37.888	37.888	113.668	227.337	454.662	491.877	1.431.355
Depósitos a plazo fijo	64.314	17.040	25.391	34.004	41.345	9.968	4.340	196.402
Oblig. Con Inst. Fiscales	12.787	-	-	-	-	-	-	12.787
Oblig.c/público Restrिंग.	670	-	-	-	-	-	-	670
Financiamientos BCB	-	-	-	-	46.000	66.000	-	112.000
Financ.otras.ent.finc.país	117	-	-	-	-	-	-	117
Otras cuentas por pagar	32.123	-	-	-	-	-	-	32.123
Otras Operaciones Pasivas	2.159	-	-	3.238	6.476	-	78.078	89.951
PASIVOS	180.350	54.928	63.279	150.910	321.158	530.630	574.295	1.875.550
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:

MONEDA EXTRANJERA

Al 31 de diciembre de 2020:

	Total US\$ Bs	Total US\$ Bs
ACTIVO		
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	-	-
Total Activo	329.794.661	335.250.345
PASIVO		
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	2.8.780	24.075
Obligaciones con bancos y entidades Financieras	1.978	13.772
Otras cuentas por pagar	1.180.008	2.115.364
Previsiones	3.420.819	3.420.818
Total Pasivo	457.251.333	468.164.374
Posición neta activa (pasiva)	(127.456.672)	(132.914.029)

Al 31 de diciembre de 2019:

	Total US\$ Bs	Total US\$ Bs
ACTIVO		
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	-	-
Total Activo	335.250.345	335.250.345

PASIVO		
Obligaciones con el público	457.288.130	457.288.130
Obligaciones con el público restringidas	5.302.215	5.302.215
Obligaciones con instituciones fiscales	24.075	24.075
Obligaciones con bancos y entidades financieras	13.772	13.772
Otras cuentas por pagar	2.115.364	2.115.364
Previsiones	3.420.818	3.420.818
Total Pasivo	468.163.74	468.164.374
Posición neta activa (pasiva)	(132.914.029)	(132.914.029)

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 Bs	2019 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	7.145.042	86.422.767
Bancos y corresponsales del país	6.712.269	6.780.693
	<u>188.622.269</u>	<u>148.010.396</u>

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 Bs	2019 Bs
CARTERA VIGENTE		
Préstamos amortizables vigentes	254.578.619	369.845.136
Deudores por venta de bienes a plazo vigentes	62.286	116.286
Deudores por tarjetas de crédito vigente s	2.388.307	2.401.292
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 vigente s	34.590.537	
Prestamos reprogramados o reestructura dos diferidos	12.218.304	
Otros préstamos reprogramados	55.790.714	8.097.418
	<u>1.787.698.555</u>	<u>1.856.131.096</u>
CARTERA VENCIDA		
Préstamos amortizables vencidos		
Deudores por venta de bienes a plazo vencidos	-	4.738.829
Deudores por tarjetas de crédito vencidos	-	95
Préstamos hipotecarios en primer grado vencidos	-	235.756
Préstamos hipotecarios de vivienda de interés social vencidos	-	2.066.713
Otros préstamos reprogramados vencidos	-	4.101.233
	<u>-</u>	<u>11.142.626</u>
CARTERA EN EJECUCION		
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
	<u>24.334.153</u>	<u>23.297.157</u>

PRODUCTOS DEVENGADOS POR COBRAR CARTERA

Vigente	5.406.327	6.529.586
Vencida	-	100.356
Reprogramada vigente	235.654	56.629
Vigente diferido s	59.675.587	-
Vigente reprogramados	942.329	-
	<u>66.259.897</u>	<u>6.686.571</u>

PREVISION PARA INCOBRABLES

Previsión específica para cartera vigente	(5.645.979)	(5.899.882)
Previsión específica para cartera vencida	-	(1.089.538)
Previsión específica para cartera en ejecución	(12.553.709)	(11.086.127)
Previsión genérica para incobrabilidad de cartera	(66.520.949)	(66.520.949)
Previsión específica adicional	(119.431)	(127.666)
	<u>(84.840.068)</u>	<u>(84.724.162)</u>
TOTAL CARTERA	1.793.452.536	1.812.533.288

Adicionalmente, al 31 de diciembre de 2020 y 2019, “La Primera” Entidad Financiera de Vivienda ha constituido una previsión voluntaria para pérdidas futuras no identificadas por Bs50.864.035 en ambas gestiones, la cual se registra como una cuenta de pasivo. Asimismo, al 31 de diciembre de 2020 y 2019, registró una previsión genérica cíclica de Bs13.858.937 y Bs13.858.937, respectivamente.

La calificación de cartera en montos y porcentajes es la siguiente:

1. La composición por tipo de crédito y las provisiones por incobrabilidad, respectivamente:

Al 31 de diciembre de 2020:

Tipo de crédito	Vigentes		Vencidas		Ejecución		Contingentes	Prev. Para Incobrables
	Monto	%	Monto	%	Monto	%		
1.-Empresarial	34.921.688	2	-	-	-	-	-	-
2.-Pyyme	113.417.371	6	-	-	1.241.916	5	-	1.080.398
3.-Microcrédito DG	109.631.043	5	-	-	4.173.762	17	-	2.777.958
4.-Microcrédito no DG	-	-	-	-	704.923	3	-	704.922
5.-De Consumo DG	77.537.814	4	-	-	2.215.806	9	1.353.360	2.421.878
6.-De Consumo no DG	3.386.628	0	-	-	458.428	2	975.460	592.386
7.-De Vivienda	1.448.804.011	81	-	-	15.539.318	64	-	10.839.175
8.-De Vivienda s/Gtía. Hip.	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTALES	1.787.698.555	100	-	-	24.334.153	99	2.328.820	18.416.717

Al 31 de diciembre de 2019:

