MEMORIA ANUAL

LA PRIMERA EFV

2024

Donde nuestra gente deposita su confianza

MEMORIA ANUAL 2024

LA PRIMERA

ENTIDAD FINANCIERA DE VIVIENDA

ÍNDICE

DIRECTORIO Pag. 4

PLANTEL DE EJECUTIVOS 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	Sr. Álvaro Mauricio Torrico Galindo
Vicepresidente	Lic. Raúl Antonio Boada Oporto
Secretario	Ing. Miguel Roberto Tejada Ponce
Director	Dr. Gabriel Antonio Peres Velasco
Director	Lic. Luis Renán Villegas Albarracín
Director	PhD. Hernán Guido Vera Ruiz
Director	Dra. Martha Lucia Lapeyriere Suárez
Director Indep.	Ing. Mario Julio Miranda Oropeza
Fiscalizador	Sr. Germán Quiroga Calizaya

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 a.i.	Ing. Ronald Abner Lazarte Quino
Jefe Nacional Dpto. Operaciones a.i.	Sr. Alfredo Alejandro Paz Sánchez
Jefe Nacional de Gestión Integral de Riesgos y Control Interno	Ing. Vidal Ernesto Monasterios Quispe

CARTA DEL PRESIDENTE

CARTA DEL PRESIDENTE

Con motivo de la celebración de la Asamblea de Socios, y en cumplimiento a las disposiciones legales aplicables, tengo el agrado de poner a consideración de los señores socios la Memoria Anual, que incluye los Estados Financieros al 31 de diciembre de 2024, de La Primera Entidad Financiera de Vivienda, resaltando que fue una gestión con muchos retos para nuestra Entidad.

El año 2024 se ha caracterizado por diferentes conflictos, siendo uno de los más preocupantes el económico, que se refleja en un menor crecimiento del PIB respecto a los últimos años (excluyendo el año 2020 afectado por la Pandemia COVID-19) con una tasa del 1,9% de acuerdo con la estimación de la CEPAL, siendo asimismo una de las más bajas de América Latina. Por su parte, la inflación anual fue del 10,66%, que representa asimismo la más alta en los últimos años, influenciada entre otros aspectos por la falta de Dólares Estadounidense (USD) en el Sistema Financiero, que ha ocasionado que esta divisa se cotice en un no reconocido mercado paralelo, con una devaluación de hasta el 80%, y con Reservas Internacionales Netas (RIN) casi inexistentes en el país. La falta de atención a los problemas económicos por parte del Gobierno ha derivado, entre otros problemas, en el desabastecimiento de combustible con las consecuencias que ello genera, y producto del elevado gasto público, el déficit fiscal ha alcanzado un 12%, tornándose en insostenible.

El Fondo Monetario Internacional ha estimado un crecimiento de la economía mundial para la gestión 2024 en un 3,2%, con un nivel de inflación decreciente que se sitúa en el 5,9%. Los conflictos armados entre Ucrania y Rusia, y entre Israel y Palestina, continúan afectando las condiciones económicas a nivel mundial, y por ende tienen efecto en nuestra economía.

La CEPAL estima que América Latina creció el 1,9% en la gestión 2024, que representa 0,3% menor al de la gestión 2023.

El sistema de intermediación financiera muestra en general índices adecuados y solventes, habiendo la cartera de créditos crecido en un 10,8%, pero asimismo con un preocupante incremento de la mora de un 11,6% respecto al 2023, alcanzando un 3,15% a Diciembre de 2024. El patrimonio creció en un 1.95%, apuntalando la solidez del Sistema Financiero.

En lo que respecta a nuestra Entidad, los principales indicadores al cierre de gestión son los siguientes:

- La cartera bruta de créditos fue un 5,79% menor respecto al año anterior, reflejo de la situación económica que está afectando a la dinámica del mercado, con una concentración del 88% en créditos hipotecarios de vivienda.
- El índice de mora cerró con un 4,13%, originado principalmente en un crédito institucional.
- Las captaciones del público bajaron en un 8,10% respecto al año anterior, que refleja la menor capacidad de ahorro de la población, y se encuentran concentradas en un 91% en Cajas de Ahorro.
- El Patrimonio es un 2,5% mayor que el registrado al 31 de diciembre de 2023, debido a una Utilidad Neta de la gestión de Bs23 millones, con una rentabilidad del 3,06%, siendo que el promedio de las Entidades Financieras de Vivienda es del 0,68%.
- El Coeficiente de Adecuación Patrimonial (CAP) al 31 de diciembre de 2024 fue del 79%, siendo que la ley exige uno mayor al 10%.

CARTA DEL PRESIDENTE

Acorde con los avances de la tecnología, La Primera EFV continúa impulsando las transacciones por medios digitales, acompañada de una eficiente gestión de riesgos.

Dentro del contexto económico que ha caracterizado el año 2024, la administración de La Primera EFV se ha guiado por criterios de prudencia, manteniendo el nivel de eficiencia que la caracteriza, con el concurso decidido del plantel ejecutivo y del personal de apoyo para continuar posicionando a nuestra Entidad como el referente de las Entidades Financieras de Vivienda a nivel nacional a lo largo de los años de su existencia.

Es necesario mencionar que, en nuestra calidad de Entidad Financiera de Vivienda, la Ley de Servicios Financieros restringe las posibilidades de diversificar los servicios ofrecidos a nuestros socios y clientes, que, por ejemplo, al no poder realizar operaciones de comercio exterior, no se nos permite acceder a divisas extranjeras. Esto ha afectado nuestra capacidad para devolver ahorros en moneda extranjera, debido a que tampoco hemos recibido dotación de divisas por parte del Banco Central de Bolivia desde el mes de febrero de 2024.

Mediante carta circular ASFI/DNP/CC-17844/2024 de 27 de diciembre de 2024, la Autoridad de Supervisión del Sistema Financiero una vez más instruyó a las Entidades Financieras de Vivienda que, luego de constituidas las reservas legales y reglamentarias correspondientes, se capitalice el 75% de las utilidades netas de la gestión 2024.

