Donde nuestra gente deposita su confianza

2022

MEMORIA ANUAL

LA PRIMERA

ENTIDAD FINANCIERA DE VIVIENDA

MEMORIA ANUAL 2022

LA PRIMERA

ENTIDAD FINANCIERA DE VIVIENDA

ÍNDICE

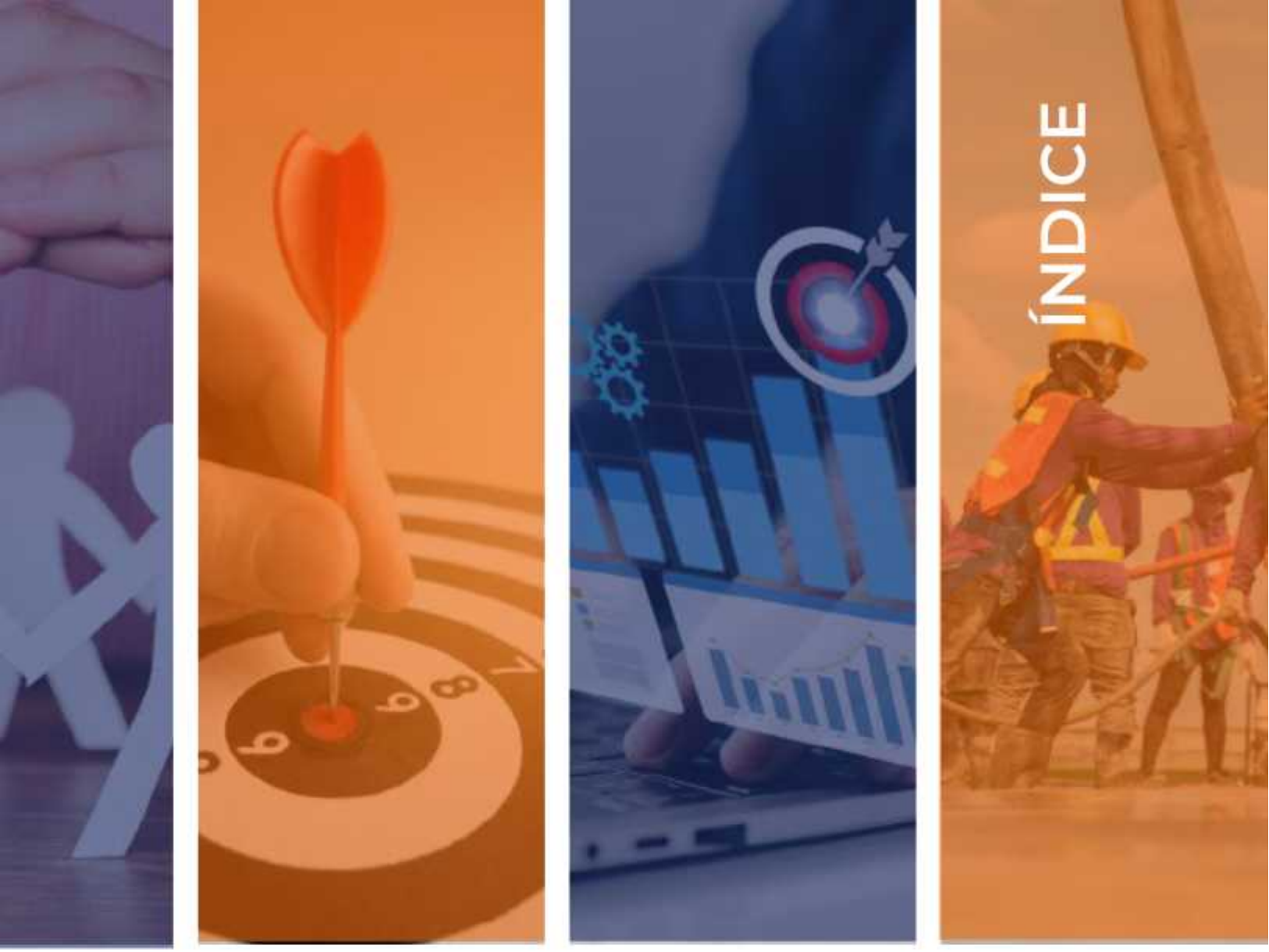
DIRECTORIO Pag. 4

PLANTEL EJECUTIVO Pag. 5

CARTA DEL PRESIDENTE Pag. 6

CAPITULO I Pag. 12
PRINCIPALES ACTIVIDADES CUMPLIDAS

CAPITULO II Pag. 22
ACTIVIDADES INSTITUCIONALES E INTERINSTITUCIONALES



ÍNDICE

CAPITULO III Pag. 30
GESTIÓN INTEGRAL DE RIESGOS

CAPITULO IV Pag. 36
OBRAS DE BIEN SOCIAL

CAPITULO V Pag. 40
INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE
ESTADOS FINANCIEROS
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
CARTA DEL FISCALIZADOR INTERNO

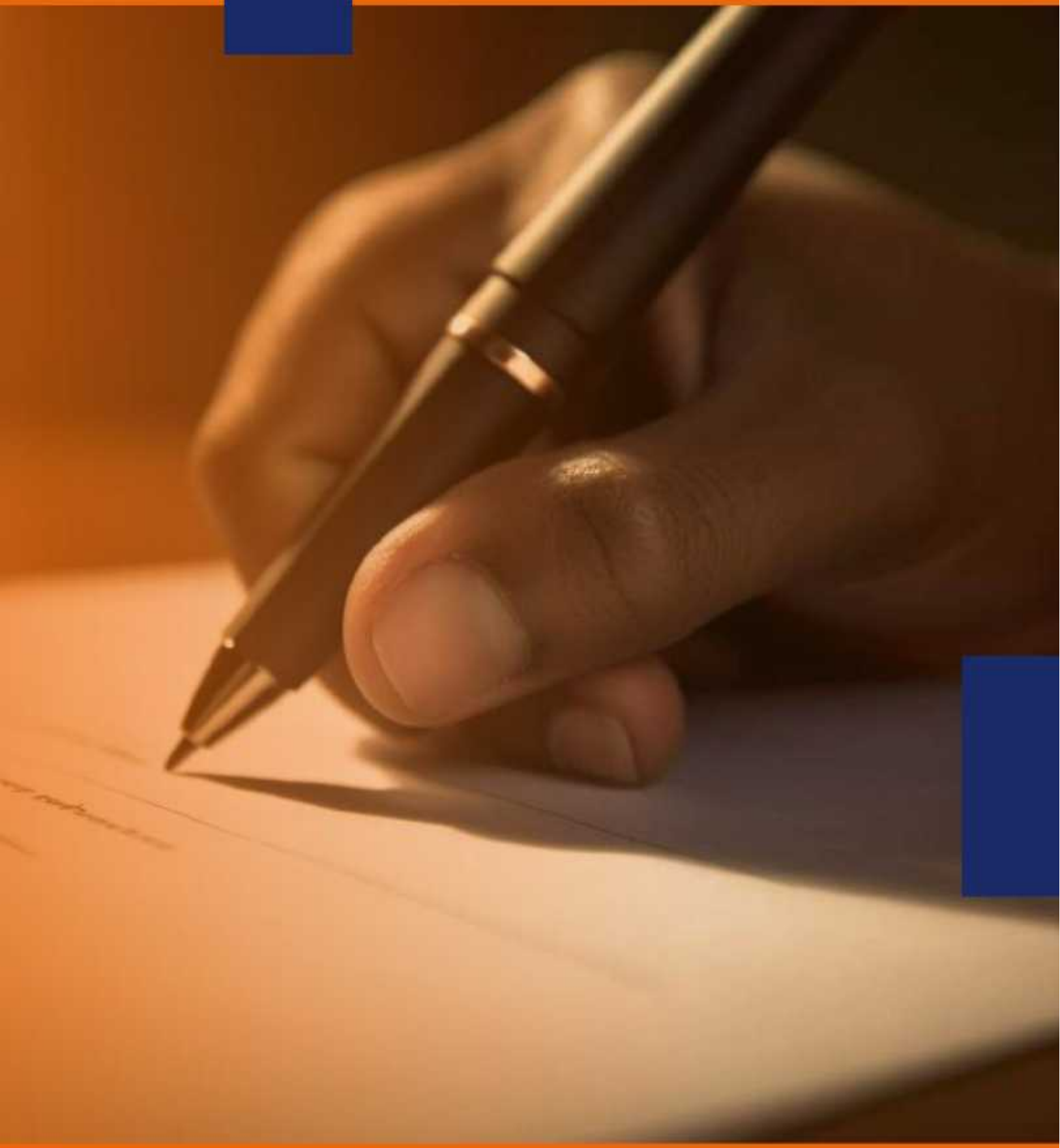
DIRECTORIO

Presidente	Lic. Manuel Javier Alfonso Lupo Gamarra
Vicepresidente	Dr. Carlos Alberto Ferreira Vásquez
Secretario	Sr. Ramiro Salinas Romero
Director	Lic. Luis Fernando Meave Rada
Director	Arq. Luis Fernando Fernández Salinas
Director	Ing. Luis Adalid Tejada Ponce
Director	Ing. Jorge Fernando Winston Berrios Pando
Director	Lic. René Javier Rojas Rojas

PLANTEL DE EJECUTIVOS

Gerente General	Sr. Carlos Jacques de Grandchant Suárez
Jefe Nacional Dpto. Legal	Dr. Juan Mauricio Diez Canseco Arce
Jefe Nacional Dpto. Contabilidad y Finanzas	Lic. Víctor Agudo Agudo
Jefe Nacional Dpto. Tec. Información	Ing. Gino Martín Castro Yaselli
Jefe Nacional Dpto. Créditos	Lic. José Fabbri Zeballos
Jefe Nacional Dpto. Operaciones	Sr. Guillermo Vera Auza
Jefe Nacional de Gestión Integral de Riesgos	Lic. Cristhian Eyzaguirre Aramayo

CARTA DEL PRESIDENTE



CARTA DEL PRESIDENTE

En mi calidad de Presidente del Directorio, tengo la satisfacción de presentar la Memoria Anual y los Estados Financieros de la Primera E.F.V., correspondiente al ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2022, cuya gestión fue marcada por resultados positivos para nuestra institución.