Tipo de crédito	Vigentes		Vencidas		Ejecución		Contingentes	Prev. Para Incobrables
	Monto	%	Monto	%	Monto	%		
1.-Empresarial	36.430.000	2	-	-	-	-	-	-
2.-Pyyme	130.065.539	7	748.027	7	1.241.916	5	-	1.294.309
3.-Microcrédito DG	122.700.745	6	2.016.911	18	3.476.325	15	-	2.688.069
4.-Microcrédito no DG	-	-	-	-	704.922	3	-	704.922
5.-De Consumo DG	87.112.050	5	2.105.908	19	1.926.122	8	1.209.001	2.779.660
6.-De Consumo no DG	3.828.631	0	103.739	1	330.889	1	1.050.952	548.504
7.-De Vivienda	1.475.994.131	80	6.168.041	55	15.616.983	68	-	10.293.499
8.-De Vivienda s/Gtía. Hip.	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTALES	1.856.131.096	100	11.142.626	100	23.297.157	100	2.259.953	18.308.963

2. La clasificación de cartera por:

2.1. Actividad económica del deudor

Al 31 de diciembre de 2020:

Actividad económica	Vigentes		Vencidas		Ejecución		Contingentes	Prev. Para Incobrables
	Monto	%	Monto	%	Monto	%		
Agricultura y Ganadería	3.855.046	0	-	-	-	-	-	7.119
Caza, Silvicultura y Pesca	1.194.460	0	-	-	-	-	5.138	2.516
Extracción de Petróleo Crudo y gas Natural	20.557.007	1	-	-	-	-	5.454	47.169
Minerales Metálicos y no Metálicos	10.944.618	1	-	-	465.936	2	7.050	251.570
Industria Manufacturera	117.667.728	7	-	-	1.603.542	7	56.295	1.167.916
Producción y Distribución de Energía Gas y Agua	17.260.460	1	-	-	-	-	3.759	24.478
Construcción	156.088.797	9	-	-	2.729.980	11	63.420	1.547.381
Venta al por Mayor y Menor	247.699.046	14	-	-	9.579.617	38	168.740	6.049.887
Hoteles y Restaurantes	62.180.518	3	-	-	728.090	3	123.123	662.564
Transporte, Almacenamiento y Comunicaciones	112.679.834	6	-	-	3.704.842	14	96.756	2.216.144
Inmediación Financiera	153.921.740	9	-	-	186.986	1	64.359	333.516
Servicios Inmobiliarios, Empresariales y Alquiler	262.647.247	15	-	-	2.235.167	9	455.359	3.005.514
Administración Pública, Defensa y Seg. Social Obl.	198.937.896	11	-	-	1.584.557	7	150.857	1.190.957
Educación	156.170.585	9	-	-	424.083	2	89.644	497.461
Servicios Sociales, Comunes y Personales	199.587.945	11	-	-	740.872	3	639.018	1.058.489
Serv. Hogares Privados que Contratan Serv. Dome.	788.599	0	-	-	-	-	-	4.137
Servicio de Organizaciones y Org. Extraterritoriales	14.996.030	1	-	-	-	-	44.965	34.023
Actividades Atípicas	50.521.000	3	-	-	350.481	1	354.883	315.876
TOTALES	1.787.698.555	100	-	1	24.334.153	100	2.328.820	18.416.717

Al 31 de diciembre de 2019:

Actividad económica	Vigentes		Vencidas		Ejecución		Contingentes	Prev. Para Incobrables
	Monto	%	Monto	%	Monto	%		
Agricultura y Ganadería	3.805.306	0	180.471	2	-	-	-	12.143
Caza, Silvicultura y Pesca	1.243.843	0	-	-	-	-	3.151	2.782
Extracción de Petróleo Crudo y gas Natural	22.473.778	1	181.065	2	-	-	20.248	66.584
Minerales Metálicos y no Metálicos	11.081.616	1	351.577	3	468.762	2	7.223	263.801
Industria Manufacturera	119.438.364	6	952.201	9	1.521.732	7	30.973	1.156.788
Producción y Distribución de Energía Gas y Agua	16.736.857	1	2.609	0	-	-	3.391	27.632
Construcción	173.786.668	9	361.792	3	1.799.995	8	77.350	1.033.421
Venta al por Mayor y Menor	258.862.255	14	3.040.668	26	10.687.670	45	167.465	6.559.262
Hoteles y Restaurantes	62.903.586	3	1.652.930	15	205.831	1	168.327	778.379
Transporte, Almacenamiento y Comunicaciones	116.338.541	6	612.047	5	3.941.402	16	60.067	2.192.753
Inmediación Financiera	158.776.799	9	1.007	0	212.615	1	67.324	372.284
Servicios Inmobiliarios, Empresariales y Alquiler	274.755.185	15	2.175.107	20	2.017.033	9	388.076	2.758.635
Administración Pública, Defensa y Seg. Social Obl.	203.191.441	11	542.617	5	1.150.596	5	91.344	1.088.446
Educación	159.506.872	9	80.096	1	424.083	2	125.491	376.394
Servicios Sociales, Comunes y Personales	206.501.091	11	858.929	8	516.913	2	641.109	1.203.817
Serv. Hogares Privados que Contratan Serv. Dome.	831.348	0	-	-	-	-	-	4.609
Servicio de Organizaciones y Org. Extraterritoriales	16.266.703	1	-	-	-	-	42.730	44.520
Actividades Atípicas	49.630.843	3	149.509	1	350.524	2	365.685	366.714
TOTALES	1.856.131.096	100	11.142.626	100	23.297.157	100	2.259.953	18.308.963

2.2 Destino del crédito

Al 31 de diciembre de 2020:

Destino del crédito	Vigentes		Vencidas		Ejecución		Contingentes	Prev. Para Incobrables
	Monto	%	Monto	%	Monto	%		
Agricultura y Ganadería	134.707	0	-	-	-	-	-	-
Caza, Silvicultura y Pesca	220.730	0	-	-	-	-	-	-
Extracción de Petróleo Crudo y gas Natural	-	-	-	-	-	-	-	-
Minerales Metálicos y no Metálicos	-	-	-	-	-	-	-	-
Industria Manufacturera	7.076.549	0	-	-	389.487	0	-	196.167
Producción y Distribución de Energía Gas y Agua	139.711	0	-	-	-	-	-	-
Construcción	554.391.996	31	-	-	5.815.333	4	32.864	3.993.825
Venta al por Mayor y Menor	82.744.361	5	-	-	1.927.469	1	326.894	2.371.630
Hoteles y Restaurantes	9.311.523	1	-	-	325.317	0	-	271.453
Transporte, Almacenamiento y Comunicaciones	13.009.762	1	-	-	744.191	0	1.928.899	722.320
Inmediación Financiera	3.540.326	0	-	-	4.431	0	-	46.284
Servicios Inmobiliarios, Empresariales y Alquiler	1.104.731.185	62	-	-	149.316.660	94	40.163	10.655.948
Administración Pública, Defensa y Seg. Social Obli.	-	-	-	-	-	-	-	-
Educación	2.462.452	0	-	-	57.221	0	-	54.728
Servicios Sociales, Comunes y Personales	9.935.252	1	-	-	139.044	0	-	104.363
Serv. Hogares Privados que Contratan Serv. Dome.	-	-	-	-	-	-	-	-
Servicio de Organizaciones y Org. Extraterritoriales	-	-	-	-	-	-	-	-
Actividades Atípicas	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTALES	1.787.698.555	100	-	-	158.719.153	100	2.328.820	18.416.717