En nombre del Directorio que presido, y a quienes agradezco por su confianza, reitero el agradecimiento a los Socios de La Primera EFV por habernos encargado su administración, que continúa con una orientación a su sostenimiento como una Entidad Financiera con solvencia y al servicio de la comunidad.

Álvaro Mauricio Torrico Galindo

PRESIDENTE

La Paz, marzo 2025

LA PRIMERA EFV.
DESDE 1964
FINANCIANDO LAS NECESIDADES
DE LA FAMILIA BOLIVIANA
CUIDANDO DE SUS AHORROS
Y SOLVENTANDO SU
DESARROLLO.
www.laprimeraefv.com
La primera EFV
LA PRIMERA E.F.V.
LA PRIMERA E.F.V.
MÁS SEGURAS
9.99

cap. I

PRINCIPALES ACTIVIDADES CUMPLIDAS

CAPITULO I

PRINCIPALES ACTIVIDADES CUMPLIDAS

INFORMACIÓN FINANCIERA.

Un año marcado por importantes avances, desafíos y la consolidación de la presencia en el mercado boliviano proporcionando soluciones financieras accesibles y confiables para la adquisición de vivienda.

A continuación, se presentan los resultados y la evolución financiera de “La Primera” Entidad Financiera de Vivienda, basados en los Estados Financieros auditados.

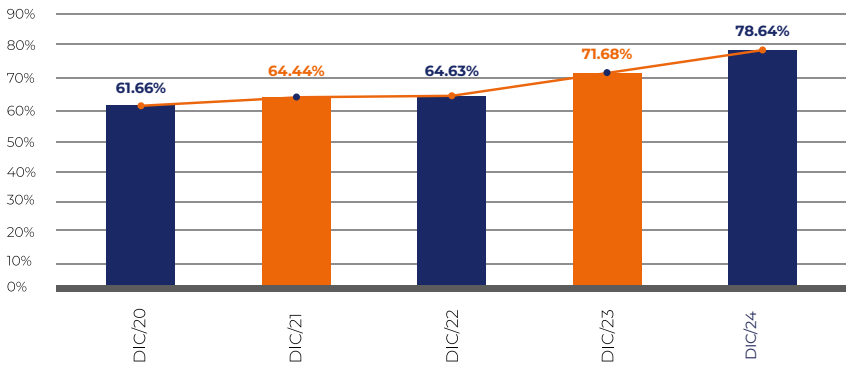
1.1. SITUACIÓN PATRIMONIAL

El Patrimonio contable de "La Primera" Entidad Financiera de Vivienda muestra un crecimiento sostenible. Al cierre de la gestión 2024, alcanzó los 764,2 millones de bolivianos, lo que representa un incremento de 18.5 millones de bolivianos en comparación con la gestión anterior.

La normativa vigente establece que el patrimonio neto debe ser equivalente, como mínimo, al 10% del total de los activos y contingentes ponderados por riesgo. En 2024, el Coeficiente de Adecuación Patrimonial (CAP) de “La Primera” Entidad Financiera de Vivienda superó este umbral, alcanzando un 78,74%, lo que reafirma la solidez financiera de la entidad y fortalece de manera continua la confianza de nuestros clientes.

La Primera E.F.V:
Evolutivo Coeficiente de adecuación patrimonial (CAP)

GESTIÓN 2024

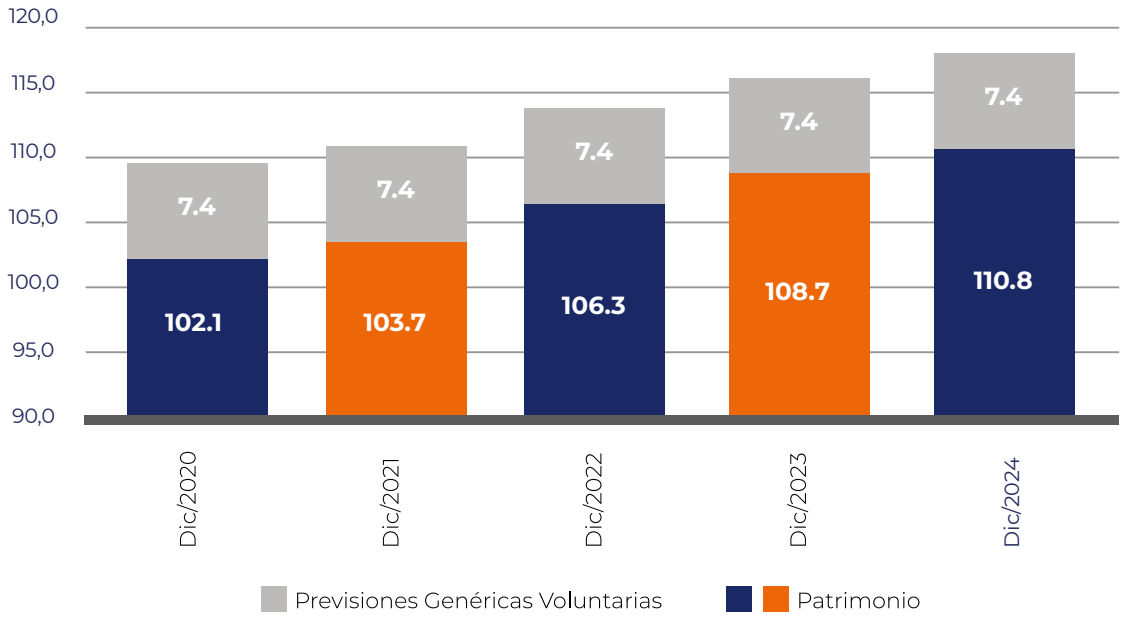


Fuente: Información Histórica VL1-ASFI

Adicionalmente, la entidad ha mantenido la constitución de previsiones genéricas voluntarias, que alcanzan un total de 50,9 millones de bolivianos al cierre del ejercicio, lo que refuerza nuestra capacidad para hacer frente a posibles contingencias futuras aún no identificadas. A continuación, se presenta un gráfico que ilustra la evolución tanto del patrimonio de la entidad como de las previsiones genéricas voluntarias acumuladas hasta la gestión 2024.

