

ESTADOS FINANCIEROS 2022

LA PRIMERA
ENTIDAD FINANCIERA DE VIVIENDA

ÍNDICE



INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE	Pag. 6
ANEXO AL INFORME DE AUDITORIA	Pag. 9
ESTADO DE SITUACION PATRIMONIAL	Pag. 14
ESTADO DE GANANCIAS Y PERDIDAS	Pag. 15
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO	Pag. 16
ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO	Pag. 17
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS	
Nota 1 - Organización	Pag. 18
Nota 2 Normas contables.	Pag. 23
Nota 3 - Cambios en las políticas y estimaciones contables	Pag. 33

ÍNDICE



Nota 4 - Activos sujetos a restricciones.	Pag. 33
Nota 5 - Activos y pasivos corrientes y no corrientes	Pag. 34
Nota 6- Operaciones con partes relacionadas	Pag. 35
Nota 7- Posición en moneda extranjera	Pag. 36
Nota 8- Composición de los rubros de los estados financieros	Pag. 37
Nota 9- Patrimonio neto	Pag. 52
Nota 10- Ponderación de activos y suficiencia patrimonial	Pag. 54
Nota 11- Contingencias	Pag. 54
Nota 12- Hechos posteriores	Pag. 54
Nota 13- Consolidación de estados financieros	Pag. 54
Nota 14- Otras revelaciones importantes	Pag. 55



INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE



A los señores
Presidente y Miembros del Directorio de
“La Primera” Entidad Financiera de Vivienda
La Paz - Bolivia

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 2022 y 2021 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 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 2022 y 2021, así como sus resultados y flujos de efectivo por los ejercicios terminado en esas fechas, de conformidad con las normas contables emitidas por la Autoridad de Supervisión del Sistema Financieros (ASFI).

Fundamento de la opinión

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

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 (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 auditoria

Las cuestiones clave de la auditoria son aquellas cuestiones que, según nuestro juicio profesional, han sido de la mayor significatividad en nuestra auditoria de los estados financieros del periodo actual. Estas cuestiones han sido tratadas en el contexto de nuestra

auditoria 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 de deterioro de la calidad crediticia de un cliente; el cual; La Primera EFV ha financiado o por el cual se ha asumido una obligación contractual.

Nuestros procedimientos de auditoria para cubrir la Cuestión Clave

La Primera EFV cuenta con Manuales de procedimientos de cartera y políticas de cartera, sobre la cuales se elaboraron los programas de trabajo de revisión de una muestra de cartera y se verifico 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 administración y de los responsables de la entidad 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 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 y 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.

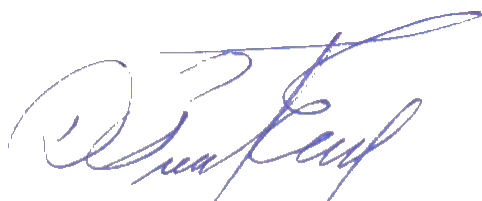
Los responsables del gobierno de la entidad son responsables de la supervisión del proceso de información financiera de la Entidad.

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 estén 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 las

Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas en Bolivia siempre detecte una incorrección material cuando existe. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

ACEVEDO & ASOCIADOS
CONSULTORES DE EMPRESAS S.R.L.
MIEMBRO DE GRANT THORNTON INTERNATIONAL LTD



Lic. Aud. Enrique Pastrana Dávila (Socio)
CDA-98-D27-C.A.U.B. - 2934
La Paz, 06 de febrero de 2023

Anexo al informe de auditoría emitido por el auditor independiente

Como parte de una auditoría de conformidad con las Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas en Bolivia (NAGA), aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debido a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuadas 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 una incertidumbre material relacionado con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la **“La Primera” Entidad Financiera de Vivienda**, para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia 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, incluida 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 deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

También proporcionamos a los responsables 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 pueden afectar a nuestra independencia y en su caso, las correspondientes salvaguardas.



ESTADOS FINANCIEROS



ESTADOS FINANCIEROS

A continuación, se expone el Balance General y el Estado de Resultados al 31 de diciembre de 2022, 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 Acevedo & Asociados Consultores de Empresas S.R.L., fue contratada para realizar la auditoría externa de la gestión 2022, habiendo emitido un Dictamen limpio y favorable sobre los estados financieros de La Primera E.F.V.





"LA PRIMERA" ENTIDAD FINANCIERA DE VIVIENDA

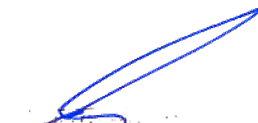
**ESTADO DE SITUACION PATRIMONIAL
Al 31 DE DICIEMBRE DE 2022 y 2021
(Expresado en bolivianos)**

	<u>Notas</u>	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
ACTIVO			
Disponibilidades	8.a)	139.141.045	156.043.542
Inversiones temporarias	2.2.c) y 8.c)	498.132.938	432.110.140
Cartera			
Cartera vigente	2.2.b) y 8.b)	1.056.661.760	1.197.265.358
Cartera vencida	2.2.b) y 8.b)	502.591	349.068
Cartera en ejecución	2.2.b) y 8.b)	16.439.843	18.253.774
Cartera reprogramada o reestructurada vigente	2.2.b) y 8.b)	531.834.644	454.841.070
Cartera reprogramada o reestructurada vencida	2.2.b) y 8.b)	-	-
Cartera reprogramada o reestructurada en ejecución	2.2.b) y 8.b)	92.704	1.265.397
Ganancia a realizar ventas por cobrar	2.2.b) y 8.b)	(72.046)	(144.047)
Productos devengados por cobrar cartera	8.b)	109.626.594	100.726.275
Previsión para cartera incobrable	2.2.b) y 8.b)	<u>(78.082.709)</u>	<u>(81.353.762)</u>
Otras cuentas por cobrar	2.2.d) y 8.d)	7.128.687	6.843.216
Bienes realizables	2.2.e) y 8.e)	250.805	830.806
Inversiones permanentes	2.2.e) y 8.e)	210.399.139	171.186.167
Bienes de uso (Neto)	2.2.f) y 8.f)	25.812.540	27.031.754
Otros activos	2.2.h) y 8.g)	895.490	1.324.099
TOTAL ACTIVO		<u>2.518.764.025</u>	<u>2.486.572.856</u>
PASIVO			
Obligaciones con el público	8.i)	1.534.139.071	1.524.857.534
Obligaciones con instituciones fiscales	8.j)	167.522	157.137
Obligaciones con bancos y entidades de financiamiento	8.k)	112.003.746	112.003.746
Otras cuentas por pagar	8.l)	78.279.807	73.177.922
Previsiones	2.2.i) y 8.m)	64.759.774	64.820.043
TOTAL PASIVO		<u>1.789.349.920</u>	<u>1.775.016.382</u>
PATRIMONIO			
Capital social	2.2.k) 9.a)	411.490.800	411.490.800
Aportes no Capitalizados		-	-
Ajustes al patrimonio		-	-
Reservas	9.b),c), d) y e)	291.689.031	275.245.993
Resultados acumulados	9.f)	26.234.274	24.819.681
TOTAL PATRIMONIO		<u>729.414.105</u>	<u>711.556.474</u>
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO		<u>2.518.764.025</u>	<u>2.486.572.856</u>
Cuentas Contingentes	8.w)	<u>1.996.819</u>	<u>2.265.480</u>
Cuentas de Orden	8.x)	<u>5.427.890.764</u>	<u>5.563.990.945</u>

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



Lic. Manuel Javier Alfonso Lupo Gamarra
Presidente del Directorio



Sr. Carlos Grandchant Suárez
Gerente General



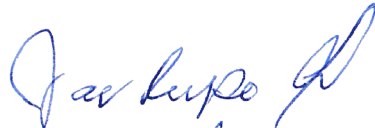
Lic. Víctor Agudo Agudo
Jefe Nál. Contabilidad y Finanzas


"LA PRIMERA" ENTIDAD FINANCIERA DE VIVIENDA


ESTADO DE GANANCIAS Y PERDIDAS
 POR LOS EJERCICIOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 Y 2021
 (Expresado en bolivianos)

	Notas	31/12/2022	31/12/2021
Ingresos financieros	2.2 m) y 8.q)	134.364.281	140.069.459
Gastos financieros	2.2 n) y 8.q)	(31.524.102)	(30.232.912)
Resultado financiero bruto		102.840.179	109.836.547
Otros ingresos operativos	8.t)	4.444.407	4.974.710
Otros gastos operativos	8.t)	(3.500.398)	(3.416.735)
Resultado de operación bruto		103.784.189	111.394.522
Recuperación de activos financieros	8.r)	3.767.834	3.084.322
Cargos por incobrabilidad y desvalorización de activos financieros	8.s)	(1.340.255)	(2.490.683)
Resultado de operaciones después de incobrables		106.211.768	111.988.161
Gastos de administración	8.v)	(77.125.321)	(80.390.460)
Resultado de operación neto		29.086.446	31.597.701
Ajuste por diferencia de cambio y mantenimiento de valor			
Resultado después de ajuste por dif. de cambio y mantenimiento, valor		29.086.446	31.597.701
Ingresos extraordinarios		-	-
Gastos extraordinarios		-	-
Resultado neto del ejercicio antes de ajustes gestiones anteriores		29.086.446	31.597.701
Ingresos de gestiones anteriores	8.u)	-	-
Gastos de gestiones anteriores	8.u)	(29.314)	-
Resultado antes de impuestos y ajuste contable por efecto de la inflación		29.057.132	31.597.701
Impuesto sobre las Utilidades de las Empresas (IUE)	2.2.o) y 8.z)	(2.822.858)	(6.778.020)
RESULTADO NETO DE LA GESTIÓN	2.2.l)	26.234.274	24.819.681

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


 Lic. Manuel Javier Alfonzo Lupo Gamarra
 Presidente del Directorio



 Sr. Carlos Grandjeant Suárez
 Gerente General

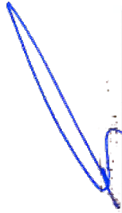

 Lic. Victor Agudo Agudo
 Jefe Nal. Contabilidad y Finanzas


"LA PRIMERA" ENTIDAD FINANCIERA DE VIVIENDA
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO
POR LOS EJERCICIOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE 2022 Y 2021
 (Expresado en bolivianos)