En el ámbito financiero, vale la pena destacar algunos eventos sobre la económica mundial y nacional, que guardan relación con el sistema financiero nacional y la actividad que desarrolla La Primera EFV.

La economía mundial durante la gestión 2022, tuvo un crecimiento menor con relación a las expectativas iniciales. Es así que las tres economías más grandes del mundo — China, la zona del Euro y Estados Unidos — experimentaron una desaceleración significativa en relación a lo proyectado.

La zona de América Latina y el Caribe, tuvo un crecimiento del 3.9% inferior en 3.1 puntos porcentuales al obtenido en la gestión 2021 que tuvo un crecimiento de 7.0%.

Respecto a la economía nacional, aún en un contexto internacional adverso se resalta el crecimiento del PIB a junio de 2022 con una variación acumulada del 4.13%, inferior al periodo similar de la pasada gestión, pero situándonos aún entre los tres países de mayor crecimiento de la región. La inflación acumulada en la gestión 2022 fue del 3.12% que contrasta con el 0.90% de la gestión 2021.

El sistema de intermediación financiera, tuvo un año de crecimiento, tanto en las captaciones como en las colocaciones, aportando a la economía nacional sobre todo con el financiamiento al sector productivo, principalmente a las actividades de la Industria Manufacturera, Agricultura — Ganadería y la Construcción.

"La cartera de créditos en el Sistema Financiero subió de 199.380 millones de bolivianos en 2021 a 214.753 millones de bolivianos en 2022.

Los resultados e indicadores de mayor relevancia de la institución en la presente gestión fueron los siguientes:

La cartera bruta de créditos tuvo un decremento moderado. En la gestión 2022 se tiene una reducción del 3.97% producto de los eventos externos, no predecibles que afectaron a la dinámica de colocaciones. El índice de mora al cierre de la gestión fue del 1.06%, indicador menor a la registrada en la gestión 2021 de 1.19%.

Las obligaciones con el público presentaron un incremento de Bs. 9.34MM lo que significa una variación del 0.61% respecto a la gestión pasada, manteniendo la concentración de estas en las cuentas de ahorro. El patrimonio de la Entidad creció en un 2.51% producto de los resultados positivos que generó la Entidad.

Los resultados económicos en balance al 31 de diciembre del 2022 fueron de una utilidad de Bs. 26.234.274, pese a haber decrecido la cartera de créditos en la gestión.

CARTA DEL PRESIDENTE

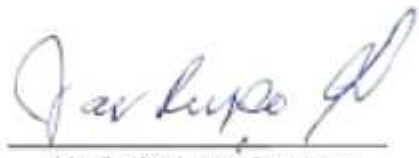
De acuerdo a lo dispuesto en la carta Circular ASFI/DNP/CC/15945/2022 de 30 de diciembre de 2022, se instruyó a los Bancos Múltiples, Bancos PYME y Entidades Financieras de Vivienda, que las utilidades de la gestión 2022 luego de constituir las reservas legales y reglamentarias pertinentes, sea capitalizada en un cincuenta por ciento (50%).

Aún en un contexto de incertidumbre, debido al adverso desempeño económico internacional, los problemas sociales y el comportamiento del COVID-19, los resultados de la Entidad se han comportado de una manera positiva.

Estos resultados indudablemente fueron obtenidos, gracias a la eficiente administración de ejecutivos y personal de la Institución, que a lo largo de los años de existencia de la Entidad, lograron posicionar a "La Primera" EFV como un referente de las Entidades Financieras de Vivienda a nivel nacional.

En este sentido estamos firmemente comprometidos con el fortalecimiento y crecimiento de nuestras operaciones para la gestión 2023.

Para concluir debo manifestar, el profundo reconocimiento a Socios y Ahorristas por su confianza en la administración de "La Primera" EFV, que orientan su accionar al sostenimiento de una Entidad Financiera, solvente y al servicio de la comunidad.



Lic. Javier Lupo Gamarra
PRESIDENTE
La Paz, marzo 2023

DESDE 1964
FINANCIANDO LAS NECESIDADES
DE LA FAMILIA BOLIVIANA
CUIDANDO DE SUS AHORROS
Y SOLVENTANDO SU
DESARROLLO
LA PRIMERA E.F.V
LA PRIMERA E.F.V

cap. I

Principales Actividades Cumplidas

CAPITULO I

INFORMACIÓN FINANCIERA.

Se presenta a continuación, los resultados y evolución financiera de "La Primera" Entidad Financiera de Vivienda, en base a Estados Financieros auditados.

1.1. SOLVENCIA PATRIMONIAL

El Patrimonio contable de "La Primera" Entidad Financiera de Vivienda, muestra un crecimiento sostenible, el mismo al cierre de la Gestión 2022, alcanza a 729.4 Millones de Bolivianos, con un crecimiento del 2.57% respecto a la gestión anterior.

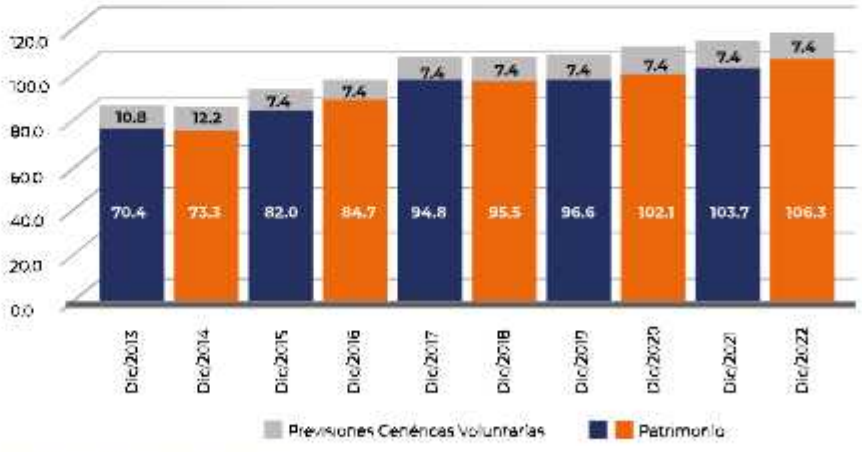
El Coeficiente de Adecuación Patrimonial (CAP), se sitúa en 64.63%, el mismo que es ampliamente superior al requerimiento normativo del 10% como porcentaje mínimo, corroborando que la Entidad se encuentra en una buena posición de solvencia en el Sistema Financiero Nacional.

Adicionalmente, la Entidad mantiene previsiones genéricas voluntarias constituidas, las mismas que al cierre de la gestión alcanza a 50.9 Millones de Bolivianos, importe que respalda la ocurrencia de contingencias vigentes.

A continuación, se tiene el grafico de la evolución del Patrimonio de la Entidad y las Previsiones Genéricas Voluntarias, acumuladas hasta la gestión 2022.

La Primera E.F.V:
Evolutivo Situación Patrimonial
(Expresado en millones de Dólares Americanos)

GESTIÓN 2022



Fuente: Información Histórica VLT-ASFI

1.2. CAPTACIONES DEL PÚBLICO

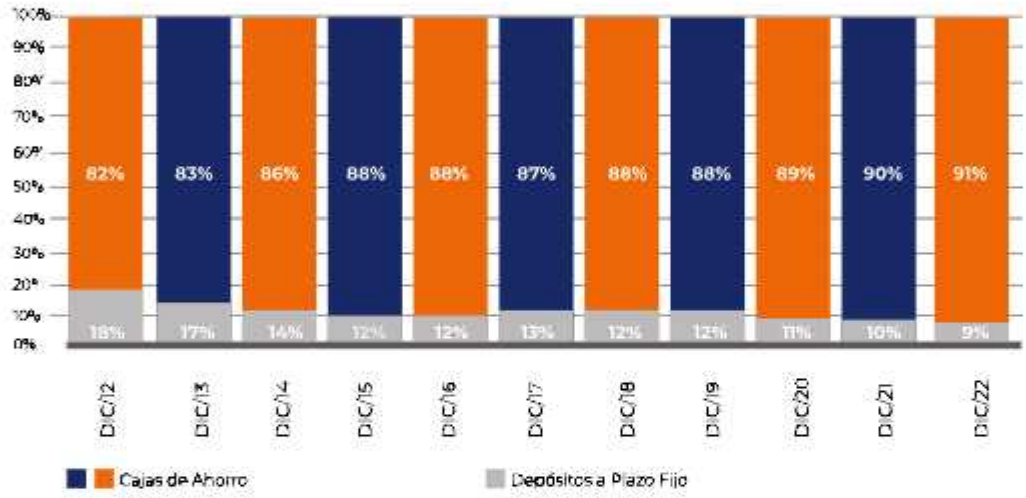
Las captaciones tuvieron un comportamiento y tendencia estable en toda la gestión, siendo que se realizaron los esfuerzos necesarios para mantener la fidelización de los depositantes.