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

GESTIÓN 2024



NOTA: Evolutivo Patrimonial y Previsiones Genéricas Voluntarias
Fuente: Información Histórica VL1-ASFI

1.2. CAPTACIONES DEL PÚBLICO

Durante la gestión 2024, diversas condiciones adversas impactaron negativamente la situación económica del país, como el aumento en los precios de varios productos y la escasez de divisas en dólares, lo que redujo la capacidad de ahorro de la población. Además, el incremento del desempleo y la inestabilidad laboral contribuyeron a una caída en los niveles de captación de depósitos en las entidades financieras.

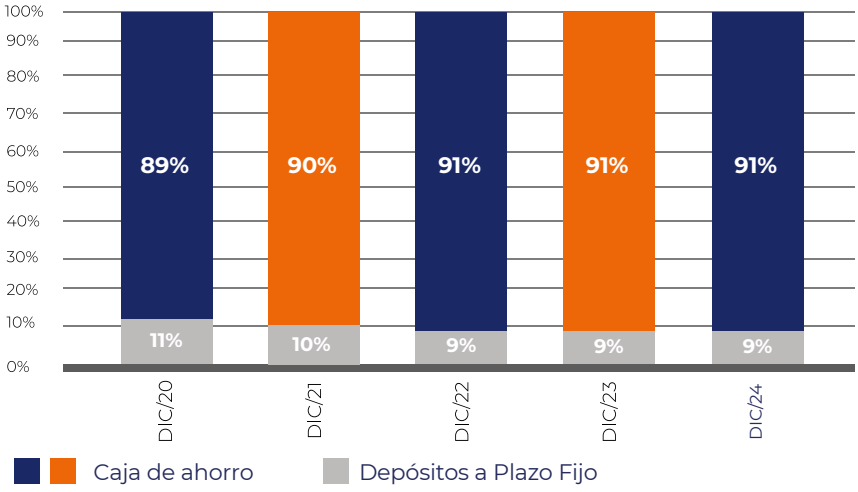
En la gestión 2024, “La Primera” Entidad Financiera de Vivienda mostró un desempeño sólido en captaciones, lo que refleja la confianza de nuestros clientes. No obstante, el análisis mensual reveló un decrecimiento moderado en las captaciones. A pesar de los esfuerzos para revertir esta tendencia, las condiciones económicas desfavorables y los factores socioeconómicos del país impactaron negativamente en los niveles de captación.

Según los datos históricos recopilados en los últimos cinco años, las captaciones en Cajas de Ahorro siguen mostrando una mayor concentración, en comparación con los Depósitos a Plazo Fijo.

A continuación, se presentan gráficos que ilustran la composición y los datos históricos de las captaciones:

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

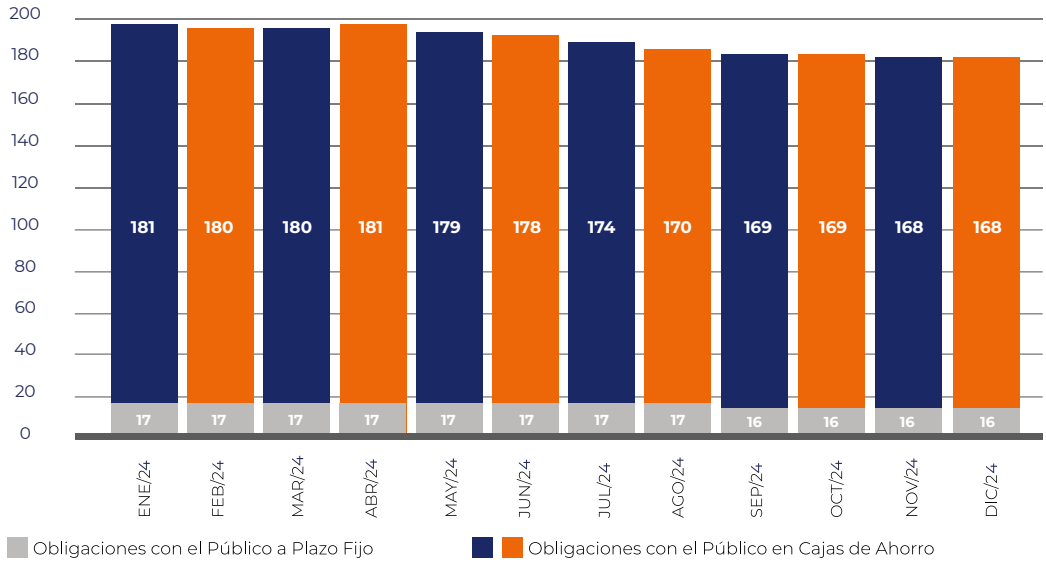
GESTIÓN 2024



Fuente: Información Histórica VL1-ASFI

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

GESTIÓN 2024



Fuente: Información Histórica VL1-ASFI

1.3. CARTERA DE CRÉDITOS

Al 31 de diciembre de 2024, el saldo de la cartera de créditos alcanzó a 210,98 millones de dólares americanos, lo que representa una disminución moderada del 5.79% en comparación con la gestión anterior. Esta variación esta principalmente vinculada a factores socioeconómicos que impactaron la dinámica de las colocaciones. A pesar de ello, es importante resaltar los esfuerzos realizados por la entidad para promover una mayor inclusión financiera.