Al 31 de diciembre de 2019:

Destino del crédito	Vigentes		Vencidas		Ejecución		Contingentes	Prev. Para Incobrables
	Monto	%	Monto	%	Monto	%		
Agricultura y Ganadería	136.689	0	-	-	-	-	-	-
Caza, Silvicultura y Pesca	222.759	0	-	-	-	-	-	-
Extracción de Petróleo Crudo y gas Natural	-	-	-	-	-	-	-	-
Minerales Metálicos y no Metálicos	-	-	-	-	-	-	-	-
Industria Manufacturera	7.823.279	0	-	-	389.487	2	-	207.967
Producción y Distribución de Energía Gas y Agua	152.853	0	-	-	-	-	-	-
Construcción	577.778.888	31	1.587.916	14	6.638.732	28	47.078	4.229.619
Venta al por Mayor y Menor	92.435.361	5	2.335.586	21	1.888.350	8	369.798	2.866.948
Hoteles y Restaurantes	9.869.728	1	-	-	189.388	1	-	148.756
Transporte, Almacenamiento y Comunicaciones	13.690.379	1	854.048	8	447.095	2	1.767.179	547.056
Inmediación Financiera	3.694.620	0	8.622	0	4.430	0	-	58.272
Servicios Inmobiliarios, Empresariales y Alquiler	1.136.961.912	61	6.068.559	54	13.682.453	59	75.897	10.096.628
Administración Pública, Defensa y Seg. Social Obli.	-	-	-	-	-	-	-	-
Educación	2.766.532	0	-	-	57.221	0	-	50.853
Servicios Sociales, Comunes y Personales	10.598.095	1	287.895	3	-	-	-	102.865
Serv. Hogares Privados que Contratan Serv. Dome.	-	-	-	-	-	-	-	-
Servicio de Organizaciones y Org. Extraterritoriales	-	-	-	-	-	-	-	-
Actividades Atípicas	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTALES	1.856.131.096	100	11.142.626	100	23.297.157	100	2.259.953	18.308.963

3. La clasificación de cartera por tipo de garantía, estado del crédito y las respectivas previsiones:

Al 31 de diciembre de 2020:

Tipo de garantía	Vigentes		Vencidas		Ejecución		Contingentes	Prev. Para Incobrables
	Monto	%	Monto	%	Monto	%		
1.-Autoliquidables	415.111	0	-	-	3.672	0	854.085	-
2.-Garantía Hipotecaria	1.785.665.192	100	-	-	23.118.882	95	381.703	17.083.731
3.-Garantía a Sola Firma	1.496.198	0	-	-	1.211.599	5	1.093.032	1.331.115
4.-Garantía Prendaria	122.054	0	-	-	-	-	-	1.871
5.-Fondo de Garantía	-	-	-	-	-	-	-	-
Total	1.787.698.555	100	-	-	24.334.153	100	2.328.820	18.416.717

Al 31 de diciembre de 2019:

Tipo de garantía	Vigentes		Vencidas		Ejecución		Contingentes	Prev. Para Incobrables
	Monto	%	Monto	%	Monto	%		
1.-Autoliquidables	417.588	0	46.893	0	10.160	0	892.917	-
2.-Garantía Hipotecaria	1.854.273.533	100	10.991.994	99	22.202.936	95	315.258	17.037.250
3.-Garantía a Sola Firma	1.439.975	0	103.739	1	1.084.061	5	1.051.777	1.271.713
4.-Garantía Prendaria	-	-	-	-	-	-	-	-
5.-Fondo de Garantía	-	-	-	-	-	-	-	-
Total	1.856.131.096	100	11.142.626	100	23.297.157	100	2.259.953	18.308.963

4. La clasificación de cartera según la calificación de créditos, en montos y porcentajes:

Al 31 de diciembre de 2020:

Calificación	Vigentes		Vencidas		Ejecución		Contingentes	Prev. Para Incobrables
	Monto	%	Monto	%	Monto	%		
A	1.783.000.969	100	-	-	-	-	2.257.467	3.744.818
B	-	0	-	-	-	-	-	-
C	-	-	-	-	37.862	0	-	3.786
D	-	-	-	-	-	-	-	-
E	1.649.338	0	-	-	1.995.074	8	21.653	1.473.532
F	3.048.248	0	-	-	22.301.217	91	49.700	13.194.581
Total	1.787.698.555	100	-	-	24.334.153	100	2.328.820	18.416.717

Al 31 de diciembre de 2019:

Calificación	Vigentes		Vencidas		Ejecución		Contingentes	Prev. Para Incobrables
	Monto	%	Monto	%	Monto	%		
A	1.836.327.985	99	40.606	-	-	-	1.911.332	4.127.156
B	15.389.406	1	6.175.230	55	-	-	204.405	542.491
C	1.270.989	0	2.814.535	25	2.243.462	10	63.323	638.846
D	350.855	0	1.630.309	15	609.049	3	-	647.553
E	634.165	0	201.354	2	520.536	2	7.194	569.916
F	2.157.696	0	280.592	3	19.924.110	85	73.699	11.783.002
Total	1.856.131.096	100	11.142.626	100	23.297.157	100	2.259.953	18.308.963

5. La concentración crediticia por número de clientes, en montos y porcentajes

Al 31 de diciembre de 2020:

Rangos	Vigentes		Vencidas		Ejecución		Contingentes	Prev. Para Incobrables
	Monto	%	Monto	%	Monto	%		
De 1 a 10 Mayores prestatarios	98.702.344	6	-	-	-	-	-	84.000
De 11 a 50 Mayores prestatarios	80.685.891	5	-	-	-	-	-	79.649
De 51 a 100 mayores prestatarios	64.619.889	4	-	-	1.172.695	5	-	815.985
Otros	1.543.690.431	85	-	-	23.161.458	95	2.328.820	17.437.083
Total	1.787.698.555	100	-	-	24.334.153	100	2.328.820	18.416.717

Al 31 de diciembre de 2019:

Rangos	Vigentes		Vencidas		Ejecución		Contingentes	Prev. Para Incobrables
	Monto	%	Monto	%	Monto	%		
De 1 a 10 Mayores prestatarios	106.353.109	6	-	-	-	-	-	87.923
De 11 a 50 Mayores prestatarios	83.675.703	5	-	-	1.916.208	8	-	1.035.136
De 51 a 100 mayores prestatarios	65.573.793	4	-	-	1.172.693	5	-	890.764
Otros	1.600.528.491	85	11.142.626	100	20.208.256	87	2.259.953	16.295.141
Total	1.856.131.096	100	11.142.626	100	23.297.157	100	2.259.953	18.308.963

6. La evolución de la cartera en las tres últimas gestiones es la siguiente:

	2020 Bs	2019 Bs	2018 Bs
Cartera vigente	1.719.689.537	1.848.033.677	1.819.272.573
Cartera vencida	0	11.142.626	11.708.637
Cartera en ejecución	23.093.017	22.051.886	20.210.359
Cartera reprogramada o reestructurada vigente	68.009.018	8.097.418	14.409.080
Cartera reprogramada o reestructurada vencida	-	-	-
Cartera reprogramada o reestructurada en ejecución	1.241.134	1.245.271	1.250.333
Cartera contingente	2.328.820	2.259.953	3.406.194
Previsión específica para incobrabilidad	18.199.688	18.075.547	19.065.895
Previsión genérica para incobrabilidad	66.520.949	66.520.949	57.259.949
Previsión específica para incobrabilidad	119.431	127.666	141.135
Previsión para activos contingentes	97.598	105.750	131.252
Previsión cíclica	13.858.937	13.858.937	13.484.054
Previsión por incobrabilidad de cartera por constituir	-	-	-
Cargos por previsión específica para incobrabilidad	3.364.793	4.731.690	10.516.191
Cargos p/prev.genérica para incob.cartera p/otros riesgos	0	9.261.000	3.430.000
Cargos por previsión genérica cíclica	0	298.340	2.032.592
Cargos por previsión para activos contingentes	0	0	91.725
Productos por cartera (Ingresos financieros)	136.703.882	139.602.760	130.831.984
Productos en suspenso	14.492.223	12.818.938	12.784.508
Líneas de crédito otorgadas	-	-	-
Líneas de crédito otorgadas y no utilizadas	18.765.559	18.244.151	15.568.648
Créditos castigados por insolvencia	15.751.521	15.916.362	17.288.555
Número de prestatarios	6.160	6.484	7.613

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, el monto de la cartera se expone neto de la utilidad no cobrada originada en la venta a crédito de bienes de propiedad de la Entidad por Bs232.528 y Bs276.862, respectivamente; por lo tanto, al 31 de diciembre de 2020 y 2019, el total de la cartera de la Entidad alcanza a Bs1.812.265.234 y Bs1.890.847.741, respectivamente, sin considerar los productos devengados por cobrar ni la previsión para incobrables.

7. Reprogramaciones: Al 31 de diciembre de 2020 se reprogramaron cinco créditos en fechas 06/02/2020, 12/03/2020 y 04/08/2020 por Bs67.915.276.

Reprogramaciones: Al 31 de diciembre de 2019 se reprogramo un crédito en fecha 19/06/2019 por Bs2.281.582.

Los créditos reprogramados se mantuvieron las tasas pactadas solo se ampliaron el plazo por lo tanto no tuvieron efecto significativo en los estados resultados.

8. Los límites legales establecidos para préstamos, se encuentran enmarcados por la Ley de Servicios Financieros N° 393 el artículo 456, donde señala no podrá conceder a un prestatario o grupo prestatario directa o indirectamente créditos que excedan el 20% del capital regulatorio consolidado del grupo financiero. El crédito de mayor monto autorizado al 31 de diciembre de 2020, fue en moneda nacional de Bs2.091.000. El crédito de mayor monto autorizado al 31 de diciembre de 2019, fue en moneda nacional de Bs4.827.737.

Las operaciones de créditos de consumo no debidamente garantizados cumplen con los límites de acuerdo a la normativa.

9. La evolución de las provisiones en las tres últimas gestiones son las siguientes:

	2020 Bs	2019 Bs	2018 Bs
Previsión inicial	149.552.884	140.946.320	131.825.440
Incremento por la fusión por absorción de "La Plata"	-	-	-
Castigos	-	-	-
Disminución de la prevision	(3.257.039)	(5.684.465)	(6.949.628)
Provisiones constituidas (netas)	<u>3.364.793</u>	<u>14.291.029</u>	<u>16.070.508</u>
Previsión final	<u>149.660.638</u>	<u>149.552.884</u>	<u>140.946.320</u>

c) INVERSIONES TEMPORARIAS Y PERMANENTES

Inversiones Temporarias

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

	2020 Bs	2019 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
Cuotas de participación Fondo RAL	95.838.284	137.760.833
Títulos Valores de entidades financieras del país	1.286	1.285
Depositos 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 el 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 el 0,14% anual; las tasas de interés promedio en los Fondos de Inversión en moneda extranjera son de 0,81% anual, finalmente las tasas de interés promedio en depósitos a plazo fijo moneda nacional el 1,98% anual.