De acuerdo con la información histórica de datos de una década, analizada la composición de captaciones del público se observa una mayor concentración de Depósitos en Cajas de Ahorro respecto a los Depósitos a Plazo Fijo, manteniendo la misma propensión hasta el cierre de la gestión 2022.

A continuación se presentan los gráficos de la composición y datos históricos de las captaciones.

La Primera E.F.V:
Evolutivo Composición Captaciones del Público
(Expresado en Porcentajes de Participación)

GESTIÓN 2022



Fuente: Información Histórica VLI-ASFI

La Primera E.F.V
Evolutivo Mensual Captaciones del Público
(Expresado en millones de Dólares Americanos

GESTIÓN 2022

Fuente: Información Histórica VLI-ASFI

1.3. CARTERA DE CRÉDITOS

La cartera bruta de créditos tuvo un decremento moderado producto de los eventos externos, no predecibles que afectaron a la dinámica de colocaciones, la Autoridad de Supervisión del Sistema Financiero – ASFI dispuso mediante Carta Circular la posibilidad de reprogramación de créditos para prestatarios afectados por los problemas sociales, lo cual incrementó la cartera reprogramada, sumado a aquellas operaciones que fueron reprogramadas por disposición del Decreto Supremo No. 4409 de 02 de diciembre de 2020 con base en lo dispuesto en la Ley No. 1294 y Ley No. 1319; y su posterior reglamentación por la Autoridad de Supervisión del Sistema Financiero (ASFI).

Las políticas y procedimientos mantienen criterios prudenciales para la colocación de créditos, con el objetivo de contar con una cartera de calidad que genere una adecuada rentabilidad.

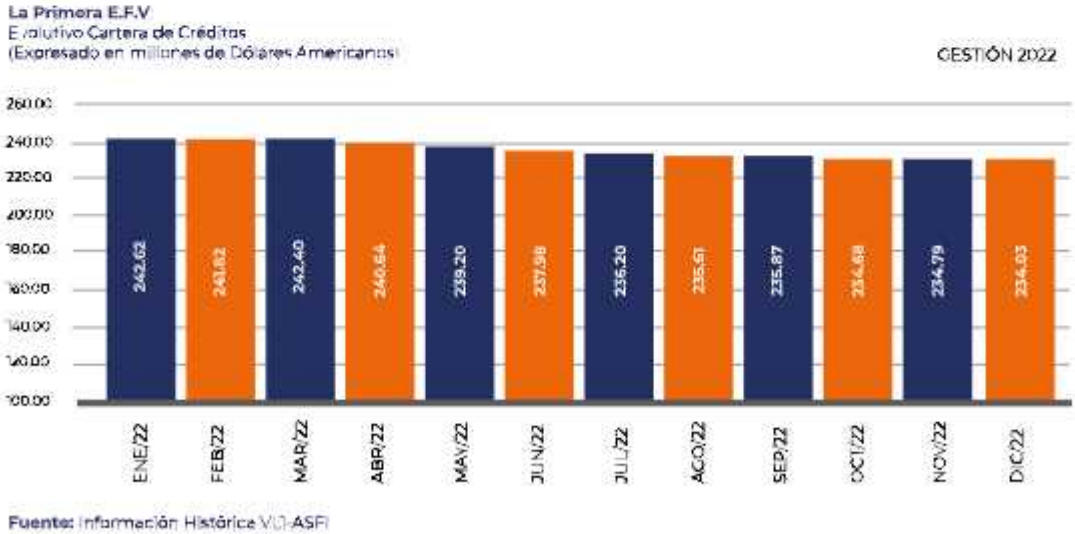
La Entidad conserva una mayor concentración de su cartera en los créditos con destino a la vivienda, lo cual se puede observar en el cuadro siguiente que presenta la composición, por tipo de crédito.

Concentración cartera de créditos por tipo de crédito

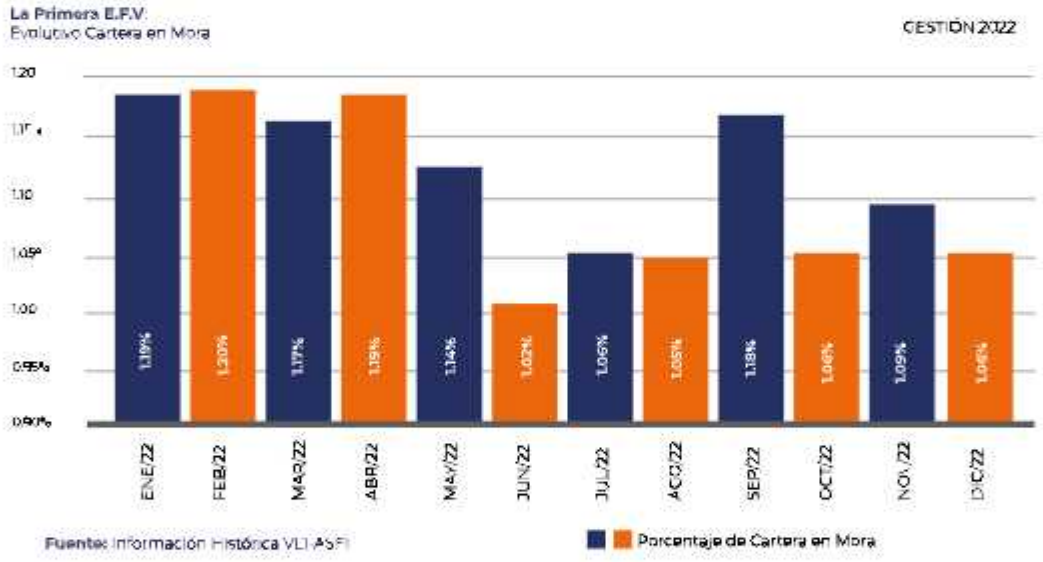
Al 31/12/2022

HIPOTECARIO DE VIVIENDA	CONSUMO	MICROCREDITO	PYMES	EMPRESARIAL	TOTALES
85.87 %	3.31 %	5.28 %	4,18%	1,36 %	100.00 %

A continuación se exponen gráficos sobre el comportamiento de las colocaciones de la cartera de créditos y el comportamiento histórico de mora.



Fuente: Información Histórica V.U. ASFI



1.4. PARTICIPACIÓN EN EL SISTEMA DE ENTIDADES FINANCIERAS DE VIVIENDA

La Primera Entidad Financiera de Vivienda, mantuvo su actividad financiera adecuando, optimizando y promoviendo sus servicios, de manera de seguir contribuyendo a la reactivación económica y financiera del país, preservando su relevante presencia dentro del sistema de Entidades Financieras de Vivienda.

PARTICIPACIÓN "LA PRIMERA" E.F.V.
En Millones de Dólares Americanos y Porcentaje de Participación

DETALLE	31/12/2018		31/12/2019		31/12/2020		31/12/2021		31/12/2022	
	$us.	%	$us.	%	$us.	%	$us.	%	$us.	%
OBLIG. CON EL PÚBLICO										
SISTEMA DE EFV'S	399	100%	371	100%	355	100%	354	100%	366	100%
LA PRIMERA E.F.V.	253	63.38%	238	64.10%	222	62.71%	220	62.02%	221	60.45%
CARTERA DE CRÉDITO										
SISTEMA DE EFV'S	421	100%	431	100%	415	100%	390	100%	388	100%
LA PRIMERA E.F.V.	272	64.68%	276	63.92%	264	63.68%	244	62.45%	234	60.36%
PREVISIONES PARA CARTERA										
SISTEMA DE EFV'S	19	100%	20	100%	21	100%	20	100%	19	100%
LA PRIMERA E.F.V.	11	59.95%	12	61.61%	12	59.25%	12	60.00%	11	60.62%
LIQUIDEZ										
SISTEMA DE EFV'S	107	100%	79	100%	94	100%	115	100%	116	100%
LA PRIMERA E.F.V.	68	63.28%	54	68.23%	70	74.44%	86	75.54%	93	80.06%

Elaboración: Unidad de Gestión Integral de Riesgos y Control Interno - Datos ASFI - EFV´s

1.5. INDICADORES FINANCIEROS DE RENTABILIDAD Y SOLVENCIA

A continuación, se presentan los principales indicadores financieros que sustentan los resultados alcanzados por "La Primera" Entidad Financiera de Vivienda, relacionados a su rentabilidad y solvencia.

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

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

GESTIÓN 2022

DETALLE	INDICADOR
"LA PRIMERA" E.F.V.	1.05 %
SISTEMA EFV´s	0.93 %

El indicador ROA de la Entidad es mayor con el indicador promedio del Sistema de EFV´s representando una importante rentabilidad de los activos productivos, con relación a la rentabilidad obtenida en la gestión 2022

(ROE) = Resultado Neto de la Gestión / Patrimonio

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

GESTIÓN 2022

DETALLE	INDICADOR
"LA PRIMERA" E.F.V.	3.64%
SISTEMA EFV´s	3.67%

El indicador ROE de la Entidad es inferior al indicador promedio del Sistema de EFV´s, sin embargo es importante resaltar que este se ve influenciado por el importante monto de patrimonio con el que cuenta "La Primera" E.F.V., el mismo que alcanza a $us. 106.3 millones.