La cartera bruta de créditos mostró una tendencia decreciente moderada, influenciada por factores socioeconómicos que afectaron las colocaciones. Esta situación se vio

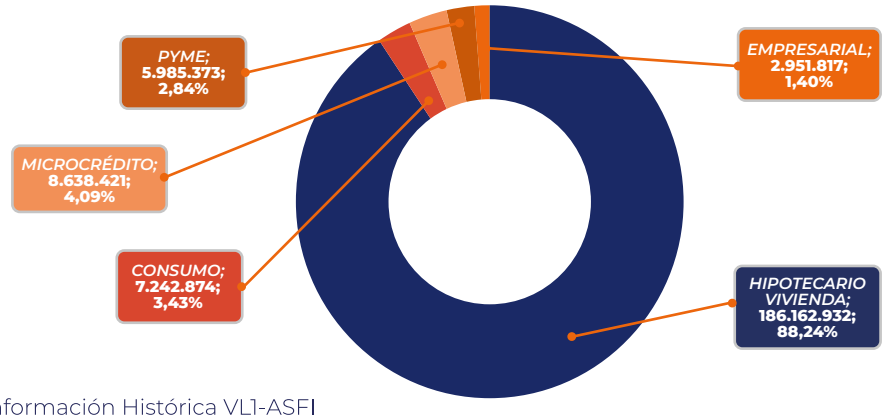
agravada por la reprogramación de créditos para prestatarios que enfrentaron dificultades derivadas de problemas sociales y fenómenos climáticos. Además, el Gobierno Nacional aprobó el Decreto Supremo N° 5241, el cual permitió a los prestatarios solicitar, de forma expresa y voluntaria, la reprogramación o refinanciamiento de sus créditos. Este decreto estableció que las Entidades de Intermediación Financiera implementen procedimientos simplificados y ágiles para evaluar dichas solicitudes, los cuales fueron posteriormente reglamentados por la Autoridad de Supervisión del Sistema Financiero (ASFI).

El índice de mora experimentó un aumento, principalmente debido a la finalización de los períodos de prórroga y gracia otorgados a los créditos diferidos durante la pandemia de COVID-19 en 2023, además de los efectos derivados de los problemas sociales y fenómenos climáticos. No obstante, el índice de mora de la entidad se mantiene por debajo del promedio de las Entidades Financieras de Vivienda.

Las políticas y procedimientos de colocación de créditos siguen criterios prudenciales, con el objetivo de asegurar una cartera de calidad que garantice una rentabilidad adecuada.

La Entidad continúa con una mayor concentración de su cartera en créditos destinados a créditos hipotecarios de vivienda, los cuales representan más del 88% del total, como se detalla en el cuadro siguiente, que muestra la composición por tipo de crédito.

Concentración cartera de créditos por tipo de crédito al 31/12/2024

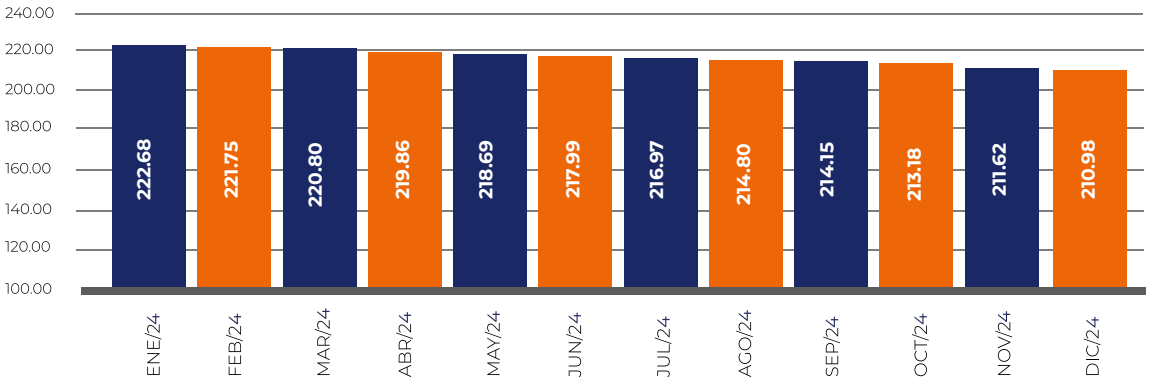


Fuente: Información Histórica VL1-ASFI

A continuación, se presentan gráficos que muestran el comportamiento de las colocaciones de la cartera de créditos y el histórico de mora.

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

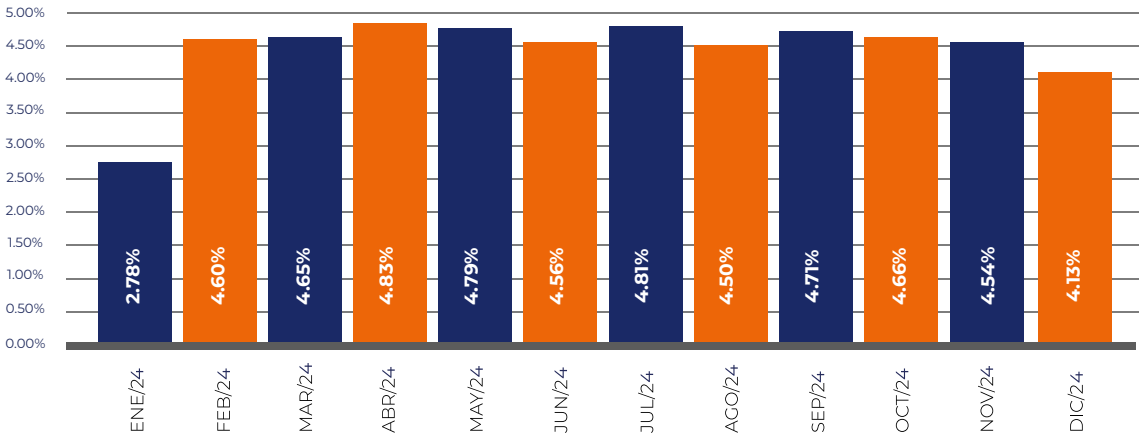
GESTIÓN 2024



Fuente: Información Histórica VL1-ASFI

La Primera E.F.V:
Evolutivo Cartera en Mora

GESTIÓN 2024



Fuente: Información Histórica VL1-ASFI

1.4. PARTICIPACIÓN EN EL SISTEMA DE ENTIDADES FINANCIERAS DE VIVIENDA

"La Primera" Entidad Financiera de Vivienda ha continuado operando activamente, ajustando, optimizando y promoviendo sus servicios con el objetivo de contribuir al impulso económico y financiero del país. Esto ha permitido mantener su destacada presencia en el sistema de Entidades Financieras de Vivienda.