Inversiones Permanentes

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

	2020 Bs	2019 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 Bs	2019 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 al 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	3.994	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
(Prevision 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 Ciacruz 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, Telecel por Bs22.431, Banco Unión por Bs39570, Comteco por Bs596 y Elfec 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 Ciacruz 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 Bs11.319 y cuentas por cobrar a Rubén Darío 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, Telecel por Bs13.451, Banco Unión por Bs51.717, Univida S.A. por Bs68.514, Comteco por Bs779 y Elfec por Bs772. 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 Bs	2019 Bs
Bienes inmuebles adquiridos o construidos para la venta	3.469.241	3.469.241
Bienes recibidos en recuperación de crédito dentro el plazo de tenencia		
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>261.983</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 Bs	Depreciación acumulada Bs	Valores Netos Bs	Valores Netos Bs
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, alcanzaron 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 Bs	2019 Bs
Bienes diversos	99.056	121.660
Cargos diferidos	0	2.841
Partidas pendientes de imputación	32.800	32.802
Activos intangibles	<u>1.688.557</u>	<u>1.963.263</u>
	<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 Bs83.136 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 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, alcanzaron 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 Bs	2019 Bs	2018 Bs
Obligaciones con el público a la vista			
En moneda nacional	11	11	26.861
En moneda extranjera	317.715	144.363	144.362
En moneda nacional con mantenimiento de valor			
Obligaciones con el público en caja de ahorros			
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			-
Captaciones del público a plazo			
En moneda extranjera	63.548.902	67.791.779	80.742.121
En moneda nacional	107.796.726	128.611.050	131.403.402
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 Bs	2019 Bs
Obligaciones fiscales a la vista	<u>269.750</u>	<u>358.385</u>
	<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 Bs	2019 Bs
Obligaciones con el BCB a corto plazo	0,00	112.000.000	112.000.000
Depósitos en caja de ahorro entidades financiamiento	0,01	<u>3.746</u>	<u>117.323</u>
		<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.

I) OTRAS CUENTAS POR PAGAR

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

	2020 Bs	2019 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 vehiculos	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 Bs91.008, 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 Bs992.845, 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 Bs2.2259.325, 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 Bs934.026, provisión para pago de auditoria externa por Bs53.750, ingreso de cheques en M.E. no cobrados excedidos mayor a 30 días por Bs210.400, ingreso de cheques en M.N. no cobrados excedidos mayor a 30 días por Bs296.644, provisión para pago por aportes a las AFPs por Bs379.655, provisión para pago de seguro de desgravamen hipotecario por Bs1.353.443, provisión para primas de seguro contra incendio por Bs221.797, 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 Bs8.213.787 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 Bs	2019 Bs
Provisión específica para activos contingentes	97.598	105.750
Previsiones genéricas voluntarias	50.864.035	50.864.035
Provisión genérica cíclica	13.858.937	13.858.937
	<u>64.820.570</u>	<u>64.828.722</u>

n) VALORES EN CIRCULACIÓN

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 PARTICIPACIÓN 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 Bs	2019 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 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) RECUPERACIÓN DE ACTIVOS FINANCIEROS

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

	2020 Bs	2019 Bs
Recuperación de capital	60.751	-
Recuperación de intereses	39.322	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 prev. genérica para incob. 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 previsión genérica se debe a la constitución de la previsión específica.

s) CARGOS POR INCOBRABILIDAD Y DESVALORIZACIÓN DE ACTIVOS FINANCIEROS

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

	2020 Bs	2019 Bs
Cargos por previsión específica para incobrabilidad de cartera	3.364.793	4.731.690
Cargos por Previsión genérica para incobrabilidad de cartera por otros riesgos	-	9.261.000
Cargos por previsión para otras cuentas por cobrar	57.744	840.019
Cargos por prevision para activos contingentes	-	-
Cargos por previsión genérica cíclica	-	298.340
Perdidas por inversiones temporarias	58.244	65.639
Perdidas por inversiones permanentes financieras	-	28.812
Castigo de productos de cartera	786.379	1.708.802
	<u>4.267.160</u>	<u>16.934.302</u>

t) OTROS INGRESOS OPERATIVOS Y OTROS GASTOS OPERATIVOS

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

	2020 Bs	2019 Bs
OTROS INGRESOS OPERATIVOS		
Comisiones por servicios (i)	2.688.841	3.595.227
Ganancias por operaciones de cambio y arbitraje	1.939.502	3.654.808
Ingresos por bienes realizables	10.069	312.698
Ventade 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 previsión por desvalorización	448.956	433.942
Pérdidas por inversiones en otras entidades no financieras	-	-
Pérdidas por operaciones de cambio y arbitraje	1.582.948	2.500.947
Otros gastos operativos diversos (iii)	26.659	56.634
	<u>3.781.110</u>	<u>5.513.085</u>

Las comisiones por servicios se deben a la cobranza 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 SEGIP, infracciones y inspecciones de tránsito (Policía Boliviana Nacional), impuestos, pago de jubilación de las AFP, Renta Dignidad, remesas a través de ServiRed, Money Gram.

(i) Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, corresponden a las comisiones por recaudaciones tributarias fueron de Bs877.433 y Bs1.027.119, comisiones tarjetas de crédito al 31 de diciembre de 2020 y 2019, fueron de Bs219.244 y Bs218.562, comisiones tarjetas de débito al 31 de diciembre de 2020 y 2019, fueron de Bs64.691 y Bs86.065 y las comisiones varias al 31 de diciembre de 2020 y 2019, fueron de Bs1.527.474 y Bs2.263.481.

(ii) Las comisiones diversas al 31 de diciembre de 2020, se deben principalmente al pago de comisiones y procesamiento de datos a ATC por Bs1.066.629 y Comisiones por avalúos de inmuebles por Bs164.450. Las comisiones diversas al 31 de diciembre de 2019, se deben al pago de comisiones de tarjetas de crédito por Bs447.981, tarjetas de débito por Bs1.299.877 y Comisiones por avalúos de inmuebles por Bs399.572.

(iii) En otros gastos operativos diversos al 31 de diciembre de 2020, se debe principalmente por la provisión de chequeras de bancos por Bs11.488, gastos de fondo fijo del Departamento Legal por Bs6.671, trámites por registro en Fundempresa Bs5.250. En otros gastos operativos diversos al 31 de diciembre de 2019, se debe principalmente por la provisión de chequeras de bancos por Bs3.250, gastos de fondo fijo del Departamento Legal por Bs8.858, Reclasificación de cuentas por observación ASFI de las cajas de Ahorro traspasadas al TGN por Bs8.711 y pago a Gaceta Oficial de Bolivia y Senapi para registro del Primerito y los isologos por Bs3.015

u) INGRESOS Y GASTOS EXTRAORDINARIOS Y DE GESTIONES ANTERIORES

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

	2020 Bs	2019 Bs
Ingreso de gestiones anteriores	0	13.654
Gastos de gestiones anteriores	64.645	(254.325)
	<u>(64.645)</u>	<u>(240.671)</u>

Al 31 de diciembre de 2020, los gastos de gestiones anteriores corresponden principalmente al pago de una multa por retraso en pago de finiquito Bs64.645.