INDICADOR FINANCIERO DE SOLVENCIA

Solvencia = Patrimonio / Activo + Contingente

La Primera E.F.V.
SOLVENCIA AL 31/12/2022

GESTIÓN 2022

DETALLE	INDICADOR
"LA PRIMERA" E.F.V.	28.94%
SISTEMA EFV´s	25.28%

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

cap. II

ACTIVIDADES INSTITUCIONALES

CAPITULO II

ACTIVIDADES INSTITUCIONALES

ACTIVIDAD INSTITUCIONAL

"La Primera" E.F.V., en función a las directrices institucionales conserva el enfoque de servicio a la comunidad, contando con productos que permiten a la población en general obtener servicios financieros de calidad mediante una atención personalizada; los cuales se diseñaron en base a requerimientos de nuestros clientes.

La estabilidad en la administración de la Entidad, permitió lograr los objetivos y metas que dieron lugar a generar una solvencia patrimonial importante. La información financiera expuesta anteriormente, respalda la imagen y prestigio ganado a lo largo de años de servicio.

La Entidad en cumplimiento a la Ley de Servicios Financieros, Decretos Supremos y directrices institucionales, mantendrá como su principal actividad el financiamiento destinado a la vivienda, orientado principalmente a los créditos de Vivienda de Interés Social. Esta vocación de servicio en el transcurso de sus años de existencia, ha permitido apoyar a miles de bolivianos para obtener una vivienda acorde con sus necesidades.

La gestión administrativa de la Entidad, se basa en Políticas prudentes a objeto de mantener un Spread Financiero adecuado entre las tasas activas y pasivas, el mismo que debe ser sustentable para la continuidad operativa de la Entidad.

"La Primera" E.F.V., mantuvo un manejo administrativo y financiero eficiente y prudencial, manteniendo una posición financiera estable, aspecto que se determinó por parte de la calificadora de Riesgos AESA Ratings asociada a Fitch Ratings, manteniendo su Calificación de Riesgo en N2 para la deuda de corto plazo (en Bs.) y de AA3 para la deuda de largo plazo (en Bs.); de igual manera se mantuvo la calificación AA3 como emisor.

2.1. SERVICIO AL CLIENTE

Se mantuvieron los esfuerzos comunicacionales para la mayor divulgación y mayor uso de la digitalización de las transacciones, a través de la plataforma de banca digital, que desde la gestión 2020 está al alcance de nuestros clientes, permitiéndoles realizar sus transacciones en un ambiente seguro y de fácil acceso.

La Primera E.F.V. cuenta con el denominado "Cajero Trasnochador", servicio con el cual se otorga atención de forma ininterrumpida durante los 365 días del año, en horarios fuera de oficina, nocturnos, días sábados, domingos y feriados con cajeros de plataforma, otorgando a nuestros clientes y usuarios acceso a los servicios financieros que presta la Entidad de manera fácil y oportuna.

Con el propósito de fortalecer las actividades de integración económica, productiva y comercial durante la gestión 2022, se participó en las siguientes actividades:

FERIA EN LA CIUDAD DE LA PAZ

Participación en la Feria de Servicios Financieros para el Vivir Bien, organizada por ASOBAN, evento que se llevó a cabo en el Campo Ferial Chuquiago Marka del 22 al 24 de octubre.

FERIA EN LA CIUDAD DE COCHABAMBA

Participación en la Feria de Servicios Financieros para el Vivir Bien, organizada por ASOBAN, que se llevó a cabo en las instalaciones del campo ferial de la Laguna Alalay del 20 al 22 de mayo.

FERIA EN LA CIUDAD DE SUCRE

Participación en la Feria del Crédito – Servicios Financieros para el Vivir Bien, organizada por ASOBAN y que se llevó a cabo en las instalaciones del campo ferial Lajastambo del 21 al 23 de octubre.

2.2. PUNTOS DE ATENCIÓN FINANCIERA

Como resultado del proceso de expansión de la cobertura geográfica de atención al cliente, a la fecha se cuenta con la siguiente red de puntos de atención:

RED DE OFICINAS SUCURSAL, AGENCIAS Y VENTANILLAS DE COBRANZAS

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

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

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

CIUDAD	ZONA	OFICINAS	DIRECCIÓN CIUDAD DE SANTA CRUZ
SANTA CRUZ	CENTRAL	- Sucursal	Calle Bolivar N° 281, entre Aroma y Murillo (Casco Viejo)
	LA RAMADA	- Agencia Fija	Av. Grigotá N° 620 (entre calle La Guardia y 2do anillo)
	PLAN 3000	- Agencia Fija	Av. Plan 3000 Calle Claudina Tevenet S/N
	MUTUALISTA	- Agencia Fija	Tercer Anillo Interno Esq. calle Los Melones N° 1210 (Frente al Mercado Mutualista)
	CORDON ECOLÓGICO	- Ventanilla	Cuarto Anillo entre avenidas Centenario y Roca y Coronado Bloque 1 Planta Baja del Edificio Quinta Municipal

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

CIUDAD	ZONA	OFICINAS	DIRECCIÓN CIUDAD DE SUCRE
SUCRE	CENTRAL	- Agencia Fija	Calle España N° 31 Zona Central
	MERCADO CAMPESINO	- Agencia Fija	Calle J. Prudencio Bustillos N° 289
	YURAC - YURAC	Ventanilla	Calle Héroes de Nancahuasu s/n Gobierno Municipal de Sucre

CAJEROS AUTOMATICOS

ZONA	DIRECCIÓN - CIUDAD DE LA PAZ
San Miguel	Av. Montenegro No. 111, San Miguel Centro Comercial La Chiwiña
Miraflores	Av. Saavedra N° 22 esq. Plaza Stadium (Tejada Sorzano)
Central	Av. Mariscal Santa Cruz N° 1364
Norte	Av. Uruguay y Armentia, Terminal de Buses
San Sebastian	Calle Evaristo Valle N° 127
Villa Copacabana	Av. Esteban Arce N° 1747 (Cruce Villa Copacabana)
Sopocachi	Av. 6 de Agosto N° 2549, entre Pedro Salazar y Pinilla (Ed. El Carmen)
Achumani	Calle 16 N° 4 (Frente al Mercado de Achumani)
Garita de Lima	Calle Max Paredes N° 420 (Plaza Garita de Lima)
Los Pinos	Av. Jose María Acha N° 27 entre calles 5 y 6 Zona Los Pinos
Central	Av. 16 de Julio N° 1642 El Prado
Obrajes	Av. Hernando Siles N° 5688, entre Calles 10 y 11
Central	Calle Comercio Esq.Plaza Murillo N° 1093
San Pedro	Av. Landaeta N° 1747 (Esq. Plaza El Condor)
El Rosario	Calle Illampu N° 747, entre calles Graneros y Santa Cruz
Sopocachi	Av. 20 de Octubre N° 402 Esquina Belisario Salinas Edif. Torre Safiro (Plaza Abaroa)
Miraflores	Av. Saavedra N° 2214 (frente a COSSMIL)
Callampaya	Calle Calatayud N° 557
Sopocachi	Calle Victor Sanjinez Esq. C/Quintin Barrios N° 2648 (Plaza España)
Villa Fatima	Av. Tejada Sorzano N° 234 Edf. Jorge y Martha (frente al mercado)
Obrajes	Av. Mecapaca N° 6301 esquina Calle 17

ZONA	DIRECCIÓN - CIUDAD DE EL ALTO
La Ceja	Aeropuerto Internacional de El Alto
La Ceja	Av. Raul Salmon de la Barra N° 24 (frente a la FELCC)
Ciudad Satélite	Av. Bolivian Otero esq. calle 7?9, Pasaje Peatonal N° 1309-B

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

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

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

ZONA	DIRECCIÓN - CIUDAD DE SUCRE
Central	Calle España N° 31
Barrio Petrolero	Av. Las Américas No 222 Esq. Ecuador