PARTICIPACIÓN "LA PRIMERA" E.F.V.

En Millones de Dólares Americanos y Porcentaje de Participación

DETALLE	31/12/2020		31/12/2021		31/12/2022		31/12/2023		31/12/2024	
	$us.	%	$us.	%	$us.	%	$us.	%	$us.	%
OBLIG. CON EL PÚBLICO										
SISTEMA DE EFV'S	355	100%	354	100%	366	100%	337	100%	284	100%
LA PRIMERA E.F.V.	224	63,29%	222	62,71%	224	61,14%	202	59,94%	186	65,59%
CARTERA DE CRÉDITO										
SISTEMA DE EFV'S	415	100%	390	100%	388	100%	374	100%	329	100%
LA PRIMERA E.F.V.	264	63,68%	244	62,45%	234	60,36%	224	59,87%	211	64,11%
PREVISIONES PARA CARTERA										
SISTEMA DE EFV'S	21	100%	20	100%	19	100%	20	100%	23	100%
LA PRIMERA E.F.V.	12	59,25%	12	60,00%	11	60,62%	12	59,94%	14	61,05%
LIQUIDEZ										
SISTEMA DE EFV'S	94	100%	113	100%	116	100%	117	100%	117	100%
LA PRIMERA E.F.V.	70	74,44%	86	75,54%	93	80,06%	97	83,17%	99	84,54%

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

(*) Adicionalmente, "La Primera" E.F.V. mantiene en Previsiones Genéricas Voluntarias un monto de $us 7,4 millones y en Previsiones Cíclicas un saldo acumulado de $us 2,0 millones al cierre de la Gestión 2024.

1.5. INDICADORES FINANCIEROS

Los resultados obtenidos en la gestión 2024 confirman que “La Primera” Entidad Financiera de Vivienda ha mantenido su fortaleza financiera en términos de Rentabilidad, Solvencia y Liquidez.

En el presente acápite, se exponen los principales indicadores financieros que respaldan los resultados logrados por "La Primera" Entidad Financiera de Vivienda, relacionados con su rentabilidad y solvencia.

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

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

GESTIÓN 2024

DETALLE	INDICADOR
"LA PRIMERA" E.F.V.	0,98%
PROMEDIO SISTEMA EFV´s	0,19%

El análisis muestra que el índice ROA de nuestra Entidad es superior al promedio del Sistema de Entidades Financieras de Vivienda, lo que indica que estamos utilizando eficientemente nuestros activos para generar beneficios.

(ROE) = Resultado Neto de la Gestión / Patrimonio

La Primera E.F.V.
ROE (Anualizado) GESTIÓN 2024

DETALLE	INDICADOR
"LA PRIMERA" E.F.V.	3,06%
PROMEDIO SISTEMA EFV´s	0,68%

El índice ROE de nuestra Entidad supera al promedio del sistema de Entidades Financieras de Vivienda, lo que indica una rentabilidad adecuada en relación con nuestro Patrimonio, lo que resalta una gestión y eficiencia operativa mejorada en la presente gestión para lograr estos resultados.

INDICADOR FINANCIERO DE SOLVENCIA

Solvencia = Patrimonio / Activo + Contingente

La Primera E.F.V.
SOLVENCIA AL 31/12/2024 GESTIÓN 2024

DETALLE	INDICADOR
"LA PRIMERA" E.F.V.	33.20%
SISTEMA EFV´s	28.74%

El indicador refleja que la Entidad posee una notable capacidad para respaldar sus operaciones con patrimonio y mitigar posibles pérdidas, una situación que se ha mantenido a lo largo de gestiones anteriores.

cap. II

ACTIVIDADES INSTITUCIONALES E INTERINSTITUCIONALES

CAPITULO II

ACTIVIDADES INSTITUCIONALES

ACTIVIDAD INSTITUCIONAL

"La Primera" E.F.V. se adhiere firmemente a sus directrices institucionales al mantener un enfoque de servicio comunitario. Ofrecemos una gama de productos diseñados para proporcionar servicios financieros de calidad, respaldados por una atención personalizada que responde a las necesidades de nuestros clientes.

Nuestra gestión estable nos ha permitido alcanzar los objetivos y metas establecidos, lo que ha resultado en una solidez patrimonial significativa. Los datos financieros presentados reflejan la reputación y el prestigio que hemos ganado a lo largo de los años, consolidando nuestra posición en el mercado financiero.

La Entidad, en estricto cumplimiento de la Ley de Servicios Financieros, Decretos Supremos y las directrices institucionales, se enfocará principalmente en el financiamiento destinado a la vivienda, con especial énfasis en los créditos de Vivienda de Interés Social. Esta dedicación a lo largo de los años ha sido fundamental para brindar apoyo a miles de bolivianos en la adquisición de viviendas adecuadas a sus necesidades.

La gestión administrativa de la Entidad se fundamenta en políticas prudentes que garantizan un Spread Financiero adecuado entre las tasas activas y pasivas. Esta estrategia busca asegurar la sostenibilidad operativa de la Entidad a largo plazo.

"La Primera" E.F.V. ha mantenido una gestión administrativa y financiera eficiente y prudente, lo que ha resultado en una posición financiera sólida. Esta evaluación fue confirmada por la calificadora de riesgos AESA Ratings, al mantener nuestra Calificación de Riesgo en N2 para la deuda a corto plazo (en Bs.) y en AA3 para la deuda a largo plazo (en Bs.). Asimismo, se ha mantenido la calificación AA3 como emisor.

2.1. SERVICIO AL CLIENTE

Se continuaron los esfuerzos de comunicación para promover una mayor difusión y uso de las transacciones digitales a través de nuestra plataforma de banca digital. Esta plataforma ha estado disponible para nuestros clientes desde gestiones anteriores, permitiéndoles realizar sus transacciones de manera segura y conveniente.