	RESERVAS					Resultados acumulados	Total Patrimonio
	Capital Social	Reserva Legal	Reserva voluntaria	Reservas Estatutarias no distribuidas	Otras reservas no distribuidas		
Saldo al 31 de diciembre de 2020	411.490.800	12.480.363	74.548.100	724.917	143.235.971	58.117.438	700.597.590
Resultado neto del ejercicio	-	-	-	-	-	24.819.681	24.819.681
Distribución de utilidades gestión 2019 aprobada por la Asamblea ordinaria de Asociados de 22 de abril de 2021	-	2.053.451	4.620.265	-	-	(20.534.513)	(13.860.796)
Distribución de Utilidades gestión 2020 aprobada por la Asamblea ordinaria de Asociados de 11 de agosto de 2021	-	3.758.293	33.824.633	-	-	(37.582.925)	-
Saldo al 31 de diciembre de 2021	411.490.800	18.292.107	112.992.998	724.917	143.235.971	24.819.681	711.556.474
Resultado neto del ejercicio	-	-	-	-	-	26.234.274	26.234.274
Distribución de utilidades gestión 2021 aprobada por la Asamblea ordinaria de Asociados de 31 de marzo de 2022	-	2.481.968	13.961.070	-	-	(24.819.681)	(8.376.643)
Saldo al 31 de diciembre de 2022	411.490.800	20.774.075	126.954.068	724.917	143.235.971	26.234.274	729.414.105

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


 Lic. Manual Javier Alfonso Lupo Gamarra
 Presidente del Directorio


 Sr. Carlos de Grandchant Suárez
 Gerente General

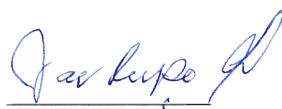

 Lic. Victor Agudo
 Jefe Nal. de Contabilidad y Finanzas

"LA PRIMERA" ENTIDAD FINANCIERA DE VIVIENDA

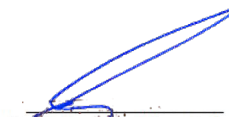
**ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO
POR LOS EJERCICIOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 Y 2021
(Expresado en bolivianos)**

	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
Flujo de fondos en actividades de operación		
Resultado neto del ejercicio	26.234.274	24.819.681
Partidas que han afectado el resultado neto del ejercicio, que no han generado movimiento de fondos:		
- Productos devengados no cobrados	(109.626.594)	(100.726.275)
- Cargos devengados no pagados	1.079.356	1.180.862
- Previsiones para incobrables	(2.933.166)	(2.092.585)
- Previsiones para desvalorización	988.342	773.245
- Provisiones o provisiones para beneficios sociales	1.939.951	2.457.799
- Provisiones para impuestos y otras cuentas por pagar	341.431	466.289
- Depreciaciones y amortizaciones	2.158.999	2.500.765
Fondos aplicados al resultado del ejercicio	<u>(79.817.407)</u>	<u>(70.620.219)</u>
Productos cobrados (cargos pagados) en el ejercicio devengados en ejercicios anteriores sobre:		
- Cartera de préstamos	100.726.275	66.259.897
- Disponibilidades, Inversiones temporarias y permanentes	-	-
- Otras cuentas por cobrar	-	-
- Obligaciones con el público	(1.180.862)	(1.316.121)
- Obligaciones con bancos y entidades de financiamiento	-	-
Incremento (disminución) neto de otros activos y pasivos		
- Otras cuentas por cobrar -pagos anticipados, diversas	(275.284)	(1.029.827)
- Bienes realizables - vendidos	(408.341)	(832.921)
- Otros Activos - partidas pendientes de imputación	396.658	503.481
- Otras cuentas por pagar diversas y provisiones	2.820.502	7.921.487
- Previsiones	(60.269)	(527)
Flujo neto en actividades de operación excepto actividades de intermediación	<u>22.201.272</u>	<u>885.250</u>
Flujo de fondos en actividades de intermediación		
Incremento (disminución) en captaciones y obligaciones por intermediación		
Obligaciones con el público :		
- Depósitos a la vista y en cajas de ahorro	25.786.277	3.657.332
- Depósitos a plazo hasta 360 días	(20.755.005)	(18.445.485)
- Depósitos a plazo por mas de 360 días	1.170.117	(2.048.934)
- Depósitos a la vista restringido	2.122.367	657.474
Obligaciones con bancos y entidades de financiamiento:		
- A corto plazo	-	-
- A mediano y largo plazo	-	-
Otras operaciones de intermediación:		
- Obligaciones con instituciones fiscales	10.386	(112.613)
Incremento (disminución) de colocaciones:		
Créditos colocados en el ejercicio:		
- A corto plazo	-	-
- A mediano y largo plazos -más de 1 año-	(147.021.448)	(101.292.968)
Créditos recuperados en el ejercicio	213.409.804	240.216.704
Cuentas de los socios	-	-
Dividendos	(8.376.642)	(13.860.796)
Flujo neto en actividades de intermediación	<u>66.345.856</u>	<u>108.770.714</u>
Flujos de fondos en actividades de financiamiento:		
(Incremento) disminución neto en:		
- Inversiones temporarias	(66.063.364)	(142.036.181)
- Inversiones permanentes	(39.212.972)	(4)
- Bienes de uso	(205.239)	(191.340)
- Bienes diversos	31.950	(7.166)
Flujo neto en actividades de inversión	<u>(105.449.625)</u>	<u>(142.234.691)</u>
Incremento (disminución) de fondos durante el ejercicio	<u>(16.902.497)</u>	<u>(32.578.727)</u>
Disponibilidades al inicio del ejercicio	<u>156.043.542</u>	<u>188.622.269</u>
Disponibilidades al cierre del ejercicio	<u>139.141.045</u>	<u>156.043.542</u>

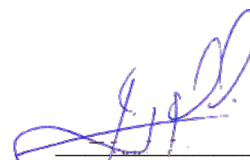
Las Notas a los Estados Financieros son parte integrante de los mismos.



Lic. Manuel Javier Alfonzo Lupo Gamarra
Presidente del Directorio



Sr. Carlos Grandchant Suárez
Gerente General



Lic. Victor Agudo Agudo
Jefe Nal. Contabilidad y Finanzas

“LA PRIMERA” ENTIDAD FINANCIERA DE VIVIENDA

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 Y 2021

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 institución 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 2022 y 2021, es de 196 y 200 empleados respectivamente.

Cambios en la organización:

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, 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 Money Gram y WesternUnion.

En la gestión 2021 pensando en la comodidad y seguridad de los clientes se implementó banca digital a objeto de agilizar procesos y servicios mediante la integración de los módulos operativos dando un servicio las 24 horas del día los 365 días del año

Los objetivos principales estratégicos 2020-2021, 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 económica y del ambiente financiero:

Depósitos del Público en “La Primera” E.F.V.:

Al 31 de diciembre de 2022, los depósitos del público alcanzaron a Bs1.534.139.071, con relación a diciembre 2021, hubo un incremento de Bs9.281.537 equivalente al 0,61%.

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

La cartera de créditos al 31 de diciembre de 2022 alcanzó a Bs1.605.459.496, con relación a diciembre 2021, hubo un decremento de Bs66.371.123 equivalente al 3,97%.

Sobre los créditos de Vivienda de Interés Social al 31 de diciembre de 2022 alcanzaron a Bs754.409.774, con relación a diciembre 2021, hubo un incremento de Bs3.511.620 equivalente a 0,47%.

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

Las disponibilidades alcanzaron al 31 de diciembre de 2022 a Bs139.141.045, con relación a diciembre 2021, hubo un decremento de Bs16.902.497 equivalente al 10,83%.

Las inversiones alcanzaron al 31 de diciembre de 2022 a Bs498.132.938, con relación a diciembre 2021, hubo un incremento de Bs66.022.798 equivalente al 15,28%

Patrimonio de “La Primera” E.F.V.

El patrimonio contable al 31 de diciembre de 2022 alcanzó a Bs729.414.106, con relación a diciembre 2021, hubo un incremento de Bs17.857.632 equivalente a 2,51%

El Coeficiente de Adecuación Patrimonial (CAP) al 31 de diciembre de 2022, es de 63.22%. De acuerdo a la Ley N° 393 todas las entidades financieras tienen que mantener un CAP superior al 10%.

De acuerdo a la calificadora 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 a jun-22, el stock de la cartera de créditos disminuyó significativamente en 6.4%, el ratio de cartera en mora (1.0%) se mantuvo reducido con relación al sistema financiero y el de cartera reprogramada (34.1%) registro un incremento en los últimos meses, considerando la reprogramación paulatina de operaciones diferidas de acuerdo a normativa. VLI cuenta con una significativa cobertura de provisiones y garantías hipotecarias. Debido al diferimiento y periodo de gracia regulatorios, el impacto de la crisis sanitaria en las métricas crediticias se hará visible cuando los pagos se reactiven plenamente. La estrategia del emisor está condicionada por la exigencia regulatoria de mantener un porcentaje de cartera en vivienda (incluyendo social) en un ambiente altamente competitivo. La cartera diferida se redujo entre dic-22 y jun+22 de 2.6% a 2.5%.

Administración de riesgos de crédito y mercado:

Gestión de Riesgo de Crédito

La gestión del Riesgo de Crédito se sustenta en el cumplimiento de las Políticas y Procedimientos vigentes, manteniendo un perfil de riesgo conservador y que tiene como principal objetivo preservar una cartera con indicadores de calidad.

De acuerdo con los objetivos estratégicos y en cumplimiento a la normativa regulatoria, las colocaciones están orientadas al financiamiento para la vivienda, que se constituye en el principal destino de los recursos otorgados. La cartera de créditos mantiene una cobertura de provisiones suficiente y acorde a los requerimientos normativos vigentes, además de contar con provisiones genéricas; adicionalmente, casi la totalidad de la cartera cuenta con garantías reales que permiten una adecuada cobertura ante posibles pérdidas en escenarios de incobrabilidad.

A diciembre de 2022, la cartera de créditos cuenta con un índice de mora de 1,06% y una concentración del 98,53% de las operaciones de crédito calificadas en la categoría de riesgo “A”, considerada de riesgo menor.

Gestión de Riesgo de Mercado

El Riesgo de Mercado se gestiona mediante la identificación oportuna y monitoreo de factores del entorno que podrían incidir en las posiciones de balance sensibles a este riesgo, frente a movimientos adversos y no previstos del tipo de cambio y de tasas de interés en el mercado.

La posición financiera de la Entidad está correlacionada a la estrategia institucional, situación patrimonial y límites internos de exposición, que permiten precautelar la solvencia y continuidad operativa.

De acuerdo con el perfil financiero de riesgo y disposiciones normativas en vigencia, se mantiene una posición de activos y pasivos que permite mantener equilibrio entre la rentabilidad y el riesgo.

Operaciones o servicios discontinuados y sus efectos:

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, no existen servicios ni operaciones discontinuadas.

Planes de fortalecimiento, capitalización o reestructuración:

De acuerdo a la Asamblea de Asociados de fecha 31 de marzo de 2022, se ha determinado constituir como reserva voluntaria Bs8.376.642 por la distribución de utilidad de la gestión 2021, de acuerdo a la Carta Circular/ASFI/DNP/CC-12723/2021.

De acuerdo a la Asamblea de Asociados de fecha 11 de agosto de 2021, se ha determinado constituir como reserva voluntaria Bs33.824.632 por la distribución de utilidad de la gestión 2020, de acuerdo a la Carta Circular/ASFI/DNP/CC-8840/2020 emitida el 28 de diciembre de 2020..