2.3. MEMBRESIAS INSTITUCIONALES

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

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

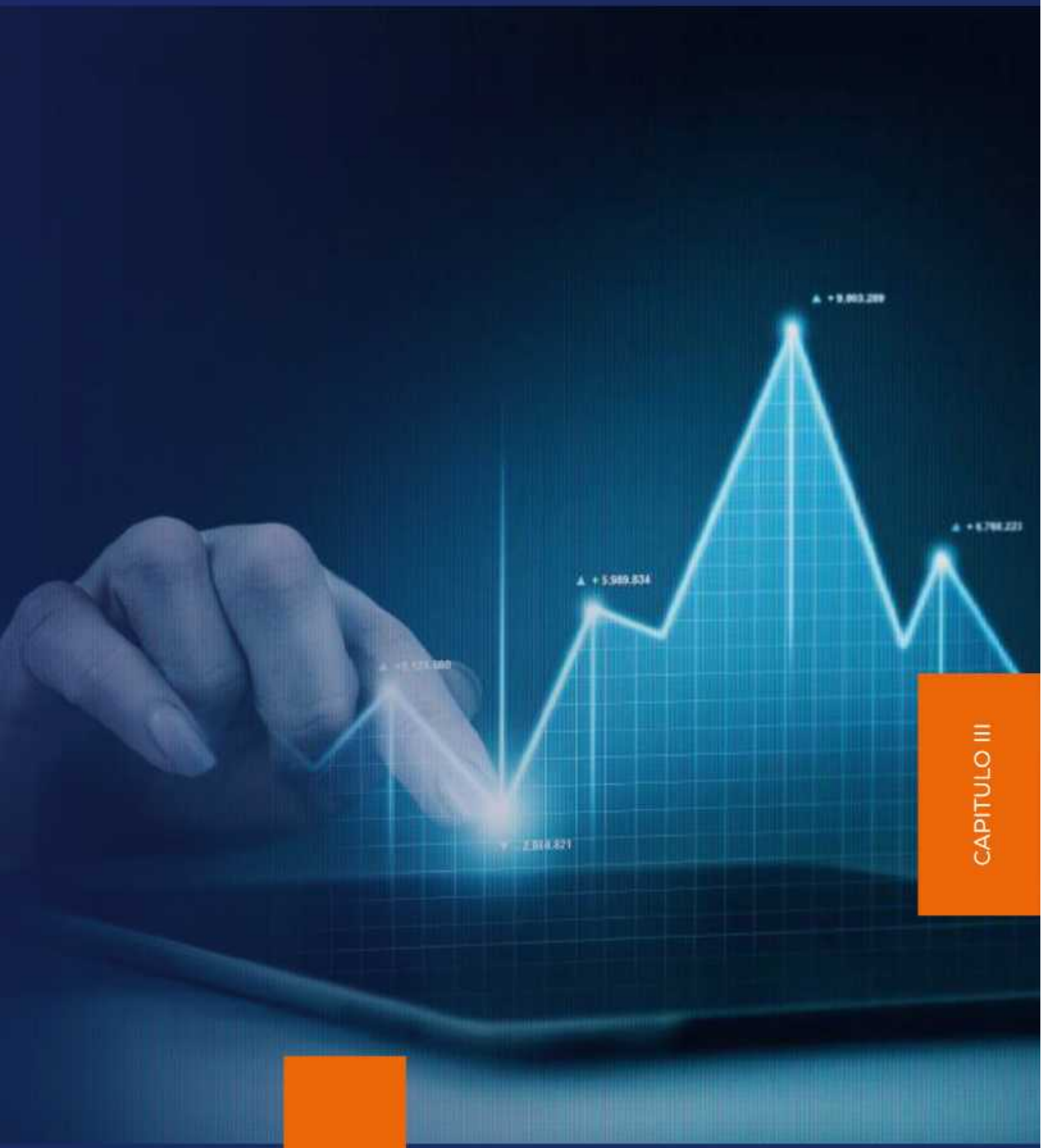
- Miembro de la Asociación de Entidades Financieras Especializadas en Micro Finanzas ASOFIN – Bolivia.

- Miembro Activo del Instituto Mundial de Cajas de Ahorros, IMCA con sede en Bruselas - Bélgica.

- Miembro activo de la Unión Interamericana para la Vivienda UNIAPRAVI, con sede en la Ciudad de Lima- Perú.

cap. III

GESTIÓN INTEGRAL DE RIESGOS



CAPITULO III

GESTIÓN INTEGRAL DE RIESGOS

"La Primera" E.F.V. en el proceso de Gestión Integral de Riesgos, estableció políticas y procedimientos internos como los principios y estándares prudenciales que permiten a la Entidad proyectar un crecimiento sostenido, acompañado de un adecuado equilibrio entre riesgo y rentabilidad.

En concordancia con normativas regulatorias, las Políticas para la Gestión Integral de Riesgos, contienen los siguientes aspectos fundamentales:

"La Primera" EFV, cuenta con variables, límites e indicadores que se adecuan al perfil de riesgo de la Entidad, los cuales consideran los factores de riesgos que se gestionan acordes con la complejidad y volumen de las operaciones y por el tipo de riesgo que se gestiona.

La gestión del Riesgo de Crédito cuenta con una tecnología crediticia adecuada, que permite generar equilibrio entre rentabilidad y riesgo, asimismo, 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.

El Riesgo Operativo estuvo monitoreado permanentemente, con el objetivo de mantener la continuidad operativa de la Entidad, en este contexto se continuaron con los controles y evaluaciones de riesgos operativos que permitieron identificar procesos críticos que fueron gestionados para evitar posibles eventos de riesgos

derivados de errores u omisiones asociadas a los nuevos eventos de riesgo operativo generados por la crisis sanitaria.

La Gestión de Seguridad de la Información prosiguió con la función de identificar, evaluar y dar tratamiento a los riesgos a los que están expuestos los activos de la información, siendo que se mantuvo la optimización de los controles de seguridad de la información existentes, enfocados a la protección de los activos tecnológicos implementados y de la información.

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

DESARROLLO HUMANO

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

A continuación, se detallan las capacitaciones de mayor relevancia llevadas a cabo durante la gestión 2022.

" LA PRIMERA" E.F.V.
DPTO. ADMINISTRATIVO Y RR.HH.

CAPACITACIONES INTERNAS Y EXTERNAS GESTIÓN 2022

No.	PARTICIPANTES	CAPACITACIÓN	DETALLE	DICTADO POR:
1	FUNCIONARIOS DEL DPTO. OPERACIONES Y SUCURSAL	CURSO: E-LEARNING RUAT	ACTUALIZAR LOS CONOCIMIENTOS Y APLICAR LOS MISMOS EN LAS ACTIVIDADES DE LA INSTITUCIÓN	RUAT
2	FUNCIONARIOS DE LA UNIDAD DE GESTIÓN DE RIESGO Y AUDITORIA INTERNA	DIPLOMADO EN GESTIÓN DE RIESGOS Y ANALISIS CREDITICIO	FORTALECIMIENTO DE LOS CONOCIMIENTOS Y LA APLICACIONES DE NUEVAS INSTRUCCIONES	UNANDES UNIVERSIDAD DE LOS ANDES
3	FUNCIONARIOS DEL DPTO. OPERACIONES	CURSO: IDIOMA AYMARA NIVEL BÁSICO VERSIÓN 31	LOGRAR QUE LOS FUNCIONARIOS ADQUIERAN COMPETENCIAS LINGUISTICAS ORALES Y ESCRITAS PARA MEJORAR EL SERVICIO AL CLIENTE	ESCUELA DE GESTIÓN PÚBLICA PLURINACIONAL
4	FUNCIONARIOS DEL DPTO. OPERACIONES	CAPACITACIÓN: LENGUAJE DE SEÑAS	BRINDAR LOS CONOCIMIENTOS NECESARIOS PARA LA ATENCIÓN PERTINENTE A LOS USUARIOS CON DISCAPACIDAD AUDITIVA	DIRECCIÓN NACIONAL DE LA LENGUA DE SEÑAS BOLIVIANA
5	FUNCIONARIOS DEL DPTO. DE CONTABILIDAD	CURSO: SOSTENIBILIDAD FINANCIERA	ACTUALIZAR LOS CONOCIMIENTOS EN TEMAS QUE TOMAN RELEVANCIA A NIVEL INTERNACIONAL COMO ES EL CASO DE LA SOSTENIBILIDAD FINANCIERA	ASOBAN
6	FUNCIONARIOS DE LA PRIMERA E.F.V.	CURSO: PREVENCIÓN DE LEGITIMACIÓN DE GANANCIAS ILICITAS, FINANCIAMIENTO DEL TERRORISMO Y/O DELITOS PRECEDENTES	REFORZAR LOS CONOCIMIENTOS EN MATERIA DE PREVENCIÓN Y DETECCION DE GANANCIAS ILICITAS	UNIDAD DE CUMPLIMIENTO
7	FUNCIONARIOS DEL DPTO. CONTABILIDAD, MARKETING, OPERACIONES Y ADMINISTRACIÓN	CHARLA VIRTUAL: GUÍA DE ORIENTACIONES PARA LA ATENCIÓN DE PERSONAS CON DISCAPACIDAD EN SERVICIOS PÚBLICOS, PRIVADOS Y DE INTERÉS SOCIAL	ACTUALIZAR LOS CONOCIMIENTOS EN LA ATENCIÓN DE PERSONAS CON DISCAPACIDAD	ASOFIN
8	FUNCIONARIA DEL DPTO DE CONTABILIDAD	CURSO: ANÁLISIS DEL FLUJO DE CAJA BASE DE ANALISIS FINANCIERO Y CREDITICIO	ACTUALIZAR LOS CONOCIMIENTOS EN HERRAMIENTAS COMO SER FLUJO DE CAJA	Asoban Fin Qual Consulting (Sede Santiago de Chile)
9	FUNCIONARIOS DEL DPTO DE OPERACIONES	CURSO: BILLETAJE	ACTUALIZAR LOS CONOCIMIENTOS EN LA DETECCIÓN DE BILLETES FALSOS Y APLICAR LAS MEDIDAS DE PREVENCIÓN DE SEGURIDAD BANCARIA.	Centro Social de Capacitación Superior- Teduca
10	FUNCIONARIOS DE AUDITORÍA INTERNA Y UNIDAD DE GESTIÓN DE RIESGO	CURSO: "RÉGIMEN DE INFRACCIONES Y SANCIONES EN EL SECTOR FINANCIERO"- MODIFICACIONES NORMATIVAS (D.S. NO. 4755 Y EL REGLAMENTO DE APLICACIÓN DE SANCIONES ADMINISTRATIVAS- RNSF)	ACTUALIZAR LOS CONOCIMIENTOS Y APLICAR LOS MISMOS EN LAS ACTIVIDADES DE LA INSTITUCIÓN	CCA Consultoría- Capacitación- Asesoramiento en Riesgos Financieros
11	FUNCIONARIOS DE LA PRIMERA EFV	CAPACITACIÓN: "DERECHOS, OBLIGACIONES Y MECANISMOS DE RECLAMO EN 1RA Y 2DA INSTANCIA EN FAVOR DE LOS USUARIOS FINANCIEROS. ROL DE ASFI, TUS DERECHOS Y OBLIGACIONES COMO CONSUMIDOR FINANCIERO"	ACTUALIZAR LOS CONOCIMIENTOS Y APLICAR LOS MISMOS EN LAS ACTIVIDADES DE LA INSTITUCIÓN	Grupo Amaya Capacitaciones & Consultorías

" LA PRIMERA" E.F.V.
DPTO. ADMINISTRATIVO Y RR.HH.