"La Primera" E.F.V. ofrece el servicio conocido como "Cajero Express", el cual proporciona atención continua durante los 365 días del año, incluyendo horarios fuera de oficina (nocturnos), los días sábados, domingos y feriados, mediante nuestros Cajeros Express. Este servicio garantiza a nuestros clientes y usuarios un acceso fácil y oportuno a los servicios financieros que ofrece la Entidad

Con el objetivo de fortalecer las actividades de integración económica, productiva y comercial durante la gestión 2024, participamos en:

- JORNADA DE EDUCACIÓN FINANCIERA EN LA CIUDAD DE COCHABAMBA

  Llevada adelante el día martes 03 de septiembre de 2024, de Hrs.09:00 a 16:00 en instalaciones del Campus Universitario de la Universidad Mayor de San Simón (UMSS).

- JORNADA DE EDUCACIÓN FINANCIERA EN LA CIUDAD DE EL ALTO

  Llevada adelante el día jueves 05 de septiembre de 2024, de Hrs.09:00 a 16:00 en instalaciones del Campus Universitario de la Universidad Pública de El Alto (UPEA).

2.2. PUNTOS DE ATENCIÓN FINANCIERA

Como resultado del proceso de expansión de nuestra cobertura geográfica para atender a nuestros clientes, actualmente contamos 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
	GARITA DE LIMA	- Agencia Fija	Calle Max Paredes N° 420 (Plaza Garita de Lima)
	SAN MIGUEL	- Agencia Fija	Av. Montenegro N° 111 Centro Comercial La Chiwiña
	SOPOCACHI	- Agencia Fija	Av. 6 de Agosto N° 2549 Edif. El Carmen entre Pedro Salazar y Pinilla
	MIRAFLORES	- Agencia Fija	Av. Saavedra N° 22 esq. Plaza Stadium (Tejada Sorzano)
	CENTRAL	- Agencia Fija	Calle Ballivian N° 1283 casi esq. Colón
	ACHUMANI	- Agencia Fija	Calle 16 N° 4 (frente al mercado)
	SAN SEBASTIÁN	- Agencia Fija	Calle Evaristo Valle N° 127 (Pérez Velasco)
	VILLA FÁTIMA	- Agencia Fija	Av. Tejada Sorzano N° 234 Edif. Jorge y Martha (frente al mercado)
	CENTRAL	- Ventanilla	Ex Banco del Estado (Calle Mercado Esq. Colón)
	OBRAJES	- Agencia Fija	Av. Mecapaca N° 6301 esquina Calle 17 (Zona Sur)

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

CIUDAD	ZONA	OFICINAS	DIRECCIÓN CIUDAD DE SANTA CRUZ
SANTA CRUZ	CENTRAL	- Sucursal	Calle Bolivar N° 281, entre calles Aroma y Murillo (Casco Viejo)
	LA RAMADA	- Agencia Fija	Av. Grigotá N° 620 (entre calle La Guardia y 2do anillo)
	MUTUALISTA	- Agencia Fija	Tercer Anillo Interno Esq. calle Los Melones N° 1210 (Frente al Mercado Mutualista)
	CORDÓN 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° 516, entre calles Cabrera y Calama
	QUERU QUERU	- Agencia Fija	Av. América Edif. Jaque No. E-0435 Local Comercial No. 1 PB

CIUDAD	ZONA	OFICINAS	DIRECCIÓN CIUDAD DE SUCRE
SUCRE	CENTRAL	- Agencia Fija	Calle España N° 31 Zona Central
	MERCADO CAMPESINO	- Agencia Fija	Calle Guillermo Loayza N° 550 entre calles J. Prudencio Bustillos y Arturo Borda
	YURAC-YURAC	- Ventanilla	Calle Héroes de Ñancahuazú s/n Gobierno Autónomo Municipal de Sucre

CAJEROS AUTOMÁTICOS

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 Sebastián	Calle Evaristo Valle N° 127
Villa Copacabana	Av. Esteban Arce N° 1742 (Cruce Villa Copacabana)
Sopocachi	Av. 6 de Agosto N° 2549, entre calles 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)
Central	Av. 16 de Julio N° 1642 El Prado
Obrajes	Av. Hernando Siles N° 5688, entre Calles 10 y 11
Central	Calle Comercio N° 1093 Esq.Plaza Murillo
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 C/Belisario Salinas Edif, Torre Safiro (Plaza Abaroa)
Miraflores	Av. Saavedra N° 2204 (frente a COSSMIL)
Sopocachi	Calle Victor Sanjinez Esq. C/Quintin Barrios N° 2648 (Plaza España)
Villa Fátima	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. Raúl Salmón de la Barra N° 24 (frente a la FELCC)
Ciudad Satélite	Av. Ballivian Otero esq. calle 17B, Pasaje Peatonal N° 1309-B

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

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
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
Queru Queru	Av. América Edif. Jaque No. E-0435 Local Comercial No. 1 PB

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

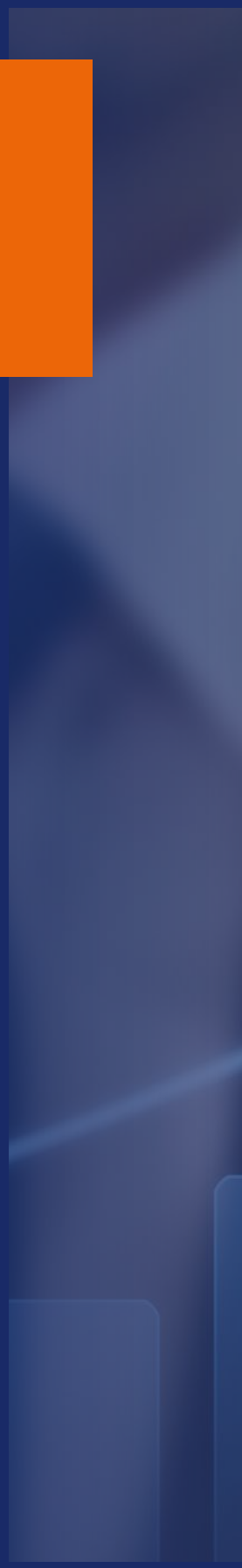
2.3. MEMBRESÍAS INSTITUCIONALES

"La Primera" E.F.V. es un miembro destacado de instituciones importantes tanto a nivel nacional como internacional, con una representación activa en varias organizaciones y asociaciones a nivel nacional e internacional:

- 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. ha establecido políticas y procedimientos internos en su proceso de Gestión Integral de Riesgos, asegurando un crecimiento sostenido con un equilibrio adecuado entre riesgo y rentabilidad.