Al 31 de diciembre de 2019, los ingresos de gestiones anteriores corresponden principalmente al ajuste de la Baulera 27 del Departamento 12A de los Bienes Adjudicados, los gastos de gestiones anteriores corresponden principalmente al pago de aportes devengados de las gestiones 2017 y 2018, a la Caja de Salud de la Banca Privada Bs240.672 y para la constitución de Previsión por desvalorización de la Baulera 27 del Departamento 12A Edif. Suipacha de los Bienes Adjudicados regularizados por Bs13.653.

v) GASTOS DE ADMINISTRACIÓN

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

	2020 Bs	2019 Bs
Gastos de personal	41.660.767	48.034.685
Servicios contratados	6.368.030	6.421.261
Seguros	421.266	446.392
Comunicaciones y traslados	1.242.803	1.455.468
Impuestos	5.389.460	5.264.663
Mantenimiento y reparaciones	1.410.141	1.756.665
Depreciación y Desvalorización de Bienes de Uso	1.844.066	2.031.837
Amortización de cargos diferidos y activos intangibles	988.981	1.104.246
Otros gastos de administración (*)	17.044.165	22.537.214
	<u>76.369.679</u>	<u>89.052.431</u>

(*) **Gestión 2020**, corresponde principalmente a los aportes efectuados al Fondo de Reestructuración Financiera por Bs7.979.876, aporte a la Autoridad de Supervisión del Sistema Financiero - ASFI por Bs2.626.719, Multas a la ASFI por Bs162.960, gastos por propaganda y publicidad por Bs1.479.194, gastos de alquileres por Bs2.281.284, gastos de energía eléctrica, agua y calefacción por Bs726.316 y gastos notariales por Bs148.303,

gastos de papelería, útiles y materiales de servicio por Bs548.205, gastos de comunicación y publicación en prensa por Bs115.733, y aportes a otras entidades por Bs239.636.

- (*) **Gestión 2019**, corresponde principalmente a los aportes efectuados al Fondo de Reestructuración Financiera por Bs12.491.113, aporte a la Autoridad de Supervisión del Sistema Financiero - ASFI por Bs2.600.241, Multas a la ASFI por Bs3.400, gastos por propaganda y publicidad por Bs1.834.573, gastos de alquileres por Bs2.400.755, gastos de energía eléctrica, agua y calefacción por Bs864.813 y gastos notariales por Bs401.403, gastos de papelería, útiles y materiales de servicio por Bs638.339, gastos de comunicación y publicación en prensa por Bs291.322, y aportes a otras entidades por Bs233.614.

w) CUENTAS CONTINGENTES

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

	2020 Bs	2019 Bs
Deudores por tarjetas de crédito	2.328.820	2.259.953

x) CUENTAS DE ORDEN

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

	2020 Bs	2019 Bs
Garantías hipotecarias	3.852.594.462	3.953.943.833
Otras garantías prendarias	-	-
Depósitos en la entidad financiera	7.120.064	7.583.168
Líneas de crédito otorgadas y no utilizadas	18.765.559	18.244.151
Seguros contratados	1.871.794.012	1.871.794.012
Documentos entregados a sesores legales	100.300	100.300
Valores propios en custodia	253.749	253.749
Otros bienes de la entidad	358	358
Cuentas incobrables castigadas y condonadas	19.651.994	19.757.428
Productos en suspenso	14.492.223	12.818.938
Otras cuentas de registro	12.890.142	12.899.697
	5.797.662.863	5.897.395.634

y) PATRIMONIOS AUTÓNOMOS

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, "La Primera" Entidad Financiera de Vivienda no administra Patrimonios autónomos.

z) IMPUESTO SOBRE LAS UTILIDADES DE LA EMPRESAS

Al 31 de diciembre de 2020, se contabilizó la provisión del IUE, "La Primera" Entidad Financiera de Vivienda determinó una utilidad tributaria, se registró la provisión para el IUE por Bs8.802.080.

Al 31 de diciembre de 2019, se contabilizó la provisión del IUE, "La Primera" Entidad Financiera de Vivienda determinó una utilidad tributaria, se registró la provisión para el IUE por Bs2.508.330.

NOTA 9 – PATRIMONIO NETO

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

	2020 Bs	2019 Bs
Certificados de Capital	411.490.800	411.490.800
Reserva Legal	12.480.363	12.480.363
Otras Reservas Obligatorias	143.960.888	143.960.888
Reservas Voluntarias	74.548.100	74.548.101
Resultados Acumulados	58.117.438	20.534.513
	<u>700.597.589</u>	<u>663.014.665</u>

a) Certificados de capital

El patrimonio neto con datos al 31 de julio 2013, se distribuyó el 75% en Certificados de Capital de acuerdo a la Ley N° 393 de Servicios Financieros.

El 1 de abril de 2017, se incrementó en Bs38.769.200 debido a la fusión por absorción de “La Plata” Entidad Financiera de Vivienda, y adicionalmente se adecuó la participación en certificados de capital de los socios por un monto de Bs2.629.300 en conformidad con lo establecido en la Ley N° 393.

b) Reserva legal

De acuerdo a la Ley de Servicios Financieros artículo N° 421, la Entidad debe destinar una suma no inferior al 10 % de las utilidades líquidas y realizadas de cada ejercicio al fondo de reserva legal.

No se realizó la Distribución de Utilidades de la Gestión 2019, por disposiciones del Gobierno Nacional por emergencia sanitaria que dispuso una cuarentena por el COVID 19.