CAPACITACIONES INTERNAS Y EXTERNAS GESTIÓN 2022

12	FUNCIONARIOS DE LA PRIMERA EFV	CAPACITACIÓN: "TODO LO QUE TIENES QUE SABER DE LOS CLIENTES "CPDP" LAS CONDICIONES Y SUS BENEFICIOS Y MUCHO MÁS"	ACTUALIZAR LOS CONOCIMIENTOS Y APLICAR LOS MISMOS EN LAS ACTIVIDADES DE LA INSTITUCIÓN	GRUPO AMAYA CAPACITACIONES & CONSULTORÍAS
13	FUNCIONARIOS DEL DEPARTAMENTO DE OPERACIONES Y CRÉDITOS	CAPACITACIÓN: "ATENCIÓN A PERSONAS ADULTAS MAYORES CON TRATO PREFERENTE" y "EL BUEN TRATO A PERSONAS CON DISCAPACIDAD"	ACTUALIZAR LOS CONOCIMIENTOS EN LA ATENCIÓN DE PERSONAS CON DISCAPACIDAD.	GOBIERNO AUTÓNOMO MUNICIPAL DE LA PAZ
14	FUNCIONARIOS DEL DEPARTAMENTO LEGAL Y OPERACIONES	TALLER: "DISCRIMINACIÓN"	LOGRAR QUE LOS FUNCIONARIOS BRINDEN UN TRATO IGUALITARIO AL CONSUMIDOR FINANCIERO	MINISTERIO DE CULTURA, DESCOLONIZACIÓN Y DESPATRIARCALIZACIÓN
15	DIRECTORES, EJECUTIVOS, FISCALIZADOR INTERNO Y FUNCIONARIOS DE AUDITORÍA INTERNA Y UNIDAD DE GESTIÓN DE RIESGO	CAPACITACIÓN: "CIBERSEGURIDAD Y CIBERDELITOS"	FORTALECIMIENTO DE LOS CONOCIMIENTOS Y LA APLICACIÓN DE NUEVAS INSTRUCCIONES	YANAPTI
16	FUNCIONARIOS DE AUDITORÍA INTERNA	CURSO: LAS 40 RECOMENDACIONES DEL GAFI E INTRODUCCIÓN A LA METODOLOGÍA DE EVALUACIÓN	FORTALECER LOS CONOCIMIENTOS Y LA APLICACIÓN DE LAS RECOMENDACIONES DEL GAFI	CAMPUS GAFILAT
17	FUNCIONARIOS DE AUDITORÍA INTERNA	CURSO: AMENAZAS REGIONALES EN MATERIA DE LA EN AMÉRICA LATINA	IDENTIFICAR LAS AMENAZAS REGIONALES EN MATERIA DE LAVADOS ACTIVOS	CAMPUS GAFILAT
18	FUNCIONARIOS DEL DEPARTAMENTO DE ADMINISTRACIÓN, AUDITORÍA INTERNA, CREDITOS, LEGAL Y OPERACIONES	CAPACITACIÓN: MANEJO DE EXTINTORES Y PRIMEROS AUXILIOS	LOGRAR QUE LOS FUNCIONARIOS ADQUIERAN LAS HABILIDADES NECESARIAS PARA EL MANEJO DE EXTINTORES	FIRE XT
19	FUNCIONARIOS DEL DEPARTAMENTO DE CONTABILIDAD Y UNIDAD DE GESTIÓN DE RIESGO	CAPACITACIÓN: MEDICIÓN DE RIESGOS EN EXCEL POR MEDIO DEL ANÁLISIS DE DATOS	ACTUALIZAR LOS CONOCIMIENTOS PARA EL ANÁLISIS DE DATOS	ASOFIN
20	FUNCIONARIOS DE CAJAS A NIVEL NACIONAL	CURSO: PREVENCIÓN LGI/FP ADM- CAJAS	REFORZAR LOS CONOCIMIENTOS EN MATERIA DE PREVENCIÓN Y DETECCIÓN DE GANANCIAS ILÍCITAS	ACADEMIA ASOBAN
21	FUNCIONARIOS DEL DEPARTAMENTO DE CONTABILIDAD, OPERACIONES, AGENCIAS LA PAZ Y EL ALTO, SUCURSAL SANTA CRUZ, AGENCIA COCHABAMBA,, AGENCIA TARIJA Y AGENCIA SUCRE	CURSO: ATENCIÓN AL CLIENTE CON CALIDAD Y CALIDEZ	MEJORAR LOS CONOCIMIENTOS Y HABILIDADES NECESARIAS PARA DESARROLLAR UN SERVICIO DE CALIDAD EN LA ATENCIÓN AL CONSUMIDOR FINANCIERO	CENTRO SOCIAL DE CAPACITACIÓN SUPERIOR- I EDUCA
22	FUNCIONARIOS DE LA UNIDAD DE GESTIÓN DE RIESGO	CURSO: INDICADORES CLAVE DE RIESGO OPERACIONAL	FORTALECER LOS CONOCIMIENTOS Y APLICACIÓN PRÁCTICA EN LAS ACTIVIDADES DE LA INSTITUCIÓN	ESCUELA LATINOAMERICANA DE BANCA Y MICROFINANZAS

cap. IV

OBRAS DE BIEN SOCIAL

CAPITULO I V

OBRAS DE BIEN SOCIAL

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

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

Nota: En la gestión 2022 no se efectuaron donaciones. El monto total representa las donaciones efectuadas en gestiones anteriores.

cap. V

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

CAPITULO V

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, asi 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 6°, 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 previsiones 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.

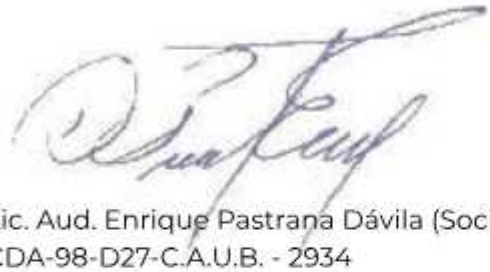
Los responsables del gobierno de la entidad son responsables de la supervisión del proceso de información financiera de la Entidad.

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 auditoria Acevedo & Asociados Consultores de Empresas S.R.L., fue contratada para realizar la auditoría externa de la gestión 2022, habiendo emitido un Dictamen sin salvedades 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)

	Notas	31/12/2022		31/12/2021	
ACTIVO					
Disponibilidades	8.a)		139.141.695		156.063.542
Inversiones temporarias	2.2.c) y 8.c)		498.132.930		432.110.140
Cartera					
Cartera vigente	2.2.b) y 8.b)	1.066.661.760		1.197.265.358	
Cartera vencida	2.2.b) y 8.b)	502.991		348.068	
Cartera en ejecución	2.2.b) y 8.b)	16.459.843		18.253.774	
Cartera reprogramada o reestructurada vigente	2.2.b) y 8.b)	531.854.644		454.848.070	
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		1.263.397	
Ganancia a realizar ventas por cobrar	2.2.b) y 8.b)	(72.046)		(144.047)	
Productos devengados por cobrar cartera	8.b)	109.626.394		100.726.275	
Previsión para cartera incobrable	2.2.b) y 8.b)	(78.062.709)	1.637.065.381	(81.353.762)	1.691.205.135
Otras cuentas por cobrar	2.2.d) y 8.d)		7.128.687		6.843.216
Bienes realizables	2.2.e) y 8.e)		250.895		850.866
Inversiones permanentes	2.2.c) y 8.c)		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)		805.490		1.324.699
TOTAL ACTIVO			**2.518.764.025**		**2.486.572.856**
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 financiamient	8.k)		112.693.746		112.693.746
Otras cuentas por pagar	8.l)		78.279.867		73.177.922
Previsiones	2.2.j) y 8.m)		64.739.774		64.820.043
TOTAL PASIVO			**1.789.349.920**		**1.775.036.382**
PATRIMONIO	2.2.k)				
Capital social	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		24.809.681
TOTAL PATRIMONIO			**729.414.305**		**711.556.474**
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO			**2.518.764.025**		**2.486.572.856**
Cuentas Contingentes	8.n)		**1.996.819**		**2.265.480**
Cuentas de Orden	8.o)		**5.427.800.764**		**5.563.998.945**

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

Lic. Manuel Javier Alfonso Lupo Gamarra
Presidente del Directorio

Sr. Carlos Gerndchaar Suárez
Gerente General

Lic. Victor Agudo Agudo
Jefe Nal. 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.r)	4.444.407	4.974.710
Otros gastos operativos	8.t)	(3.500.398)	(3.416.735)
Resultado de operación bruto		**103.784.189**	**111.394.322**
Recuperación de activos financieros	8.r)	3.767.834	3.084.322
Cargos por incobrabilidad y desvalorización de activos financieros	8.s)	(1.340.253)	(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 Grandchamp Suárez
Gerente General

Lic. Víctor 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					
	Capital Social	Reserva Legal	Reserva voluntaria	Reservas Estatutarias no distribuidas	Otras reservas no distribuidas	Resultados acumulados	Total Patrimonio
Saldo al 31 de diciembre de 2020	**411.490.800**	**12.408.363**	**74.548.100**	**724.917**	**143.235.971**	**58.187.438**	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. Manuel Javier Alfonso Lupo Gamarra
Presidente del Directorio

Sr. Carlos de Grandchant Suárez
Gerente General

Lic. Victor Agudo 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)