En línea con las normativas regulatorias, nuestras políticas para la Gestión Integral de Riesgos abordan los siguientes aspectos fundamentales:

- Contamos con variables, límites e indicadores adaptados al perfil de riesgo de la Entidad, gestionados según la complejidad y volumen de operaciones, así como por tipo de riesgo.
- La gestión del Riesgo Crediticio se rige por la normativa regulatoria y las directrices internas, que incluyen la revisión constante de la tecnología crediticia, adaptada a las condiciones del entorno y a los segmentos atendidos, siempre bajo principios de prudencia. Los modelos y herramientas implementados se monitorean para garantizar la confiabilidad de la información y evaluar los niveles de riesgo del portafolio, considerando su interacción con otros tipos de riesgos.
- El riesgo de concentración se controla mediante el seguimiento de la distribución de la cartera por sectores económicos, regiones geográficas, tipo de crédito y monto otorgado, con indicadores monitoreados constantemente.
- El Riesgo de Liquidez y Mercado es monitoreado mediante la evaluación de indicadores y el cumplimiento de límites normativos y políticas internas.
- Monitoreamos de forma continua el Riesgo Operativo para garantizar la continuidad operativa, realizando controles y evaluaciones para prevenir posibles eventos de riesgos.
- Nuestra Gestión de Seguridad de la Información identifica, evalúa y trata los riesgos a los que están expuestos los activos

de la información, optimizando los controles de seguridad para proteger los activos tecnológicos e información.

- En lo que refiere a la Gestión de Riesgos de Legitimación de Ganancias Ilícitas, el Financiamiento del Terrorismo, el Financiamiento de la Proliferación de Armas de Destrucción Masiva y Delitos Precedentes (LGI, FT, FPADM y DP), la Entidad cuenta con manuales de procedimientos aprobados, que se encuentran alineados con el Decreto Supremo N° 4904 que reglamenta las atribuciones de la Unidad de Investigaciones Financieras (UIF), el régimen de infracciones administrativas; así como los elementos generales sobre las medidas preventivas aplicadas por las Entidades Financieras, la Resolución Administrativa UIF N° 042/2022 que pone en vigencia el Instructivo Especifico para Entidades de Intermediación Financieras y la Resolución Administrativa UIF N° 026/2023 que pone en vigencia el Instructivo Específico para Sujetos Obligados en la Aplicación de las Resoluciones del Consejo de Seguridad de las Naciones Unidas.

DESARROLLO HUMANO

Con un firme compromiso con la formación y el desarrollo de su personal, la Entidad promueve programas de capacitación orientados a mejorar la eficiencia operativa y la calidad del servicio financiero brindado a los consumidores.

A continuación, se detallan las capacitaciones más relevantes realizadas:

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

CAPACITACIONES INTERNAS Y EXTERNAS GESTIÓN 2024

No.	PARTICIPANTES	CAPACITACIÓN	DETALLE	DICTADO POR:
1	FUNCIONARIOS DEL DPTO. OPERACIONES	CURSO: IDIOMA AIMARA NIVEL BÁSICO VERSIÓN 20	FACILITAR AL PERSONAL DE LA PRIMERA E.F.V. LA ADQUISICIÓN DE COMPETENCIAS LINGÜÍSTICAS, ORALES Y ESCRITAS.	ESCUELA DE GESTIÓN PÚBLICA PLURINACIONAL
2	FUNCIONARIOS DEL DPTO. OPERACIONES-SUCRE	CURSO: IDIOMA QUECHUA NIVEL BÁSICO VERSIÓN 9	FACILITAR AL PERSONAL DE LA PRIMERA E.F.V. LA ADQUISICIÓN DE COMPETENCIAS LINGÜÍSTICAS, ORALES Y ESCRITAS.	ESCUELA DE GESTIÓN PÚBLICA PLURINACIONAL
3	FUNCIONARIOS DEL DPTO. OPERACIONES-COCHABAMBA	CURSO: IDIOMA QUECHUA NIVEL BÁSICO VERSIÓN 7	FACILITAR AL PERSONAL DE LA PRIMERA E.F.V. LA ADQUISICIÓN DE COMPETENCIAS LINGÜÍSTICAS, ORALES Y ESCRITAS.	ESCUELA DE GESTIÓN PÚBLICA PLURINACIONAL
4	FUNCIONARIOS DEL DPTO. OPERACIONES-SANTA CRUZ	CURSO: IDIOMA GUARANÍ NIVEL BÁSICO VERSIÓN 2	FACILITAR AL PERSONAL DE LA PRIMERA E.F.V. LA ADQUISICIÓN DE COMPETENCIAS LINGÜÍSTICAS, ORALES Y ESCRITAS.	ESCUELA DE GESTIÓN PÚBLICA PLURINACIONAL
5	FUNCIONARIA DE LA UIF	CURSO: "ACTIVOS VIRTUALES Y PROVEEDORES DE SERVICIOS DE ACTIVOS VIRTUALES-PSAV"	ADQUIRIR LOS CONOCIMIENTOS NECESARIOS SOBRE ACTIVOS VIRTUALES Y PROVEEDORES DE SERVICIOS DE ACTIVOS VIRTUALES.	CAMPUS GAFILAT
6	FUNCIONARIA DE LA UIF	CURSO: "TIPOLOGÍAS REGIONALES LA/FT DEL GAFILAT 2019-2020"	ADQUIRIR LOS CONOCIMIENTOS NECESARIOS PARA IDENTIFICAR NUEVAS MODALIDADES DE LAVADO DE ACTIVOS Y FINANCIAMIENTO DEL TERRORISMO.	CAMPUS GAFILAT
7	FUNCIONARIOS DEL DPTO DE OPERACIONES TARIJA	CURSO: IDIOMA QUECHUA NIVEL BÁSICO VERSIÓN 10	FACILITAR AL PERSONAL DE LA PRIMERA EFV LA ADQUISICIÓN DE COMPETENCIAS LINGÜÍSTICAS, ORALES Y ESCRITAS.	ESCUELA DE GESTIÓN PÚBLICA PLURINACIONAL
8	FUNCIONARIOS DEL DPTO DE OPERACIONES, CRÉDITOS, LEGAL Y CONTABILIDAD DE LAS REGIONALES LA PAZ, COCHABAMBA, SUCRE, SANTA CRUZ Y TARIJA	CAPACITACIÓN: CIBERSEGURIDAD EN BANCA DIGITAL	ADQUIRIR LOS CONOCIMIENTOS NECESARIOS RELACIONADOS CON LA CIBERSEGURIDAD EN BANCA DIGITAL.	YANAPTI
9	FUNCIONARIOS AGENCIAS DE LA PAZ, EL ALTO, TARIJA, COCHABAMBA, SUCRE Y SUCURSAL DE SANTA CRUZ	CAPACITACIÓN: "LENGUAJE DE SEÑAS"	BRINDAR ATENCIÓN PERTINENTE A LOS CONSUMIDORES FINANCIEROS CON DISCAPACIDAD AUDITIVA.	DIRECCIÓN NACIONAL DE LA LENGUA DE SEÑAS BOLIVIANA
10	FUNCIONARIOS DE LA UIF	CURSO: "AMENAZAS REGIONALES EN MATERIA DE LA EN AMÉRICA LATINA"	IDENTIFICAR Y EVALUAR LAS AMENAZAS Y RIESGOS DE LAVADO DE ACTIVOS Y FINANCIAMIENTO DEL TERRORISMO.	CAMPUS GAFILAT
11	FUNCIONARIOS DEL DEPARTAMENTO DE MARKETING	TALLER: "MEDICIÓN DE EMISIONES FINANCIADAS Y OBJETIVOS DE REDUCCIÓN"	ADQUIRIR CONOCIMIENTOS RELACIONADOS CON LA MEDICIÓN DE EMISIONES FINANCIADAS	ASOBAN, ASOFIN y ABAV