- 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 2022, la participación de créditos de vivienda de interés social es de 53,32% y al 31 de diciembre de 2021, alcanzó a 52,17%.

NOTA 2 - NORMAS CONTABLES

2.1 Bases de presentación de los estados financieros

Los presentes estados financieros al 31 de diciembre de 2022 y 2021, 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 2022, de Bs6,86 por US\$ 1 o su equivalente en otras monedas. Al 31 de diciembre de 2021, el tipo de cambio vigente era de Bs6,86.

b) Cartera

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, 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/737/2022, ASFI/731/2022, ASFI/727/2022, ASFI/725/2022, ASFI/707/2021, ASFI/705/2021, ASFI/693/2021, ASFI/689/2021, ASFI/687/2021, ASFI/686/2021, ASFI/669/2021, ASFI/668/2021, emitidas en fechas: 25 de julio de 2022, 09 de junio de 2022, 11 de abril de 2022, 16 de marzo de 2022, 05 de enero de 2021, 14 de enero de 2021, 17 de mayo de 2021, 27 de mayo de 2021, 17 de junio de 2021, 29 de junio de 2021, 06 de septiembre de 2021, 22 de octubre de 2021 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 2022 y 2021, es de Bs11.561.761 y Bs14.740.686, consideradas suficientes para cubrir las pérdidas que pudieran producirse al realizar los créditos existentes.

Adicionalmente, al 31 de diciembre de 2022 y 2021, existe una previsión genérica de Bs66.520.949 y Bs66.520.949 respectivamente y una previsión específica adicional al 31 de diciembre de 2021, de Bs92.127.

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 2022 y 2021, 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 Dias Mora	Empresariales y PYME Calificación Manual	Empresariales Calificación Dias 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 2022, 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, las cuotas de participación fondo FIUSEER por Bs58.446.686 y las cuotas de participación fondo CPRO por Bs39.212.972.

Al 31 de diciembre de 2021, 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 FIUSEER 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 2022, 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 2021, 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 2022 y 2021, las provisiones para otras cuentas por cobrar por Bs312.229 y Bs193.226, 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 2022 y 2021, alcanza a Bs3.448.061 y Bs3.469.241, 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 2022 y 2021, 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 2022 y 2021, es de Bs10.116.551 y Bs9.128.209 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 Bs13.564.601 al 31 de diciembre de 2022 y Bs12.597.438 al 31 de diciembre de 2021. 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 2022 y 2021, 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 la 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 2022 y 2021 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 2022 y 2021, 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 instaura 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 2022 y 2021, tuvo un coeficiente de rentabilidad respecto al patrimonio neto del 3,60% y 3,49% 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 2019, 2020 y 2021.

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 2022, no se produjeron cambios significativos en las políticas y prácticas contables con respecto al ejercicio 2021.

NOTA 4 - ACTIVOS SUJETOS A RESTRICCIONES

La composición de activos sujetos a restricciones al 31 de diciembre de 2022 y 2021, es la siguiente:

	2022 Bs	2021 Bs
Cuotas de participación en el Fondo RAL afectados a encaje legal M.N.	32.866.922	47.907.754
Cuotas de participación en el Fondo RAL afectados a encaje legal M.E.	18.815.881	44.516.996
Cuenta de Encaje M.N.	61.923.139	56.306.039
Cuenta de Encaje M.E.	24.934.521	26.395.847
Banco FIE S.A.	1.290	1.288
Banco Mercantil Santa Cruz S.A. Cta.4068532861.	4.070	18.621
Cuotas de Participacion fondo CPVIS	569.108	569.108
Cuotas de Participacion fondo CPVIS cedidos en Garantia Liquidez BCB	112.000.000	112.000.000
Cuotas de participacion Fondo FIUSEER	58.446.686	58.446.686
Cuotas de participacion Fondo CPRO	39.212.972	-
	348.774.589	346.162.339

En cuanto al encaje efectivo en M.N. el requerido al 31 de diciembre de 2022, es de Bs70.568.224, y el constituido es de Bs82.845.880 y en M.E., el requerido es de Bs40.882.010 y el constituido es de Bs48.259.585.

El encaje en títulos en M.N. al 31 de diciembre de 2022 el requerido es de Bs33.314.886, y el constituido es de Bs32.866.922 y en M.E. el requerido es de Bs18.729.992, y el constituido es de Bs18.815.881.

En cuanto al encaje efectivo en M.N. el requerido al 31 de diciembre de 2021, es de Bs66.787.090, y el constituido es de Bs76.377.896 y en M.E., el requerido es de Bs43.263.789 y el constituido es de Bs49.029.964.

El encaje en títulos en M.N. al 31 de diciembre de 2021 el requerido es de Bs48.430.225, y el constituido es de Bs47.907.754 y en M.E. el requerido es de Bs44.451.072, y el constituido es de Bs44.516.996.

NOTA 5 – ACTIVOS Y PASIVOS CORRIENTES Y NO CORRIENTES

La clasificación de activos y pasivos corrientes y no corrientes al 31 de diciembre de 2022 y 2021

	2022 <u>Bs</u>	2021 <u>Bs</u>
ACTIVOS		
Corrientes		
Disponibilidades	35.840.344	156.043.542
Inversiones temporarias	452.856.646	432.110.140
Cartera	26.725.511	74.549.707
Inversiones permanentes	-	-
Otras Cuentas por cobrar	<u>1.455.041</u>	<u>6.843.216</u>
	516.877.542	669.546.605
No corrientes		
Disponibilidades	103.300.701	-
Inversiones temporarias	45.276.292	-
Cartera	1.610.277.869	1.616.653.426
Inversiones permanentes	210.399.139	171.186.167
Otras Cuentas por cobrar	5.673.647	-
Bienes Realizables	250.805	830.806
Bienes de uso	25.812.540	27.031.754
Otros activos	<u>895.490</u>	<u>1.324.098</u>
	2.001.886.483	1.817.026.251
Total Activo	<u><u>2.518.764.025</u></u>	<u><u>2.486.572.856</u></u>
PASIVOS		
Corrientes		
Obligaciones con el público	112.974.399	72.316.280
Obligaciones con instituciones fiscales	-	157.137
Obligaciones con empresas con participacion Estatal-ahorro pasivo	258.431	319.219
Oblig.c/Bcosy Entiades de Financiamiento	-	3.746
Otras cuentas por pagar	<u>1.791.937</u>	<u>48.824.645</u>
	115.024.767	121.621.027
No corrientes		
Obligaciones con el público	1.419.826.886	1.450.884.035
Oblig.c/Bcosy Entiades de Financiamiento	112.003.746	112.000.000
Otras Ctas. por pagar	77.734.747	-
Previsiones	<u>64.759.774</u>	<u>90.511.320</u>
	1.674.325.153	1.653.395.355
TOTAL PASIVO	<u><u>1.789.349.920</u></u>	<u><u>1.775.016.382</u></u>

La clasificación de activos pasivos por vencimiento al 31 de diciembre de 2022 y 2021, es la siguiente

Al 31 de diciembre de 2022:								
Origen de fondos	A 30 días	A 60 días	A 90 días	A 180 días	A360 días	A2 años	Mas 2 años	TOTAL
Disponibilidades	35.840.344	2.437.093	2.362.078	4.520.031	3.781.393	3.962.522	86.237.584	139.141.045
Inversiones temporarias	452.856.646	1.982.213	1.770.171	3.496.414	3.272.739	3.547.100	31.207.655	498.132.938
Cartera vigente	17.281.467	7.624.223	1.770.171	25.161.945	54.896.034	89.414.856	1.386.832.049	1.588.424.358
Otras Cuentas por Cobrar	1.455.040	2.109	222	1.022	40	94.759	1.049.547	2.602.739
Inversiones permanentes	-	-	-	-	-	112.569.108	98.105.117	210.674.225
Otras Operaciones Activas	9.444.044	125.033	112.605	1.459.898	595.896	818.711	67.232.533	79.788.720
Cuentas Contingentes	-	-	-	-	-	-	1.996.819	1.996.819
ACTIVOS	516.877.541	12.170.671	11.458.860	34.639.310	62.546.102	210.407.056	1.672.661.304	2.520.760.844
Otros depósitos a la vista	262.444	-	-	-	-	-	-	262.444
Cajas de ahorro	67.237.771	27.680.166	26.963.795	57.265.172	43.833.608	50.603.294	1.109.152.748	1.382.736.554
Depósitos a plazo fijo	44.246.944	13.891.468	12.654.815	26.860.610	24.370.667	7.428.102	4.310.698	133.763.304
Oblig.c/público Restrिंग.	1.227.240	7.404	73.713	26.259	302.790	46.570	14.355.005	16.038.981
Oblig. Con Emp. Con Partic.	258.432	-	-	-	-	-	-	258.432
Financiamientos BCB	-	-	-	-	-	112.000.000	-	112.000.000
Financ.otras.ent.finc.país	-	-	-	-	-	-	3.746	3.746
Otras cuentas por pagar	1.033.399	212.221	8.810	-	-	17.906.901	27.879.656	47.040.987
Otras Operaciones Pasivas	758.538	175.662	111.990	344.121	523.701	2.343.869	92.987.591	97.245.472
PASIVOS	115.024.768	41.966.921	39.813.123	84.496.162	69.030.766	190.328.736	1.248.689.444	1.789.349.920
Brecha Simple	401.852.773	(29.796.250)	(28.354.263)	(49.856.852)	(6.484.664)	20.078.320	423.971.860	
Brecha Acumulada	401.852.773	372.056.523	343.702.260	293.845.408	287.360.744	307.439.064	731.410.924	

Al 31 de diciembre de 2021: (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	156.044	-	-	-	-	-	-	156.044
Inversiones temporarias	432.110	-	-	-	-	-	-	432.110
Cartera vigente	35.349	5.385	8.316	26.089	54.553	82.644	1.439.667	1.652.003
Otras Cuentas por Cobrar	983	-	-	-	-	-	-	983
Inversiones permanentes	-	66.007	-	-	-	46.562	58.892	171.461
Otras Operaciones Activas	-	-	-	-	-	-	73.972	73.972
Cuentas Contingentes	2.042	-	4	8	18	113	80	2.265
ACTIVOS	626.528	71.392	8.320	26.097	54.571	129.319	73.972	2.488.838
Otros depósitos a la vista	247	-	-	-	-	-	-	247
Cajas de ahorro	15.433	37.269	37.269	111.821	223.656	447.302	484.275	1.357.025
Depósitos a plazo fijo	42.877	14.390	16.463	37.434	26.632	9.948	4.683	152.167
Oblig.c/público Restrिंग.	13.917	-	-	-	-	-	-	13.259
Oblig. Con Emp. Con Partic.	319	-	-	-	-	-	-	319
Financiamientos BCB	-	66.000	-	-	-	46.000	-	112.000
Financ.otras.ent.finc.país	4	-	-	-	-	-	-	4
Otras cuentas por pagar	46.599	-	-	-	-	-	-	46.599
Otras Operaciones Pasivas	2.226	-	-	3.339	6.677	-	80.496	92.738
PASIVOS	121.622	117.659	53.732	152.594	256.965	502.990	569.454	1.775.016
Brecha Simple	504.906	(46.267)	(45.412)	(126.497)	(202.394)	(373.671)	1.003.157	
Brecha Acumulada	504.906	458.639	413.227	286.730	84.336	(289.335)	713.822	

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 Bs3.548.874 y honorarios a los Fiscalizadores por Bs41.760 correspondiente a la gestión 2022, incluidos en la nota 8 v).