	31/12/2022	31/12/2021
Flujo de fondos en actividades de operación		
Resultado neto del ejercicio	26.234.274	26.819.681
Partidas que han afectado el resultado neto del ejercicio, que no han generado movimiento de fondos:		
- Productos devengados no cobrados	(109.626.504)	(101.796.278)
- Cargos devengados no pagados	1.073.556	1.180.862
- Previsiones para incobrables	(2.033.166)	(2.092.505)
- Previsiones para desvalorización	988.342	773.245
- Previsiones y previsiones para beneficios sociales	1.019.991	2.497.739
- Previsiones para impuestos y otras cuentas por pagar	343.431	406.289
- Depreciaciones y amortizaciones	2.158.999	2.500.765
Fondos aplicados al resultado del ejercicio	(79.017.497)	(70.620.210)
Productos cobrados (cargos pagados) en el ejercicio devengados en ejercicios anteriores sobre:		
- Cartera de préstamos	108.726.275	66.250.897
- Disponibilidades, Inversiones temporarias y permanentes	-	-
- Otras cuentas por cobrar	-	-
- Obligaciones con el público	(1.180.862)	(1.316.123)
- 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 y vendidos	(499.591)	(952.021)
- Otros Activos - partidas pendientes de imputación	396.658	503.481
- Otras cuentas por pagar diversas y provisiones	2.826.502	7.921.447
- Previsiones	(60.209)	(527)
Flujo neto en actividades de operación excepto actividades de intermediación	22.201.272	865.250
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 caja de ahorro	23.786.277	5.657.392
- Depósitos a plazo hasta 360 días	(20.753.495)	(18.443.485)
- Depósitos a plazo por más de 360 días	1.170.117	(2.048.034)
- Depósitos a la vista restringido	2.121.367	457.474
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 plazo - más de 1 año	(147.021.448)	(301.292.368)
Créditos recuperados en el ejercicio	213.401.834	246.216.704
Cuentas de los socios	-	-
Dividendos	(6.376.642)	(13.869.796)
Flujo neto en actividades de intermediación	66.345.956	108.770.714
Flujos de fondos en actividades de financiamiento (Incremento) disminución neto en:		
- Inversiones temporarias	(90.065.364)	(142.616.185)
- 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	(105.449.625)	(142.254.691)
Incremento (disminución) de fondos durante el ejercicio	(16.902.497)	(32.578.727)
Disponibilidades al inicio del ejercicio	156.043.542	188.622.269
Disponibilidades al cierre del ejercicio	**139.141.045**	**156.043.542**

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. Víctor 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.º 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 disminuyo 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. VL1 cuenta con una significativa cobertura de previsiones 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 previsiones suficiente y acorde a los requerimientos normativos vigentes, además de contar con previsiones 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 previsiones 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 Días Mora	Empresariales y PYME Calificación Manual	Empresariales Calificación Días Mora
A	1,9%	1,45%	3,5%	2,6%
B	3,05%	N/A	5,8%	N/A
C	3,05%	N/A	5,8%	N/A

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

	% de previsión		
Categoría A	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 previsiones 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 previsiones 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 previsiones 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 previsiones 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 previsionados 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 previsionados, según la anterior Ley de Bancos y Entidades Financieras, artículo 57 y la nueva Ley de Servicios Financieros, artículo 461, donde sobre las previsiones 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 previsión 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 previsiones genéricas voluntarias para pérdidas futuras aun no identificadas son registradas de acuerdo a las políticas internas de la Entidad.

- Previsión genérica cíclica

La previsión genérica ciclica 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 previsión se la realiza en base a la normativa de la ASFI.

- Otras previsiones riesgos laborales

Otras previsiones 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 Auditoria 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 alicuota 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	-
	348.774.389	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 Bs	2021 Bs
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	1.455.041	6.843.216
	516.877.542	669.546.605
No corrientes		
Disponibilidades	103.300.701	-
Inversiones temporarias	45.276.292	-
Cartera	1.610.277.869	1.616.663.426
Inversiones permanentes	210.399.139	171.386.167
Otras Cuentas por cobrar	5.673.647	-
Bienes Realizables	250.805	830.806
Bienes de uso	25.812.540	27.031.754
Otros activos	895.490	1.324.098
	2.001.886.483	1.817.026.251
Total Activo	2.518.764.025	2.486.572.856
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/Bcos.y Entiades de Financiamiento	-	3.746
Otras cuentas por pagar	1.791.937	48.824.645
	115.024.767	121.621.027
No corrientes		
Obligaciones con el público	1.419.826.886	1.450.884.035
Oblig.c/Bcos.y Entiades de Financiamiento	112.003.746	112.000.000
Otras Ctas. por pagar	77.734.747	-
Previsiones	64.759.774	90.511.320
	1.674.325.153	1.653.395.355
TOTAL PASIVO	1.789.349.920	1.775.016.382

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	89.414.656	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	11.438.860	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 Restring.	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.pais	-	-	-	-	-	-	3.746	3.746
Otras cuentas por pagar	1.033.399	212.721	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 Restring.	13.917	-	-	-	-	-	-	13.259
Oblig. Con Emp. Con Parti.	519	-	-	-	-	-	-	319
Financiamientos BCB	-	66.000	-	-	-	46.000	-	112.000
Financ.otras.ent.finc.pais	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	48.962.181	48.962.181
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	295.171.509	295.171.509
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	384.497.262	384.497.262
Posición neta activa (pasiva)	(89.325.753)	(89.325.753)

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	310.711.237	310.711.237
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	413.108.366	413.108.366
Posición neta activa (pasiva)	(102.397.129)	(102.397.129)

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
	139.141.045	156.043.542

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
	1.588.424.358	1.652.002.523
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	-
	502.591	349.068
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 ejecucion	4.035.819	4.020.562
Otros préstamos reprogramados ejecución	92.704	1.265.397
	16.532.547	19.479.028
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
	109.626.594	100.726.275
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)
	(78.082.709)	(81.353.762)
TOTAL CARTERA	1.637.003.381	1.691.203.133

Adicionalmente, al 31 de diciembre de 2022 y 2021, "La Primera" Entidad Financiera de Vivienda ha constituido una previsión voluntaria para pérdidas futuras no identificadas por Bs50.864.035 en ambas gestiones, la cual se registra como una cuenta de pasivo. Asimismo, al 31 de diciembre de 2022 y 2021,registró una previsión genérica cíclica de Bs13.858.937 y Bs13.858.937, respectivamente.

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

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

Al 31 de diciembre de 2022:

Tipo de crédito	Vigentes		Vencidas		Ejecución		Contingentes	Prev. Para Incobrables
	Monto	%	Monto	%	Monto	%		
1.-Empresarial	29.091.010	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/Otía. Hip.	-	-	-	-	-	-	-	-
9.-Prevision 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	1.497.910
6.-De Consumo no DG	2.485.027	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/Otía. Hip.	-	-	-	-	-	-	-	-
9.-Prevision 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	3.413.354	0	-	-	-	-	-	6.572
Caza, Silvicultura y Pesca	1.039.721	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	189.368	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
Intermediación 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 Obli.	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, Comunales 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	203.363	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	7.641.937	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
Intermediación 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 Obli.	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, Comunales 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
Intermediacion 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
Administracion 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
Intermediacion 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	-	53.586
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 previsiones:

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	741.989	0
2.-Garantia Hipotecaria	1.587.296.152	100	255.323	51	15.752.138	95	351.450	10.789.750
3.-Garantia a Sola Firma	888.463	0	204.497	41	739.277	5	903.800	808.813
4.-Garantia Prendaria	-	0	-	0	-	0	-	-
5.-Fondo de Garantia	-	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	271.148	0	62.223	18	42.447	0	748.545	1.005
2.-Garantia Hipotecaria	1.650.717.609	100	131.099	38	18.518.174	95	576.455	13.883.549
3.-Garantia a Sola Firma	1.013.766	0	155.746	45	918.408	5	940.480	1.045.330
4.-Garantia Prendaria	-	0	-	-	-	-	-	-
5.-Fondo de Garantia	-	-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	4.089.229	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	356.819	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	-	-	1.772.693	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 especifica 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 especifica para incobrabilidad	-	92.127	119.431
Previsión para activos contingentes	36.802	97.071	97.598
Previsión ciclica	13.858.937	13.858.937	13.858.937
Previsión por incobrabilidad de cartera por constituir	-	-	-
Cargos por previsión especifica para incobrabilidad	644.597	708.643	3.364.793
Cargos p/prev genérica para incob.cartera p/otros riesgos	-	-	-
Cargos por previsión genérica ciclica	-	-	-
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
Lineas de credito 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 01/01/2022al 31/12/2022, por Bs171.728.390 según Normativa emita 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 emita 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 previsiones en las tres últimas gestiones son las siguientes:

	2022 Bs	2021 Bs	2020 Bs
Previsión inicial	146.773.805	149.660.638	149.552.884
Castigos	-	-	-
Disminucion de la prevision	(3.975.919)	(4.195.476)	(3.257.039)
Previsiones constituidas (netas)	644.597	708.643	3.364.793
Previsión final	142.842.483	146.773.805	149.660.638

c) INVERSIONES TEMPORARIAS Y PERMANTES

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
Titulos Valores de entidades financieras del pais	1.280	1.288
Depositos en Caja de Ahorro con Restricciones	4.070	18.621
Productos devengados por cobrar inversiones	-	-
	498.132.930	432.110.140

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	-	-
	210.399.139	171.186.167