De acuerdo a lo establecido en Asamblea Ordinaria de Asociados celebrada el 21 de marzo de 2019, se ha constituido la reserva legal equivalente al 10% de las utilidades obtenidas en la gestión 2018, por un monto Bs1.833.354 y alcanzando un saldo al cierre de Bs12.480.363.

c) Reservas estatutarias no distribuibles

A 31 de diciembre de 2020, esta cuenta tiene un saldo de Bs724.917.

d) Otras reservas no distribuibles

No se realizó la Distribución de Utilidades de la Gestión 2019, por disposiciones del Gobierno Nacional por emergencia sanitaria que dispuso una cuarentena por el COVID 19.

Al 31 de diciembre de 2020, de esta cuenta tiene un saldo de Bs143.235.971.

Al 31 de diciembre de 2019, de esta cuenta tiene un saldo de Bs143.235.971.

e) Reservas voluntarias

No se realizó la Distribución de Utilidades de la Gestión 2019, por disposiciones del Gobierno Nacional por emergencia sanitaria que dispuso una cuarentena por el COVID 19.

De acuerdo con lo establecido en la Asamblea Ordinaria de Asociados celebrada el 21 de marzo de 2019, la Entidad ha constituido una reserva voluntaria por Bs4.125.047.

f) Resultados Acumulados

No se realizó la Distribución de Utilidades de la Gestión 2019, por disposiciones del Gobierno Nacional por emergencia sanitaria que dispuso una cuarentena por el COVID 19.

El incremento del patrimonio al 31 de diciembre de 2019, es por la capitalización de una parte de las utilidades de la gestión 2018 de acuerdo a lo establecido en la Asamblea Ordinaria de Asociados del 21 de marzo de 2019.

De acuerdo con lo establecido en la Asamblea Ordinaria de Asociados celebrada el 21 de marzo de 2019, la Entidad aprobó distribuir utilidades que fueron contabilizadas en la cuenta "Dividendos por pagar" por Bs12.375.140.

NOTA 10 – PONDERACIÓN DE ACTIVOS Y SUFICIENCIA PATRIMONIAL

La ponderación de activos es la siguiente:

Al 31 de diciembre de 2020:

Código	Nombre	"Saldo Activo en Bs"	Coefficiente de Riesgo	"Activo Computable Bs"
Categoría I	Activos con cero riesgo	390.966.181		
Categoría II	Activos con riesgo de 10%	-	0,10	
Categoría III	Activos con riesgo de 20%	231.681.533	0,20	46.336.307
Categoría IV	Activos con riesgo de 50%	1.536.418.496	0,50	768.209.248
Categoría V	Activos con riesgo de 75%	54.464.288	0,75	40.848.216
Categoría VI	Activos con riesgo del 100%	269.117.055	1,00	269.117.055
Totales		2.482.647.553		1.124.510.826
10 % sobre activo computable				112.451.083
Patrimonio neto				693.344.186
Excedente/ (Déficit) Patrimonial				580.893.103
Coeficiente de suficiencia Patrimonial				61,66%

Al 31 de diciembre de 2019:

Código	Nombre	"Saldo Activo en Bs"	Coefficiente de Riesgo	"Activo Computable Bs"
Categoría I	Activos con cero riesgo	394.048.830		
Categoría II	Activos con riesgo de 10%	-	0,10	
Categoría III	Activos con riesgo de 20%	269.433.207	0,20	53.886.641
Categoría IV	Activos con riesgo de 50%	1.477.070.800	0,50	738.535.400
Categoría V	Activos con riesgo de 75%	66.767.810	0,75	50.075.858
Categoría VI	Activos con riesgo del 100%	333.503.765	1,00	333.503.765
Totales		2.540.824.412		1.176.001.664
10 % sobre activo computable				117.600.166
Patrimonio neto				693.344.186
Excedente/ (Déficit) Patrimonial				575.744.020
Coeficiente de suficiencia Patrimonial				58,96%

NOTA 11 - CONTINGENCIAS

“La Primera” Entidad Financiera de Vivienda declara no tener contingencias probables de ninguna naturaleza.

NOTA 12 - HECHOS POSTERIORES

Nose han producido hechos o circunstancias posteriores que puedan afectar significativamente las operaciones o información de los estados financieros de “La Primera” Entidad Financiera de Vivienda al 31 de diciembre de 2020.

NOTA 13 - CONSOLIDACION DE ESTADOS FINANCIEROS

“La Primera” Entidad Financiera de Vivienda no cuenta con subsidiarias o filiales sobre las que ejerza control alguno; por lo tanto, estos estados financieros no consolidan estados financieros de otras empresas.

NOTA 14 - OTRAS REVELACIONES IMPORTANTES

Mediante resolución de la ASFI N°423/2015 de fecha 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.

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



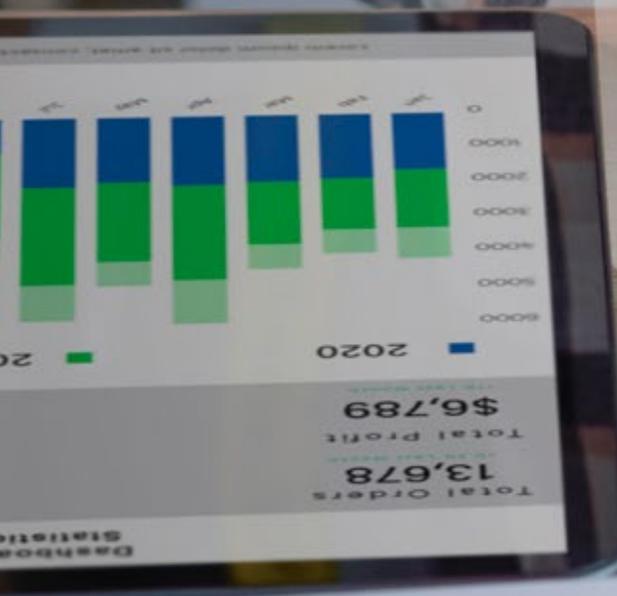
Dr. Gabriel Antonio Peres Velasco
Presidente del Directorio



Sr. Carlos de Grandchant Suárez
Gerente General



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



CARTA DEL FISCALIZADOR INTERNO



La Paz, 08 de febrero de 2021

Señores:

ASAMBLEA GENERAL DE SOCIOS DE
"LA PRIMERA" ENTIDAD FINANCIERA DE VIVIENDA
Presente.-

Distinguidos Socios:

De acuerdo con lo establecido en la normativa vigente de la Autoridad de Supervisión del Sistema Financiero establecido en el Artículo 2, Sección 3, Capítulo I, Título IX, Libro 3º de la Recopilación de Normas para Servicios Financieros, relativas al apego de las políticas, procedimientos y operaciones de la **"La Primera" Entidad Financiera de Vivienda**, sus reglamentos, disposiciones legales y Estatutos de la Entidad, tengo a bien en mi calidad de Fiscalizador Interno, informar lo siguiente:

- En base a Estatutos y Políticas de Procedimientos Internos de la Entidad, apego a la normativa regulatoria vigente, disposiciones legales, la Ley de Servicios Financieros; se informa que se ha realizado las labores de Fiscalizador Interno, durante la gestión 2020.
- Se ha tomado conocimiento de las Actas de Directorio y las decisiones adoptadas en las reuniones de Directorio y Comités de **"La Primera" Entidad Financiera de Vivienda**, durante la gestión 2020 y su cumplimiento por parte del personal ejecutivo de la Entidad.
- Se ha examinado la Memoria Anual de **"La Primera" Entidad Financiera de Vivienda**, referente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020, y se ha verificado que la información incluida en la misma corresponda a los estados financieros y las notas a los estados financieros presentados a ASFI.
- Se ha verificado la constitución de fianzas para el ejercicio del cargo de los directores a través de la contratación de una póliza de seguro de responsabilidad civil de directores y ejecutivos.
- Debido a la pandemia mundial Covid-19 no se realizó la Asamblea General de Socios, durante la gestión 2020.

De la revisión a la documentación antes indicada, y en apego a disposiciones Legales y Estatutos de la Entidad, no se tiene observación que se deba informar.

Asimismo, de acuerdo con el dictamen del auditor independiente externo UHY BERTHIN AMENGUAL Y ASOCIADOS S.R.L., remitido a la Entidad, opinan que los estados financieros 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 – ASFI.

En mi calidad de fiscalizador interno, me remito a lo expresado en el informe de dicho auditor independiente, en sentido que, los estados financieros de 2020 y 2019, presentan razonablemente en todos los aspectos materiales, la situación financiera de **"La Primera" Entidad Financiera de Vivienda**, y han sido preparados de conformidad con las normas contables emitidas por la Autoridad de Supervisión del Sistema Financiero - ASFI.

Por lo anterior, en mi calidad de fiscalizador interno, recomiendo a la Asamblea General de Socios, aprobar la Memoria y los Estados Financieros de la **"La Primera" Entidad Financiera de Vivienda**, al 31 de diciembre de 2020.



Germán Quiroga Calizaya
Fiscalizador Interno

La Paz, 08 de febrero de 2021

Señores:

ASAMBLEA GENERAL DE SOCIOS DE
"LA PRIMERA" ENTIDAD FINANCIERA DE VIVIENDA
Presente.-

Señor Presidente y Directores:

De acuerdo con lo establecido en la normativa vigente de la Autoridad de Supervisión del Sistema Financiero establecido en el Artículo 2, Sección 3, Capítulo I, Título IX, Libro 3º de la Recopilación de Normas para Servicios Financieros, relacionados con el grado de cumplimiento de la normativa y disposiciones legales, así como de las responsabilidades y funciones; y la idoneidad técnica, independencia y honorarios y al apego de las políticas, procedimientos y operaciones de "La Primera" Entidad Financiera de Vivienda, sus reglamentos, disposiciones legales y Estatutos de la Entidad; en mi calidad de Fiscalizador Interno y de las funciones que me toca desempeñar para la Gestión 2020, me corresponde informar lo siguiente:

- He examinado la documentación relativa al Directorio. De la revisión de la documentación antes indicada, y en apego a disposiciones Legales y Estatutos de la Entidad, me cumple indicar que las acciones efectuadas por el Directorio estuvieron sujetas al cumplimiento de la LSF, disposiciones legales, reglamentos y Estatutos de la entidad, asimismo el adecuado cumplimiento con la normativa y disposiciones legales vigentes, así como de las responsabilidades y funciones que cumple desarrollar al Directorio de la Entidad.
- Asimismo, se ha examinado la documentación relativa a la Gerencia General. Al respecto, corresponde indicar el adecuado cumplimiento relacionado con la normativa y disposiciones legales vigentes, así como de las responsabilidades y funciones a desarrollar por la Gerencia General.
- Se ha revisado la documentación relativa a la fiscalización sobre los aspectos contables y se ha observado que no existe información relevante sobre la fiscalización de los aspectos contables de la entidad.
- Se ha examinado la documentación relativa al Auditor Interno. Al respecto se observó el cumplimiento relacionado con: la normativa y disposiciones legales, así como de sus responsabilidades y funciones; y la idoneidad técnica, independencia de dicho profesional, contando con una remuneración acorde con sus funciones.
- He examinado la documentación relativa a las observaciones emitidas a la Entidad, y en apego a disposiciones Legales y Estatutos de la Entidad, no existen observaciones materiales que no fueran resueltas por la Administración en los plazos comprometidos.
- Se ha tomado conocimiento de la documentación relativa a la sociedad contratada de Auditoría Externa, y se establece el cumplimiento relacionado con: la normativa y disposiciones legales, así como de sus responsabilidades y funciones; y la idoneidad técnica, independencia de la empresa de Auditoría Externa, contando con una remuneración acorde al trabajo a desarrollar.

- He examinado la documentación relativa a la entidad Calificadora de Riesgo, y se ha establecido el cumplimiento relacionado con: la normativa y disposiciones legales, así como de sus responsabilidades y funciones; y la idoneidad técnica, independencia de la Calificadora de Riesgo, contando con los honorarios al trabajo a desarrollar.
- Se ha tomado conocimiento de la documentación relativa a la contratación de Asesores Externos, sobre el particular, la Entidad no ha efectuado ninguna contratación de Asesoría Externa durante la gestión 2020, por lo tanto, no corresponde informar sobre el cumplimiento relacionado con: la idoneidad técnica e independencia; ni sobre una remuneración por el trabajo a desarrollar.

Con este motivo, saludo a Uds., muy atentamente.



Germán Quiroga Calizaya
Fiscalizador Interno



Donde nuestra **gente**
deposita su **confianza**