“La Primera” Entidad Financiera de Vivienda cuenta con operaciones relacionadas a directores que corresponden a pagos de dietas por un monto de Bs3.338.624 y honorarios a los Fiscalizadores por Bs41.760 correspondiente a la gestión 2021, 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 2022 y 2021, de acuerdo con el siguiente detalle:

MONEDA EXTRANJERA

Al 31 de diciembre de 2022:

	Total US\$ Bs	Total US\$ Bs
ACTIVO		
Disponibilidades	48.982.181	48.982.181
Inversiones temporarias	49.443.734	49.443.734
Cartera	13.239.761	13.239.761
Otras cuentas por cobrar	164.604	164.604
Inversiones permanentes	183.341.229	183.341.229
Otros activos	-	-
Total Activo	<u>295.171.509</u>	<u>295.171.509</u>
PASIVO		
Obligaciones con el público	374.159.927	374.159.927
Obligaciones con el público restringidas	5.943.564	5.943.564
Obligaciones con instituciones fiscales	9.897	9.897
Obligaciones con bancos y entidades Financieras	1.978	1.978
Otras cuentas por pagar	961.077	961.077
Previsiones	3.420.819	3.420.819
Total Pasivo	<u>384.497.262</u>	<u>384.497.262</u>
Posición neta activa (pasiva)	<u>(89.325.753)</u>	<u>(89.325.753)</u>

Al 31 de diciembre de 2021:

	Total US\$ Bs	Total US\$ Bs
ACTIVO		
Disponibilidades	50.043.785	50.043.785
Inversiones temporarias	76.858.130	76.858.130
Cartera	23.353.246	23.353.246
Otras cuentas por cobrar	114.719	114.719
Inversiones permanentes	160.341.357	160.341.357
Otros activos	-	-
Total Activo	<u>310.711.237</u>	<u>310.711.237</u>
PASIVO		
Obligaciones con el público	403.248.021	403.248.021
Obligaciones con el público restringidas	5.534.214	5.534.214
Obligaciones con instituciones fiscales	7.544	7.544
Obligaciones con bancos y entidades financieras	1.978	1.978
Otras cuentas por pagar	895.790	895.790
Previsiones	3.420.819	3.420.819
Total Pasivo	<u>413.108.366</u>	<u>413.108.366</u>
Posición neta activa (pasiva)	<u>(102.397.129)</u>	<u>(102.397.129)</u>

Los activos y pasivos en moneda extranjera han sido convertidos a bolivianos al tipo de cambio oficial vigente al 31 de diciembre de 2022 y 2021, 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 2022 y 2021, es la siguiente:

	2022 Bs	2021 Bs
Billetes monedas nacionales	20.922.741	20.071.857
Billetes y monedas extranjeras	23.325.063	22.634.117
Fondos asignados a cajeros automáticos	1.480.940	1.347.270
Cuenta Encaje	86.857.660	82.701.885
Bancos y corresponsales del país	6.554.641	29.288.413
	<u>139.141.045</u>	<u>156.043.542</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 2022 y 2021, es la siguiente:

	2022 Bs	2021 Bs
CARTERA VIGENTE		
Préstamos amortizables vigentes	79.622.163	113.681.075
Deudores por venta de bienes a plazo vigentes	36.664	47.776
Deudores por tarjetas de crédito vigentes	1.697.458	1.895.434
Préstamos hipotecarios en primer grado vigente	408.745.921	460.858.092
Préstamos hipotecarios de vivienda de interés social	554.504.953	602.715.703
Préstamos diferidos vigentes	11.983.622	17.965.197
Préstamos reprogramados o reestructurados diferidos	26.438.110	23.436.604
Otros préstamos reprogramados	505.395.467	431.402.642
	<u>1.588.424.358</u>	<u>1.652.002.523</u>
CARTERA VENCIDA		
Préstamos amortizables vencidos	-	120.425
Deudores por venta de bienes a plazo vencidos	342.605	228.643
Préstamos hipotecarios en primer grado vencidos	159.986	-
	<u>502.591</u>	<u>349.068</u>
CARTERA EN EJECUCION		
Préstamos amortizables en ejecución	4.648.051	5.302.531
Deudores por venta de bienes a plazo en ejecución	-	25.871
Deudores por tarjetas de créditos en ejecución	243.857	424.302
Préstamos hipotecarios en primer grado en ejecución	7.512.116	8.440.366
Préstamos hipotecarios de vivienda de interés social en ejecución	4.035.819	4.020.562
Otros préstamos reprogramados ejecución	92.704	1.265.397
	<u>16.532.547</u>	<u>19.479.028</u>
PRODUCTOS DEVENGADOS POR COBRAR CARTERA		
Vigente	5.585.352	13.445.050
Vencida	9.317	5.960
Reprogramada vigente	51.570.395	31.243.283
Vigente diferidos	23.277.191	32.280.808
Vigente reprogramados	29.184.339	23.751.174
	<u>109.626.594</u>	<u>100.726.275</u>
PREVISION PARA INCOBRABLES		
Previsión específica para cartera vigente	(3.096.400)	(4.675.106)
Previsión específica para cartera vencida	(16.741)	(37.425)
Previsión específica para cartera en ejecución	(8.448.619)	(10.028.156)
Previsión genérica para incobrabilidad de cartera	(66.520.949)	(66.520.949)
Previsión específica adicional	-	(92.127)
	<u>(78.082.709)</u>	<u>(81.353.762)</u>
TOTAL CARTERA	<u>1.637.003.381</u>	<u>1.691.203.133</u>

Adicionalmente, al 31 de diciembre de 2022 y 2021, “La Primera” Entidad Financiera de Vivienda ha constituido una provisión 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 2022 y 2021, registró una provisión 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 2022:

Tipo de crédito	Vigentes		Vencidas		Ejecución		Contingentes	Prev. Para Incobrables
	Monto	%	Monto	%	Monto	%		
1.-Empresarial	25.051.010	2	-	-	-	-	-	-
2.-Pyme	67.060.115	4	-	-	69.223	0	-	97.810
3.-Microcrédito DG	81.146.279	5	-	-	3.080.000	19	-	1.775.730
4.-Microcrédito no DG	-	-	-	-	482.261	3	-	482.261
5.-De Consumo DG	49.672.256	3	138.108	27	1.075.921	7	1.093.019	1.240.603
6.-De Consumo no DG	1.866.211	0	204.497	41	208.767	1	903.800	289.336
7.-De Vivienda	1.363.628.487	86	159.986	32	11.616.376	70	-	7.712.825
8.-De Vivienda s/Ctia. Hip.	-	-	-	-	-	-	-	-
9.-Provision Generica para Incobrabilidad.	-	-	-	-	-	-	-	66.520.949
TOTALES	1.588.424.358	100	502.591	100	16.532.547	100	1.996.819	78.119.512

Al 31 de diciembre de 2021:

Tipo de crédito	Vigentes		Vencidas		Ejecución		Contingentes	Prev. Para Incobrables
	Monto	%	Monto	%	Monto	%		
1.-Empresarial	27.433.889	2	-	-	-	-	-	-
2.-Pyme	87.064.379	5	-	-	1.241.916	6	-	1.059.923
3.-Microcrédito DG	93.904.506	6	120.425	35	3.349.392	17	-	2.208.253
4.-Microcrédito no DG	-	-	-	-	482.261	2	-	482.261
5.-De Consumo DG	57.525.411	3	72.897	21	1.462.323	8	1.324.999	1.487.910
6.-De Consumo no DG	2.495.027	9	155.746	-45	387.898	2	940.480	531.380
7.-De Vivienda	1.383.579.310	84	-	-	12.555.239	64	-	9.160.159
8.-De Vivienda s/Ctia. Hip.	-	-	-	-	-	-	-	-
9.-Provision Generica para Incobrabilidad	-	-	-	-	-	-	-	66.520.949
TOTALES	1.652.002.523	100	349.068	100	19.479.028	100	2.265.480	81.450.833

2. La clasificación de cartera por:

2.1. Actividad económica del deudor

Al 31 de diciembre de 2022:

Actividad económica	Vigentes		Vencidas		Ejecución		Contingentes	Prev. Para Incobrables
	Monto	%	Monto	%	Monto	%		
Agricultura y Ganadería	3.413.154	0	-	-	-	-	-	6.572
Caza, Silvicultura y Pesca	1.038.721	0	-	-	-	-	6.596	2.086
Extracción de Petróleo Crudo y gas Natural	17.722.815	1	-	-	-	-	34.704	33.573
Minerales Metálicos y no Metálicos	11.913.014	1	-	-	465.935	3	7.050	249.371
Industria Manufacturera	105.160.427	7	0	0	1.298.711	8	51.742	1.057.813
Producción y Distribución de Energía Gas y Agua	17.490.639	1	-	-	-	-	4.626	24.606
Construcción	115.152.592	7	0	0	988.713	6	107.052	582.404
Venta al por Mayor y Menor	221.778.066	14	75.127	15	7.685.394	46	189.176	4.559.239
Hoteles y Restaurantes	47.685.490	3	0	0	189.388	1	43.931	199.434
Transporte, Almacenamiento y Comunicaciones	96.443.032	6	44.169	9	3.099.408	19	84.799	1.825.333
Inmediación Financiera	149.271.916	9	20.514	4	186.985	1	18.799	287.692
Servicios Inmobiliarios, Empresariales y Alquiler	217.256.927	14	260.709	52	1.485.844	9	443.520	1.256.344
Administración Pública, Defensa y Seg. Social Obl.	175.553.708	11	3.571	1	841.123	5	73.243	693.113
Educación	153.177.052	10	0	0	0	0	153.420	224.203
Servicios Sociales, Comunes y Personales	201.375.072	13	93.949	19	124.992	1	527.468	389.878
Serv. Hogares Privados que Contratan Serv. Dome.	640.463	0	-	-	-	-	-	3.039
Servicio de Organizaciones y Org. Extraterritoriales	13.654.584	1	-	-	-	-	47.310	23.658
Actividades Atípicas	39.696.688	2	4.552	1	166.055	1	203.383	180.205
Previsión genérica para incobrabilidad	0	3	0	0	0	0	0	66.520.949
TOTALES	1.588.424.358	100	502.591	100	16.532.547	100	1.996.819	78.119.512

Al 31 de diciembre de 2021:

Actividad económica	Vigentes		Vencidas		Ejecución		Contingentes	Prev. Para Incobrables
	Monto	%	Monto	%	Monto	%		
Agricultura y Ganadería	3.950.127	0	-	-	-	-	-	7.784
Caza, Silvicultura y Pesca	1.087.717	0	-	-	-	-	3.870	2.268
Extracción de Petróleo Crudo y gas Natural	16.892.811	1	-	-	-	-	8.580	35.316
Minerales Metálicos y no Metálicos	11.818.582	1	-	-	465.935	2	7.050	250.550
Industria Manufacturera	111.353.876	7	44.209	13	1.341.438	7	35.339	1.080.036
Producción y Distribución de Energía Gas y Agua	17.866.629	1	-	-	-	-	3.366	22.755
Construcción	129.937.668	8	3.534	1	2.187.277	11	70.230	1.188.972
Venta al por Mayor y Menor	228.750.269	14	7.087	2	7.841.937	40	144.569	4.779.405
Hoteles y Restaurantes	52.097.725	3	34.270	10	452.286	2	69.463	496.939
Transporte, Almacenamiento y Comunicaciones	104.905.985	6	40.885	12	3.238.473	17	106.934	1.873.680
Inmediación Financiera	145.232.437	9	-	0	186.985	1	28.787	308.145
Servicios Inmobiliarios, Empresariales y Alquiler	227.164.351	14	43.065	12	1.688.902	9	650.798	2.697.720
Administración Pública, Defensa y Seg. Social Obl.	189.003.892	11	5.358	2	959.485	5	112.919	860.445
Educación	152.239.271	9	567	0	424.083	2	67.864	460.331
Servicios Sociales, Comunes y Personales	198.965.426	12	150.779	43	526.550	3	612.032	639.502
Serv. Hogares Privados que Contratan Serv. Dome.	692.198	-	-	-	-	-	-	3.577
Servicio de Organizaciones y Org. Extraterritoriales	14.236.354	1	-	-	-	-	48.943	27.470
Actividades Atípicas	45.807.205	3	19.314	6	165.678	1	294.737	194.990
Previsión genérica para incobrabilidad	-	-	-	-	-	-	-	66.520.949
TOTALES	1.652.002.523	100	349.068	100	19.479.028	100	2.265.480	81.450.833

2.2 . Destino del crédito

Al 31 de diciembre de 2022:

Destino del crédito	Vigentes		Vencidas		Ejecución		Contingentes	Prev. Para Incobrables
	Monto	%	Monto	%	Monto	%		
Agricultura y Ganaderia	115.134	0	-	-	-	-	-	-
Caza, Silvicultura y Pesca	219.073	0	-	-	-	-	-	-
Extraccion de Petroleo Crudo y gas Natural	-	-	-	-	-	-	-	-
Minerales Metalicos y no Metalicos	-	-	-	-	-	-	-	-
Industria Manufacturera	4.902.430	0	-	-	389.487	2	-	195.354
Produccion y Distribucion de Energia Gas y Agua	103.905	0	-	-	0	0	-	-
Construccion	473.189.000	30	763	0	2.704.800	16	22.683	1.932.928
Venta al por Mayor y Menor	59.829.097	4	8.462	3	1.184.214	7	273.430	1.219.864
Hoteles y Restaurantes	6.829.204	0	0	0	189.388	1	0	119.437
Transporte, Almacenamiento y Comunicaciones	11.077.843	1	313.975	62	419.970	3	1.620.368	381.380
Inermediacion Financiera	2.484.004	0	-	-	4.430	0	-	34.040
Servicios Inmobiliarios, Empresariales y Alquiler	1.020.330.371	64	179.391	36	11.640.258	70	70.338	7.683.608
Adminsitracion Publica, Defensa y Seg. Social Obli.	-	-	-	-	-	-	-	-
Educacion	1.439.664	0	-	-	-	-	10.000	10.910
Servicios Sociales, Comunales y Personales	7.904.633	0	0	0	-	-	-	21.042
Serv.Hogares Privados que Contratan Serv. Dome.	-	-	-	-	-	-	-	-
Servicio de Organizaciones y Org. Extraterritoriales	-	-	-	-	-	-	-	-
Actividades Atipicas	-	-	-	-	-	-	-	-
Prevision generica para incobrabilidad	0	0	0	0	0	0	0	66.520.949
TOTALES	1.588.424.358	100 ,00	502.591	100	16.532.547	100	1.996.819	78.119.512

Al 31 de diciembre de 2021:

Destino del crédito	Vigentes		Vencidas		Ejecución		Contingentes	Prev. Para Incobrables
	Monto	%	Monto	%	Monto	%		
Agricultura y Ganaderia	125.478	0	-	-	-	-	-	-
Caza, Silvicultura y Pesca	220.730	0	-	-	-	-	-	-
Extraccion de Petroleo Crudo y gas Natural	-	-	-	-	-	-	-	-
Minerales Metalicos y no Metalicos	-	-	-	-	-	-	-	-
Industria Manufacturera	5.701.171	0	-	-	389.487	2	-	195.451
Produccion y Distribucion de Energia Gas y Agua	122.948	0	-	-	0	0	-	-
Construccion	501.916.999	30	-	-	4.936.939	25	37.935	3.389.918
Venta al por Mayor y Menor	68.829.104	4	12.076	3	1.247.503	6	251.569	1.583.000
Hoteles y Restaurantes	7.879.796	0	0	0	189.388	1	0	201.587
Transporte, Almacenamiento y Comunicaciones	11.444.275	1	210.719	60	537.126	3	1.914.141	546.982
Inermediacion Financiera	2.794.435	0	-	-	4.430	0	-	36.665
Servicios Inmobiliarios, Empresariales y Alquiler	1.042.545.846	63	5.848	2	12.174.155	62	52.478	8.910.822
Adminsitracion Publica, Defensa y Seg. Social Obli.	-	-	-	-	-	-	-	-
Educacion	2.029.124	0	-	-	-	0	9.356	11.871
Servicios Sociales, Comunales y Personales	8.392.619	1	120.425	34	-	0	-	53.588
Serv.Hogares Privados que Contratan Serv. Dome.	-	-	-	-	-	-	-	-
Servicio de Organizaciones y Org. Extraterritoriales	-	-	-	-	-	-	-	-
Actividades Atipicas	-	-	-	-	-	-	-	-
Prevision generica para incobrabilidad	-	-	-	-	-	-	-	66.520.949
TOTALES	1.652.002.523	100,00	349.068	100-	19.479.028	100	2.265.480	81.450.833

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

Al 31 de diciembre de 2022:

Tipo de garantía	Vigentes		Vencidas		Ejecución		Contingentes	Prev. Para Incobrables
	Monto	%	Monto	%	Monto	%		
1.-Autoliquidables	239.743	0	42.771	9	41.132	0	741.569	0
2.-Garantía Hipotecaria	1.587.296.152	100	255.323	51	15.752.138	95	351.450	10.789.750
3.-Garantía a Sola Firma	888.463	0	204.497	41	739.277	54	903.800	808.813
4.-Garantía Prendaria	-	0	-	0	-	0	-	-
5.-Fondo de Garantía	-	0	-	0	-	0	-	-
6.-Prevision generica p/ incobra	-	0	-	0	-	0	-	66.520.949
Total	1.588.424.358	100	502.591	100	16.532.547	100	1.996.819	78.119.512

Al 31 de diciembre de 2021:

Tipo de garantía	Vigentes		Vencidas		Ejecución		Contingentes	Prev. Para Incobrables
	Monto	%	Monto	%	Monto	%		
1.-Autoliquidables	271.149	0	62.223	18	42.447	0	748.545	1.005
2.-Garantía Hipotecaria	1.650.717.609	100	131.099	38	18.518.174	95	576.455	13.883.549
3.-Garantía a Sola Firma	1.013.766	0	155.746	45	918.408	5	940.480	1.045.330
4.-Garantía Prendaria	-	0	-	-	-	-	-	-
5.-Fondo de Garantía	-	0	-	-	-	-	-	-
6.-Prevision generica p/incobra	-	0	-	-	-	-	-	66.520.949
Total	1.652.002.523	100	349.068	82	19.479.028	100	2.265.480	81.450.833

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

Al 31 de diciembre de 2022:

Calificación	Vigentes		Vencidas		Ejecución		Contingentes	Prev. Para Incobrables
	Monto	%	Monto	%	Monto	%		
A	1.581.940.807	100	112.768	22	-	-	1.750.283	2.724.961
B	4.089.228	0	360.744	72	-	-	221.484	125.156
C	2.211.768	0	557	0	416.816	3	9.838	258.575
D	0	0	0	6	0	0	-	0
E	-	-	28.522	0	0	0	3.417	0
F	182.554	0	-	-	16.115.732	97	11.797	8.489.871
Prevision generica p/incobra	0	0	0	0	0	0	0	66.520.949
Total	1.588.424.358	100	502.591	100	16.532.547	100	1.996.819	78.119.512

Al 31 de diciembre de 2021:

Calificación	Vigentes		Vencidas		Ejecución		Contingentes	Prev. Para Incobrables
	Monto	%	Monto	%	Monto	%		
A	1.645.596.115	100	90.442	26	-	-	1.980.030	3.160.202
B	2.994.773	0	100.784	29	-	-	72.912	78.295
C	-	-	36.817	11	-	-	109.708	-
D	184.820	0	120.425	34	117.977	1	-	103.654
E	-	-	601	0	1.262.729	6	39.794	505.092
F	3.226.815	0	-	-	18.098.323	93	63.036	11.082.643
Prevision generica p/ incobra	-	-	-	-	-	-	-	66.520.949
Total	1.652.002.523	100	349.068	100	19.479.028	100	2.265.480	81.450.833

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

Al 31 de diciembre de 2022:

Rangos	Vigentes		Vencidas		Ejecución		Contingentes	Prev. Para Incobrables
	Monto	%	Monto	%	Monto	%		
De 1 a 10 Mayores prestatarios	0	0	-	-	714.969	4	-	357.484
De 11 a 50 Mayores prestatarios	358.819	0	-	-	2.582.023	16	-	1.534.455
De 51 a 100 mayores prestatarios	3.019.036	0	-	-	261.625	2	-	162.251
Otros	1.585.046.503	100	502.591	100	12.973.931	78	1.996.819	9.544.373
Prevision generica p/ incobrabilidad	0	0	0	0	0	0	0	66.520.949
Total	1.588.424.358	100	502.591	100	16.532.547	100	1.996.819	78.119.512

Al 31 de diciembre de 2021:

Rangos	Vigentes		Vencidas		Ejecución		Contingentes	Prev. Para Incobrables
	Monto	%	Monto	%	Monto	%		
De 1 a 10 Mayores prestatarios	77.969.524	5	-	-	-	-	-	21.426
De 11 a 50 Mayores prestatarios	70.614.765	4	-	-	-	-	-	113.950
De 51 a 100 mayores prestatarios	59.204.329	4	-	-	1.172.693	6	-	772.932
Otros	1.444.213.906	87	349.068	100	18.306.335	94	2.265.480	14.021.578
Prevision generica p/ incobrabilidad	-	-	-	-	-	-	-	66.520.949
Total	1.652.002.523	100	349.068	100	19.479.028	100	2.265.480	81.450.833