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	600
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	4.965	4.278
Importes entregados en garantía (d)	66.229	57.646
Cuentas por cobrar - Comisiones por pago de bonos sociales	-	12.330
Otras partidas pendientes de cobro (e)	366.245	246.778
(Previsión para otras cuentas por cobrar)	(312.229)	(193.226)
	7.128.687	6.843.216

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 Bs.12.330, 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 recebidos en recuperación de crédito dentro el plazo de tenencia	-	-
Bienes recebidos 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 desvalorizacion bienes recuperados en plazo de tenencia	(10.116.551)	(9.128.209)
Previsión por desvalorización bienes incorporados 01/01/2003	-	-
	250.805	830.806

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
Vehiculos	-	-	-	1
Obras de arte	667.523	-	667.523	667.523
	66.481.053	40.668.513	25.812.540	27.031.754

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
Papeleria, Utiles y Materiales Serv	60.216	90.739
Otros Bienes	14.054	15.484
Fallas de Caja	-	-
Fondos Fijos no repuestos	33.800	33.800
Programas y aplicaciones informaticas	787.419	1.184.076
	895.490	1.324.099

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
	1.533.880.640	1.524.538.315	1.539.756.290

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	167.522	157.137
	167.522	157.137

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	3.746	3.746
		112.003.746	112.003.746

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.

l) 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	474.476	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	34.316.937	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	179.616	74.511
	78.279.807	73.177.922

Al 31 de diciembre de 2022, la cuenta (a) Acreedores Varios incluye a las siguientes partidas importantes, cobro para tramites en DDRR. 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
Previsión especifica para activos contingentes	36.802	97.071
Previsiones genéricas voluntarias	50.864.035	50.864.035
Previsión genérica cíclica	13.858.937	13.858.937
	64.759.774	64.820.043

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
	134.364.281	140.069.459
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
	31.524.102	30.232.912

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
Disminucion de previsión genérica cíclica	-	-
	3.767.834	3.084.322

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 previsión para activos contingentes	-	-
Cargos por previsión genérica cíclica	-	-
Pérdidas por inversiones temporarias	40.567	18.500
Pérdidas por inversiones permanentes financieras	-	-
Castigo de productos de cartera	519.624	1.556.352
	1.340.255	2.490.683

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
	4.444.407	4.974.710

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 previsión 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
	3.500.398	3.416.735

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 2022y 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	-
	(29.314)	-

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
	77.125.321	80.390.460

(*) **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	1.996.819	2.265.480

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	1.630.085	2.668.883
Líneas de crédito otorgadas y no utilizadas	18.090.903	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
	5.427.890.764	5.563.990.945

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
	729.414.105	711.556.474

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" porBs8.376.643.

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"	Coeficiente 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/ (Deficit) Patrimonial				620.716.691
Coeficiente de suficiencia Patrimonial				63,22%

Al 31 de diciembre de 2021:

Código	Nombre	"Saldo Activo en Bs"	Coeficiente 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
Coeficiente 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 Garnarra	Sr. Carlos de Grandchant Suárez	Lic. Victor Agudo A.
Presidente del Directorio	Gerente General	Jefe Nacional de Contabilidad y Finanzas

CARTA DEL FISCALIZADOR INTERNO

Sales

LA PRIMERA - ENTIDAD FINANCIERA DE VIVIENDA

La Paz, 23 de febrero de 2023

1276 '23 FEB 28 15:20

Señores:
"LA PRIMERA" ENTIDAD FINANCIERA DE VIVIENDA
Atn.: Sr. Carlos De Grandchant Suarez
GERENTE GENERAL

Presente. -

Señor Gerente:

En cumplimiento a la normativa vigente, en mi calidad de Fiscalizador Interno, de "La Primera" Entidad Financiera de Vivienda, he elaborado los documentos correspondientes a la gestión 2022.

Por lo anterior adjunto a la presente, se servirá encontrar la relación de los siguientes documentos en doble ejemplar.

1. Informe y recomendación de los Estados Financieros por la gestión 2022.
2. Informes a la Asamblea de socios de la Entidad sobre el Artículo 2, Sección 3, Capítulo I, Título IX, Libro 3º de la Recopilación de Normas para Servicios Financieros.
3. Informes al Directorio de la Entidad sobre el Artículo 2, Sección 3, Capítulo I, Título IX, Libro 3º de la Recopilación de Normas para Servicios Financieros.

Así también, corresponde informar que, los informes comprenden la revisión del periodo transcurrido de enero a diciembre de 2022, evaluado por mi persona, incluyendo el mandato del señor Ramiro Boyerman Ventura, en su calidad de Fiscalizador Interno, producto de las elecciones y designación realizada en la Asamblea General de Socios de fecha 31 de marzo de 2022, en el periodo comprendido del 1 de abril al 4 de julio de 2022, en cuya virtud, también suscribe los presentes informes correspondientes al periodo mencionado; sin identificar observaciones que deban mencionarse al respecto, ratificando su contenido.

Al respecto agradeceremos su revisión y conformidad de los documentos mencionados anteriormente, para la oportuna entrega a las Autoridades pertinentes.

Con este motivo, saludamos a Ud., muy atentamente.

Germán Quiroga Callaya
Fiscalizador Interno
La Primera EFV

Ramiro Boyerman Ventura
Ex Fiscalizador Interno
La Primera EFV

Adjunto lo indicado
c.c.: archivo

La Paz, 23 de febrero de 2023

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

Señor Presidente y Directores:

De acuerdo con lo establecido en la normativa vigente de la Autoridad de Supervisión del Sistema Financiero establecido en el Artículo 2, Sección 3, Capítulo I, Título IX, Libro 3º de la Recopilación de Normas para Servicios Financieros, relacionados con el grado de cumplimiento de la normativa y disposiciones legales, así como de las responsabilidades y funciones; y la idoneidad técnica, independencia y honorarios y al apego de las políticas, procedimientos y operaciones de **"La Primera" Entidad Financiera de Vivienda**, sus reglamentos, disposiciones legales y Estatutos de la Entidad; en mi calidad de Fiscalizador Interno y de las funciones que me toca desempeñar para la Gestión 2022, me corresponde informar lo siguiente:

- Se ha participado y examinado la documentación relativa al Directorio. De la revisión de la documentación antes indicada, y en apego a disposiciones Legales y Estatutos de la Entidad, me cumple indicar que las acciones efectuadas por el Directorio estuvieron sujetas al cumplimiento de la LSF, disposiciones legales, reglamentos y Estatutos de la Entidad, asimismo el adecuado cumplimiento con la normativa y disposiciones legales vigentes, así como de las responsabilidades y funciones que cumple desarrollar al Directorio de la Entidad.
- Asimismo, se ha examinado la documentación relativa a la Gerencia General. Al respecto, corresponde indicar el adecuado cumplimiento relacionado con la normativa y disposiciones legales vigentes, así como de las responsabilidades y funciones a desarrollar por la Gerencia General.
- Se ha revisado la documentación relativa a la fiscalización sobre los aspectos contables y se ha observado que no existe información relevante sobre la fiscalización de los aspectos contables de la entidad.
- Se ha examinado la documentación relativa al Auditor Interno. Al respecto se observó el cumplimiento relacionado con: la normativa y disposiciones legales, así como de sus responsabilidades y funciones; y la idoneidad técnica, independencia de dicho profesional, contando con una remuneración acorde con sus funciones.
- Se ha examinado la documentación relativa a las observaciones emitidas a la Entidad. Al respecto y sobre las observaciones de la ASFI sobre la gestión 2022, han sido consideradas por el Directorio y la Alta Gerencia, habiéndose subsanado y/o elaborado los planes de acción de oportuno cumplimiento.
- Se ha tomado conocimiento de la documentación relativa a la sociedad contratada de Auditoría Externa, y se establece el cumplimiento relacionado con: la normativa y disposiciones legales, así como de sus responsabilidades y funciones; y la idoneidad técnica, independencia de la empresa de Auditoría Externa, contando con una remuneración acorde al trabajo a desarrollar.
- Se ha examinado la documentación relativa a la entidad Calificadora de Riesgo, y se ha establecido el cumplimiento relacionado con: la normativa y disposiciones legales, así como de sus responsabilidades

y funciones; y la idoneidad técnica, independencia de la Calificadora de Riesgo, contando con los honorarios al trabajo a desarrollar.

- Se ha tomado conocimiento de la documentación relativa a la contratación de Asesores Externos, sobre el particular, la Entidad no ha efectuado ninguna contratación de Asesoría Externa durante la gestión 2022, por lo tanto, no corresponde informar sobre el cumplimiento relacionado con: la idoneidad técnica e independencia; ni sobre una remuneración por el trabajo a desarrollar.

Así también, corresponde informar que, el presente informe comprende la revisión del periodo transcurrido de enero a diciembre de 2022, evaluado por mi persona, incluyendo el mandato del señor Ramiro Boyerman Ventura, en su calidad de Fiscalizador Interno, producto de las elecciones y designación realizada en la Asamblea General de Socios de fecha 31 de marzo de 2022, en el periodo comprendido del 1 de abril al 4 de julio de 2022, en cuya virtud, también suscribe el presente informe correspondiente al periodo mencionado; sin identificar observaciones que deban mencionarse al respecto, ratificando su contenido.

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

Germán Quiroga Callizaya
Fiscalizador Interno
La Primera EFV

Ramiro Boyerman Ventura
Ex Fiscalizador Interno
La Primera EFV

c.c.: archivo

Esta entidad es supervisada por ASFI

LA PRIMERA
La Primera
ENTIDAD FINANCIERA DE VIVIENDA

Donde nuestra gente deposita su confianza