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

	2022 Bs	2021 Bs	2020 Bs
Cartera vigente	1.056.590.781	1.197.163.278	1.719.689.537
Cartera vencida	502.591	349.068	-
Cartera en ejecución	16.439.844	18.213.632	23.093.017
Cartera reprogramada o reestructurada vigente	531.833.577	454.839.245	68.009.018
Cartera reprogramada o reestructurada vencida	-	-	-
Cartera reprogramada o reestructurada en ejecución	92.704	1.265.397	1.241.134
Cartera contingente	1.996.819	2.265.480	2.328.820
Previsión específica para incobrabilidad	11.561.761	14.740.686	18.199.688
Previsión genérica para incobrabilidad	66.520.949	66.520.949	66.520.949
Previsión específica para incobrabilidad	-	92.127	119.431
Previsión para activos contingentes	36.802	97.071	97.598
Previsión cíclica	13.858.937	13.858.937	13.858.937
Previsión por incobrabilidad de cartera por constituir	-	-	-
Cargos por previsión específica para incobrabilidad	644.597	708.643	3.364.793
Cargos p/prev.genérica para incob.cartera p/otros riesgos	-	-	-
Cargos por previsión genérica cíclica	-	-	-
Cargos por previsión para activos contingentes	-	-	-
Productos por cartera (Ingresos financieros)	119.196.777	127.296.661	136.703.882
Productos en suspenso	14.031.576	13.771.144	14.492.223
Líneas de crédito otorgadas	-	-	-
Líneas de crédito otorgadas y no utilizadas	18.090.983	18.585.765	18.765.559
Créditos castigados por insolvencia	15.449.586	15.746.070	15.751.521
Número de prestatarios	5.646	5.827	6.160

Al 31 de diciembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021, 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 Bs72.046 y Bs144.047, respectivamente; por lo tanto, al 31 de diciembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021, el total de la cartera de la Entidad alcanza a Bs1.605.459.496 y Bs1.671.830.619, respectivamente, sin considerar los productos devengados por cobrar ni la previsión para incobrables.

7.- Reprogramaciones: Al 31 de diciembre de 2022 se reprogramaron 489 créditos de fechas 01/01/2022 al 31/12/2022, por Bs171.728.390 según Normativa emitida por la Autoridad de Supervisión del sistema Financiero.

Reprogramaciones: Al 31 de diciembre de 2021 se reprogramaron 1.117 créditos de fechas 01/01/2021 al 31/12/2021, por Bs456.104.642 según Normativa emitida por la Autoridad de Supervisión del sistema Financiero.

Los créditos reprogramados mantuvieron las tasas pactadas solo se ampliaron el plazo según normativa.

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 2022, fue en moneda nacional de Bs25.533.954 El crédito de mayor monto autorizado al 31 de diciembre de 2021, fue en moneda nacional de Bs13.785.775.

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:

	2022 Bs	2021 Bs	2020 Bs
Previsión inicial	146.173.805	149.660.638	149.552.884
Castigos	-	-	-
Disminución de la previsión	(3.975.919)	(4.195.476)	(3.257.039)
Previsiones constituidas (netas)	<u>644.597</u>	<u>708.643</u>	<u>3.364.793</u>
Previsión final	<u><u>142.842.483</u></u>	<u><u>146.173.805</u></u>	<u><u>149.660.638</u></u>

c) INVERSIONES TEMPORARIAS Y PERMANENTES

Inversiones Temporarias

La composición al 31 de diciembre de 2022 y 2021, es la siguiente:

	2022 Bs	2021 Bs
Depósitos en cajas de ahorro	374.936.353	309.711.994
Depósitos a plazo fijo	-	-
Participación en fondos de inversión	71.508.421	29.953.488
Cuotas de participación Fondo RAL	51.682.804	92.424.749
Títulos Valores de entidades financieras del país	1.290	1.288
Depositos en Caja de Ahorro con Restricciones	4.070	18.621
Productos devengados por cobrar inversiones	-	-
	<u><u>498.132.938</u></u>	<u><u>432.110.140</u></u>

El promedio de tasas de interés percibidas al 31 de diciembre de 2022, en caja de ahorros moneda nacional es de 2,47% anual, mientras que en moneda extranjera el 0,16% anual; las tasas de interés promedio en los Fondos de Inversión en moneda extranjera son de 0,97% y moneda nacional de 3.74% anual.

El promedio de tasas de interés percibidas al 31 de diciembre de 2021, en caja de ahorros moneda nacional es de 2,27% anual, mientras que en moneda extranjera el 0,16% anual; las tasas de interés promedio en los Fondos de Inversión en moneda extranjera son de 0,69% anual.

Inversiones Permanentes

La composición al 31 de diciembre de 2022 y 2021, es la siguiente:

	2022 Bs	2021 Bs
Depósitos a plazo fijo	-	-
Participación en entidades financieras afines	246.960	246.960
Inversiones en otras entidades no financieras	198.499	198.499
Inversiones de disponibilidad restringida	210.228.766	171.015.794
(Previsión para inversiones permanentes)	(275.086)	(275.086)
Productos devengados por cobrar inversiones en entidades financieras del país	-	-
	<u>210.399.139</u>	<u>171.186.167</u>

d) OTRAS CUENTAS POR COBRAR

La composición al 31 de diciembre de 2022 y 2021, es la siguiente:

	2022 Bs	2021 Bs
Pago anticipado del impuesto a las transacciones	4.562.956	5.769.791
Anticipos por compras de bienes y servicios (a)	7.627	7.713
Anticipos al personal	1.347	800
Seguros pagados por anticipados (b)	266.247	274.855
Otros pagos anticipados (c)	-	-
Comisiones por cobrar	559.806	426.011
Primas de Seguro Por cobrar	1.603.574	232.578
Gastos por recuperar	1.918	3.662
Crédito Fiscal IVA	4.968	4.278
Importes entregados en garantía (d)	66.228	57.646
Cuentas por cobrar - Comisiones por pago de bonos sociales	-	12.330
Otras partidas pendientes de cobro (e)	366.245	246.778
(Prevision para otras cuentas por cobrar)	(312.229)	(193.226)
	<u>7.128.687</u>	<u>6.843.216</u>

Al 31 de diciembre de 2022, (a) la cuenta anticipos por compras de bienes y servicios incluye principalmente anticipos a Binaria Bolivia Consultores S.R.L. por Bs6.500, (b) en CRE Ltda. por Bs1.127, (d) en importes entregados en garantía de alquiler por Bs56.938, y Caja de seguridad Banco Bisa por Bs708, NAABOL por Bs3.582 mientras que en (e) Otras partidas pendientes de cobro incluye a Giros pagados a MoneyGram por Bs13.732, Giros pagados WesternUnion por Bs35.185 y cuentas por cobrar a Ruben Dario Herrera Zambrana por Bs188.091, José Fabbri-Aldo Navarro por Bs129.237. En otras comisiones por cobrar incluye las comisiones por cobrar tarjetas de crédito por Bs509.130, Telecel por Bs12.511, Banco Unión por Bs35.429, Comteco por Bs771 y Elfec por Bs1.116. En gastos por recuperar comprende principalmente por trámites judiciales de clientes por Bs1.918.

Al 31 de diciembre de 2021, (a) la cuenta anticipos por compras de bienes y servicios incluye principalmente

anticipos a Binaria Bolivia Consultores S.R.L. por Bs6.500, (b) en Seguros pagados anticipados a La Boliviana Ciacruz S.A. por Bs274.855, (d) en importes entregados en garantía de alquiler por Bs56.938, y Caja de seguridad Banco Bisa por Bs708 mientras que en (e) Otras partidas pendientes de cobro incluye a Giros pagados a MoneyGram por Bs29.386, Giros pagados WesternUnion por Bs29.301 y cuentas por cobrar a Ruben Dario Herrera Zambrana por Bs188.091. En otras comisiones por cobrar incluye a la empresa Síntesis S.A. por Bs12.330, comisiones por cobrar tarjetas de crédito por Bs303.463, Telecel por Bs13.015, Banco Unión por Bs41.877, Comteco por Bs698 y Elfec por Bs957. En gastos por recuperar comprende principalmente por trámites judiciales de clientes por Bs3.662.

e) BIENES REALIZABLES

La composición al 31 de diciembre de 2022 y 2021, es la siguiente:

	2022 Bs	2021 Bs
Bienes inmuebles adquiridos o construidos para la venta	3.448.061	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	10.367.345	9.959.003
"Previsión por desvalorización bienes inmuebles adquiridos o construidos para la venta	(3.448.050)	(3.469.229)
Previsión por desvalorización bienes recuperados en plazo de tenencia	(10.116.551)	(9.128.209)
Previsión por desvalorización bienes incorporados 01/01/2003	-	-
	<u>250.805</u>	<u>830.806</u>

f) BIENES DE USO Y DEPRECIACIONES ACUMULADAS

La composición al 31 de diciembre de 2022 y 2021, es la siguiente:

	2022		2021	
	Valores Originales Bs	Depreciación acumulada Bs	Valores Netos Bs	Valores Netos Bs
Terrenos	9.230.717	-	9.230.717	9.230.717
Edificios	27.458.992	12.958.857	14.500.135	15.120.518
Muebles y enseres	10.098.103	9.336.566	761.537	941.254
Equipo e instalaciones	5.119.346	4.807.360	311.986	441.973
Equipos de computación	13.906.372	13.565.730	340.642	629.768
Vehículos	-	-	-	1
Obras de arte	667.523	-	667.523	667.523
	<u>66.481.053</u>	<u>40.668.513</u>	<u>25.812.540</u>	<u>27.031.754</u>

Las depreciaciones de bienes de uso cargadas a los resultados de los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2022 y 2021, alcanzaron a Bs1.424.453 y Bs1.605.890, respectivamente.

g) OTROS ACTIVOS

La composición al 31 de diciembre de 2022 y 2021, es la siguiente:

	2022 Bs	2021 Bs
Papelería, Útiles y Materiales Serv	60.218	90.739
Otros Bienes	14.054	15.484
Fallas de Caja	-	-
Fondos Fijos no repuestos	33.800	33.800
Programas y aplicaciones informáticas	787.418	1.184.076
	<u>895.490</u>	<u>1.324.099</u>

Al 31 de diciembre de 2022, la cuenta Bienes diversos corresponde principalmente a la papelería, útiles y materiales de servicios por Bs60.218 y al 31 de diciembre de 2021, por Bs90.739.

En las Partidas pendientes de imputación al 31 de diciembre de 2022, corresponden a los fondos fijos no repuestos por Bs 33.800 y al 31 de diciembre de 2021, corresponden a los fondos fijos por Bs32.800.

Las amortizaciones de cargos diferidos y activos intangibles cargadas a resultados de los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021, alcanzaron a Bs787.418 y Bs1.184.076 respectivamente.

h) FIDEICOMISOS CONSTITUIDOS

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021 “La Primera” Entidad Financiera de Vivienda no cuenta con fideicomisos constituidos.

i) OBLIGACIONES CON EL PÚBLICO

La composición al 31 de diciembre de 2022, 2021 y 2020, es la siguiente:

	2022 Bs	2021 Bs	2020 Bs
Obligaciones con el público a la vista			
En moneda nacional	11	11	11
En moneda extranjera	247.433	247.433	317.715
Acreedores por documentos de cobro inmediato	15.000		
Obligaciones con el público en caja de ahorros			
En moneda nacional	1.057.911.885	1.009.321.948	971.190.602
En moneda extranjera	324.824.669	347.704.117	382.865.514
Unidad de Fomento a la Vivienda	-	-	-
Captaciones del público a plazo			
En moneda extranjera	49.066.857	55.273.904	63.548.902
En moneda nacional	84.696.447	96.893.426	107.258.284
Obligaciones con el público restringidas	16.038.982	13.916.614	13.259.141
Cargos devengados por pagar	1.079.356	1.180.862	1.316.121
	<u>1.533.880.640</u>	<u>1.524.538.315</u>	<u>1.539.756.290</u>

j) OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FISCALES

La composición al 31 de diciembre de 2022 y 2021, es la siguiente:

	2022 Bs	2021 Bs
Obligaciones fiscales a la vista	<u>167.522</u>	<u>157.137</u>
	<u>167.522</u>	<u>157.137</u>

K) OBLIGACIONES CON BANCOS Y ENTIDADES DE FINANCIAMIENTO

La composición al 31 de diciembre de 2022 y 2021, es la siguiente:

	Tasa de interés %	2022 Bs	2021 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>3.746</u>
		<u>112.003.746</u>	<u>112.003.746</u>

Las obligaciones con el BCB al 31 de diciembre de 2022 corresponden a dos líneas de crédito a tasa de interés "0" de acuerdo al siguiente detalle: Bs46.000.000 con vencimiento al 29 de diciembre 2023 y Bs66.000.000 con vencimiento al 31 de enero de 2023.

Las obligaciones con el BCB al 31 de diciembre de 2021 corresponden a dos líneas de crédito a tasa de interés "0" de acuerdo al siguiente detalle: Bs46.000.000 con vencimiento al 31 de diciembre 2022 y Bs66.000.000 con vencimiento al 31 de enero de 2023.

I) OTRAS CUENTAS POR PAGAR

La composición al 31 de diciembre de 2022 y 2021, es la siguiente:

	2022 Bs	2021 Bs
Cobros anticipados a clientes de tarjetas de crédito	190.758	108.201
Acreedores fiscales por retención a terceros	474.478	481.881
Acreedores fiscales por impuestos a cargo de la entidad (c)	6.400.507	10.563.666
Acreedores por cargas sociales retenidas a terceros	257.651	249.995
Acreedores por cargas sociales a cargo de la entidad	324.956	319.185
Dividendos por pagar	34.116.937	30.836.129
Acreedores por compra de bienes y servicios	2.000	3.200
Acreedores por retenciones a funcionarios	4.400	2.000
Acreedores varios (a)	5.269.300	4.034.699
Provisión para indemnizaciones	8.299.651	7.993.143
Provisión para impuesto a la propiedad de bienes inmuebles y vehículos	341.431	466.289
Otras provisiones (b)	22.375.843	18.016.436
Fallas de caja	42.279	28.587
Operaciones por liquidar	<u>179.616</u>	<u>74.511</u>
	<u>78.279.807</u>	<u>73.177.922</u>

Al 31 de diciembre de 2022, la cuenta (a) Acreedores Varios incluye a las siguientes partidas importantes, cobro para tramites en DRRR. por Bs60.112, provisión para pago de auditoría externa por Bs78.300, ingreso de cheques en M.E. no cobrados excedidos mayor a 30 días por Bs248.028, ingreso de cheques en M.N. no cobrados excedidos mayor a 30 días por Bs154.883, provisión para pago de gastos de oficina central correspondiente la gestión 2021 por Bs784.151, pago de aportes de Futuro de Bolivia Bs188.497, (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 Bs14.153.131. (c) Acreedores fiscales por impuestos a cargo de la entidad incluye principalmente a la provisión del Impuesto a las transacciones por Bs378.295 y el Impuesto sobre las Utilidades de las Empresas por Bs.6.022.212.

Al 31 de diciembre de 2021, la cuenta (a) Acreedores Varios incluye a las siguientes partidas importantes, cobro de servicios de las distintas empresas por Bs11.329, provisión para pago de auditoría externa por Bs65.866, ingreso de cheques en M.E. no cobrados excedidos mayor a 30 días por Bs264.769, ingreso de cheques en M.N. no cobrados excedidos mayor a 30 días por Bs654.641, provisión para pago de gastos de oficina central correspondiente la gestión 2021 por Bs. 685.732, pago de aportes de Futuro de Bolivia Bs. 196.984 y provisión para pago por avalúos a arquitectos Bs3.200, (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 Bs9.786.189. (c) Acreedores fiscales por impuestos a cargo de la entidad incluye principalmente a la provisión del Impuesto a las transacciones por Bs541.137 y el Impuesto sobre las Utilidades de las Empresas por Bs.9.978.020.

m) PREVISIONES

La composición al 31 de diciembre de 2022 y 2021, son las siguientes:

	2022 Bs	2021 Bs
Provisión específica para activos contingentes	36.802	97.071
Provisiones genéricas voluntarias	50.864.035	50.864.035
Provisión genérica cíclica	13.858.937	13.858.937
	<u>64.759.774</u>	<u>64.820.043</u>

n) VALORES EN CIRCULACIÓN

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, la Entidad no registra valores en circulación.

o) OBLIGACIONES SUBORDINADAS

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, la Entidad no registra obligaciones subordinadas.

p) OBLIGACIONES CON EMPRESAS CON PARTICIPACIÓN ESTATAL

Al 31 de diciembre de 2022, la Entidad tiene obligación con la Gestora Publica de Seguridad Social por Bs258.431.

Al 31 de diciembre de 2021, la Entidad tiene obligación con la Gestora Publica de Seguridad Social por Bs319.219.

q) INGRESOS Y GASTOS FINANCIEROS

La composición al 31 de diciembre de 2022 y 2021, es la siguiente:

	2022 Bs	2021 Bs
Ingresos financieros		
Productos por inversiones temporarias	15.167.503	12.375.821
Productos por cartera	119.196.778	127.296.661
	<u>134.364.281</u>	<u>140.069.459</u>
Gastos financieros		
Cargos por obligaciones con el público	31.355.972	29.757.606
Cargos por otras cuentas por pagar y comisiones financieras	168.130	475.306
	<u>31.524.102</u>	<u>30.232.912</u>

La tasa de interés promedio ponderada de las colocaciones de cartera al 31 de diciembre de 2022, es de 7,26% anual y de 7,28%; al 31 de diciembre de 2021, la misma consolida la aplicación del tarifario vigente de la Entidad.

Al 31 de diciembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021, las tasas de interés promedio ponderada en el rubro de captaciones del público alcanzan a 2,82% y 2,08% anual, respectivamente.

r) RECUPERACIÓN DE ACTIVOS FINANCIEROS

La composición al 31 de diciembre de 2022 y 2021, es la siguiente:

	2022 Bs	2021 Bs
Recuperación de capital	15.976	48.032
Recuperación de intereses	19.101	-
Recuperaciones de otros conceptos	19.526	27.874
Disminución de previsión específica para incobrabilidad de cartera	3.567.576	2.915.300
Disminución de previsión para otras cuentas por cobrar	145.655	93.116
Disminución de previsión genérica cíclica	-	-
	<u>3.767.834</u>	<u>3.084.322</u>

s) CARGOS POR INCOBRABILIDAD Y DESVALORIZACIÓN DE ACTIVOS FINANCIEROS

La composición al 31 de diciembre 2022 y 2021, es la siguiente:

	2022 Bs	2021 Bs
Cargos por previsión específica para incobrabilidad de cartera	644.597	708.643
Cargos por Previsión genérica para incobrabilidad de cartera por otros riesgos	-	-
Cargos por previsión para otras cuentas por cobrar	135.467	207.188
Cargos por prevision para activos contingentes	-	-
Cargos por previsión genérica cíclica	-	-
Perdidas por inversiones temporarias	40.567	18.500
Perdidas por inversiones permanentes financieras	-	-
Castigo de productos de cartera	519.624	1.556.352
	<u>1.340.255</u>	<u>2.490.683</u>

t) OTROS INGRESOS OPERATIVOS Y OTROS GASTOS OPERATIVOS

La composición al 31 de diciembre de 2022 y 2021, es la siguiente:

	2022 Bs	2021 Bs
OTROS INGRESOS OPERATIVOS		
Comisiones por servicios (i)	3.167.661	3.303.071
Ganancias por operaciones de cambio y arbitraje	813.349	790.625
Ingresos por bienes realizables	757	47.088
Venta de bienes recibidos en recuperación de créditos	47.242	319.792
Venta de bienes fuera de uso	89.010	-
Disminucion prevision por desvalorizacion	-	24.777
Ingresos por inversiones permanentes no financieras	232.606	420.263
Ingresos operativos diversos	93.782	69.094
	<u>4.444.407</u>	<u>4.974.710</u>

OTROS GASTOS OPERATIVOS

Comisiones diversas (ii)	1.526.844	1.467.064
Costo de venta de bienes adquiridos o construidos para la venta	1	147
Costo de venta de bienes recibidos en recuperación de créditos	279.231	336.314
Constitución de provisión por desvalorización	988.342	798.022
Pérdidas por inversiones en otras entidades no financieras	-	-
Pérdidas por operaciones de cambio y arbitraje	672.609	788.595
Otros gastos operativos diversos (iii)	33.371	26.593
	<u>3.500.398</u>	<u>3.416.735</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 WesternUnion y Money Gram.

(i) Al 31 de diciembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021, corresponden a las comisiones por recaudaciones tributarias fueron de Bs1.030.028 y Bs866.183, comisiones tarjetas de crédito al 31 de diciembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021, fueron de Bs331.546 y Bs255.448, comisiones tarjetas de débito al 31 de diciembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021, fueron de Bs116.724 y Bs81.746 y las comisiones varias al 31 de diciembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021, fueron de Bs1.689.363 y Bs2.099.693.

(ii) Las comisiones diversas al 31 de diciembre de 2022, se deben principalmente al pago de comisiones y procesamiento de datos a ATC por Bs162.596 y Comisiones por avalúos de inmuebles por Bs237.520. Las comisiones diversas al 31 de diciembre de 2021, se deben principalmente al pago de comisiones y procesamiento de datos a ATC por Bs196.888 y Comisiones por avalúos de inmuebles por Bs200.900.

(iii) En otros gastos operativos diversos al 31 de diciembre de 2022, se debe principalmente por la provisión de chequeras de bancos por Bs2.295, gastos de fondo fijo del Departamento Legal por Bs3.976, tramites por registro en SEPREC Bs3.660. En otros gastos operativos diversos al 31 de diciembre de 2021, se debe principalmente por la provisión de chequeras de bancos por Bs5.087, gastos de fondo fijo del Departamento Legal por Bs6.302.

u) INGRESOS Y GASTOS EXTRAORDINARIOS Y DE GESTIONES ANTERIORES

La composición al 31 de diciembre de 2022 y 2021, es la siguiente:

	2022 Bs	2021 Bs
Ingreso de gestiones anteriores	-	-
Gastos de gestiones anteriores	29.314	-
	<u>(29.314)</u>	<u>-</u>

Al 31 de diciembre de 2022, los gastos de gestiones anteriores corresponden principalmente a la devolución de intereses por el Capital Diferido según normativa ASFI/DRSII/R-138854/2021 Bs29.314.

v) GASTOS DE ADMINISTRACIÓN

La composición al 31 de diciembre de 2022 y 2021, es la siguiente:

	2022 Bs	2021 Bs
Gastos de personal	39.817.516	40.173.338
Servicios contratados	6.990.854	7.870.622
Seguros	429.628	418.840
Comunicaciones y traslados	1.242.776	1.306.125
Impuestos	4.192.416	4.074.010
Mantenimiento y reparaciones	1.147.849	1.155.666
Depreciación y Desvalorización de Bienes de Uso	1.424.454	1.605.890
Amortización de cargos diferidos y activos intangibles	734.546	894.875
Otros gastos de administración (*)	21.145.282	22.891.094
	<u>77.125.321</u>	<u>80.390.460</u>

(*) **Gestión 2022**, corresponde principalmente a los aportes efectuados al Fondo de Reestructuración Financiera por B11.976.353, aporte a la Autoridad de Supervisión del Sistema Financiero - ASFI por Bs2.487.000, Multas a la ASFI por Bs123.300, gastos por propaganda y publicidad por Bs1.422.503, gastos de alquileres por Bs2.237.460, gastos de energía eléctrica, agua y calefacción por Bs757.451 y gastos notariales por Bs173.590, gastos de papelería, útiles y materiales de servicio por Bs620.413, gastos de comunicación y publicación en prensa por Bs316.109, y aportes a otras entidades por Bs322.536.

(*) **Gestión 2021**, corresponde principalmente a los aportes efectuados al Fondo de Reestructuración Financiera por B14.540.782, aporte a la Autoridad de Supervisión del Sistema Financiero - ASFI por Bs2.309.295, Multas a la ASFI por Bs36.600, gastos por propaganda y publicidad por Bs1.065.501, gastos de alquileres por Bs2.157.032, gastos de energía eléctrica, agua y calefacción por Bs748.886 y gastos notariales por Bs193.289, gastos de papelería, útiles y materiales de servicio por Bs467.415, gastos de comunicación y publicación en prensa por Bs123.239, y aportes a otras entidades por Bs276.939.

w) CUENTAS CONTINGENTES

La composición al 31 de diciembre de 2022 y 2021, es la siguiente:

	2022 Bs	2021 Bs
Deudores por tarjetas de crédito	<u>1.996.819</u>	<u>2.265.480</u>

x) CUENTAS DE ORDEN

La composición al 31 de diciembre de 2022 y 2021, es la siguiente:

	2022 Bs	2021 Bs
Garantías hipotecarias	3.489.548.695	3.624.165.350
Otras garantías prendarias	-	-
Depósitos en la entidad financiera	1.830.085	2.668.883
Líneas de crédito otorgadas y no utilizadas	18.090.983	18.585.765
Seguros contratados	1.871.794.012	1.871.794.012
Documentos entregados asesores legales	100.300	100.300
Valores propios en custodia	253.749	253.748
Otros bienes de la entidad	357	357
Cuentas incobrables castigadas y condonadas	19.331.754	19.761.244
Productos en suspenso	14.031.576	13.771.144
Otras cuentas de registro	12.909.253	12.890.142
	<u>5.427.890.764</u>	<u>5.563.990.945</u>

y) PATRIMONIOS AUTÓNOMOS

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, "La Primera" Entidad Financiera de Vivienda no administra Patrimonios autónomos.

z) IMPUESTO SOBRE LAS UTILIDADES DE LA EMPRESAS

Al 31 de diciembre de 2022, se contabilizó la provisión del IUE, "La Primera" Entidad Financiera de Vivienda determinó una utilidad tributaria, se registró la provisión para el IUE por Bs6.022.212.

Al 31 de diciembre de 2021, se contabilizó la provisión del IUE, "La Primera" Entidad Financiera de Vivienda determinó una utilidad tributaria, se registró la provisión para el IUE por Bs9.978.020.

NOTA 9 – PATRIMONIO NETO

La composición del Patrimonio al 31 de diciembre 2022 y 2021 es la siguiente:

	2022 Bs	2021 Bs
Certificados de Capital	411.490.800	411.490.800
Reserva Legal	20.774.075	18.292.107
Otras Reservas Obligatorias	143.960.888	143.960.888
Reservas Voluntarias	126.954.068	112.992.998
Resultados Acumulados	26.234.274	24.819.681
	<u>729.414.105</u>	<u>711.556.474</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 liquidas y realizadas de cada ejercicio al fondo de reserva legal.

De acuerdo a lo establecido en Asamblea Ordinaria de Asociados celebrada el 31 de marzo de 2022, se ha constituido la reserva legal equivalente al 10% de las utilidades obtenidas en la gestión 2021, por un monto Bs2.481.968 y alcanzando un saldo al cierre de Bs20.774.075.

De acuerdo a lo establecido en Asamblea Ordinaria de Asociados celebrada el 11 de agosto de 2021, se ha constituido la reserva legal equivalente al 10% de las utilidades obtenidas en la gestión 2020, por un monto Bs3.758.292 y alcanzando un saldo al cierre de Bs18.292.107.

c) Reservas estatutarias no distribuibles

A 31 de diciembre de 2022, esta cuenta tiene un saldo de Bs724.917

d) Otras reservas no distribuibles

Al 31 de diciembre de 2022, de esta cuenta tiene un saldo de Bs143.235.971

Al 31 de diciembre de 2021, de esta cuenta tiene un saldo de Bs143.235.971.

e) Reservas voluntarias

De acuerdo con lo establecido en la Asamblea Ordinaria de Asociados celebrada el 31 de marzo de 2022, la Entidad ha constituido una reserva voluntaria por Bs8.376.643, de acuerdo a la circular de ASFI/CC-12723.

De acuerdo con lo establecido en la Asamblea Ordinaria de Asociados celebrada el 11 de agosto de 2021, la Entidad ha constituido una reserva voluntaria por Bs33.824.633, de acuerdo a la circular de ASFI/CC-8840.

f) Resultados Acumulados

De acuerdo con lo establecido en la Asamblea Ordinaria de Asociados celebrada el 31 de marzo de 2022, la Entidad aprobó distribuir utilidades que fueron contabilizadas en la cuenta "Dividendos por pagar" por Bs8.376.643.

El incremento del patrimonio al 31 de diciembre de 2021, es por la capitalización de las utilidades de la gestión 2020 al 100% de acuerdo a la carta circular ASFI/cc-8840 establecido en la Asamblea Ordinaria de Asociados del 11 de agosto de 2021.

El incremento del patrimonio al 31 de diciembre de 2020, es por la capitalización de una parte de las utilidades de la gestión 2019 de acuerdo a lo establecido en la Asamblea Ordinaria de Asociados del 22 de abril de 2021.

NOTA 10 – PONDERACIÓN DE ACTIVOS Y SUFICIENCIA PATRIMONIAL

La ponderación de activos es la siguiente:

Al 31 de diciembre de 2022:

Código	Nombre	"Saldo Activo en Bs"	Coefficiente de Riesgo	"Activo Computable Bs"
Categoría I	Activos con cero riesgo	398.308.472		
Categoría II	Activos con riesgo de 10%	-	0,10	
Categoría III	Activos con riesgo de 20%	381.490.994	0,20	76.298.199
Categoría IV	Activos con riesgo de 50%	1.281.096.279	0,50	640.548.140
Categoría V	Activos con riesgo de 75%	41.358.652	0,75	31.018.989
Categoría VI	Activos con riesgo del 100%	418.506.447	1,00	418.506.447
Totales		2.520.760.844		1.166.371.774
10 % sobre activo computable				116.637.177
Patrimonio neto				737.353.868
Excedente/ (Déficit) Patrimonial				620.716.691
Coefficiente de suficiencia Patrimonial				63,22%

Al 31 de diciembre de 2021:

Código	Nombre	"Saldo Activo en Bs"	Coefficiente de Riesgo	"Activo Computable Bs"
Categoría I	Activos con cero riesgo	392.674.966		
Categoría II	Activos con riesgo de 10%	-	0,10	
Categoría III	Activos con riesgo de 20%	339.000.406	0,20	67.800.081
Categoría IV	Activos con riesgo de 50%	1.340.545.049	0,50	670.272.524
Categoría V	Activos con riesgo de 75%	41.987.983	0,75	31.490.987
Categoría VI	Activos con riesgo del 100%	374.629.932	1,00	374.629.932
Totales		2.488.838.336		1.144.193.525
10 % sobre activo computable				114.419.352
Patrimonio neto				737.353.868
Excedente/ (Déficit) Patrimonial				622.934.516
Coefficiente de suficiencia Patrimonial				64,44%

NOTA 11 - CONTINGENCIAS

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

NOTA 12 - HECHOS POSTERIORES

No se 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 2022.

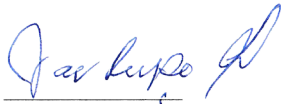
NOTA 13 - CONSOLIDACION DE ESTADOS FINANCIEROS

"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

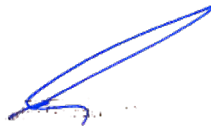
Mediante resolución de la ASFI N°423/2015 de fecha 8 de junio de 2015, se autorizó la transformación de la Mutual de Ahorro y Préstamo “La Primera” en entidad financiera de vivienda bajo la denominación “La Primera” Entidad Financiera de Vivienda.

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.



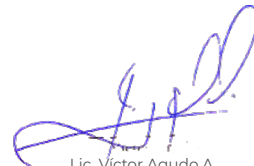
Lic. Manuel Javier Alfonso Lupo Gamarra

Presidente del Directorio



Sr. Carlos de Grandchant Suárez

Gerente General



Lic. Víctor Agudo A.

Jefe Nacional de Contabilidad y Finanzas