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

CAPACITACIONES INTERNAS Y EXTERNAS GESTIÓN 2024

12	FUNCIONARIOS DE LA UNIDAD DE AUDITORÍA INTERNA Y LA UNIDAD DE GESTIÓN INTEGRAL DE RIESGOS Y CONTROL	CAPACITACIÓN: "GESTIÓN DE RIESGOS EN EL SISTEMA FINANCIERO"	ANALIZAR EL PROCESO DE GESTIÓN DE RIESGOS, IDENTIFICACIÓN DE MAPA DE RIESGOS, MEDICIÓN Y SEGUIMIENTO.	CONSULTORÍA - CAPACITACIÓN - ASESORAMIENTO EN RIESGO FINANCIERO FCCA - RIESGO FINANCIERO FACILITADOR: CLAUDIA SARABIA A.
13	FUNCIONARIOS (DPTOS. OPERACIONES Y CRÉDITOS) AGENCIAS DE LA PAZ, EL ALTO, TARIJA, COCHABAMBA Y SUCRE Y SUCURSAL DE SANTA CRUZ	CAPACITACIÓN: "ATENCIÓN A PERSONAS ADULTAS MAYORES CON TRATO PREFERENTE"	LOGRAR QUE EL PERSONAL DE LA PRIMERA EFV BRINDE UNA ATENCIÓN PREFERENTE A LAS PERSONAS ADULTAS MAYORES	G.A.M.L.P.
14	FUNCIONARIOS (DPTOS. OPERACIONES Y CRÉDITOS) AGENCIAS DE LA PAZ, EL ALTO, TARIJA, COCHABAMBA Y SUCRE Y SUCURSAL DE SANTA CRUZ	CAPACITACIÓN: "EL BUEN TRATO A PERSONAS CON DISCAPACIDAD"	LOGRAR QUE EL PERSONAL DE LA PRIMERA EFV BRINDE UNA ATENCIÓN PREFERENTE A LAS PERSONAS CON DISCAPACIDAD	G.A.M.L.P.
15	FUNCIONARIO DEL DEPARTAMENTO DE CONTABILIDAD, CRÉDITOS, OPERACIONES, ADMINISTRACIÓN, TECNOLOGÍA DE LA INFORMACIÓN Y UNIDAD DE GESTIÓN DE RIESGOS	CAPACITACIÓN: "ANTES, DURANTE Y DESPUÉS DE UN CIBERATAQUE"	ADQUIRIR LOS CONOCIMIENTOS NECESARIOS PARA ANTES, DURANTE Y DESPUÉS DE UN CIBERATAQUE	YANAPTI - FACILITADOR: GUIDO ROSALES U.
16	FUNCIONARIOS DE LA UNIDAD DE AUDITORÍA INTERNA	CAPACITACIÓN: "ANÁLISIS FINANCIERO CON INTELIGENCIA ARTIFICIAL	ACTUALIZAR LOS CONOCIMIENTOS DE ACUERDO AL AVANCE TECNOLÓGICO	SMART FINANCIAL - FACILITADOR: MARCELO DÍAZ QUEVEDO
17	FUNCIONARIOS DE DPTOS. Y AGENCIAS DE LA PAZ, EL ALTO, TARIJA, COCHABAMBA, SUCRE Y SUCURSAL DE SANTA CRUZ	CAPACITACIÓN: "ATENCIÓN AL CLIENTE CON CALIDAD Y CALIDEZ"	LOGRAR QUE EL PERSONAL DE LA PRIMERA EFV BRINDE UNA ATENCIÓN DE CALIDAD Y CALIDEZ AL CONSUMIDOR FINANCIERO.	CCA - RIESGOS FINANCIEROS, CAPACITADOR: ALEJANDRO SUXO B.
18	FUNCIONARIOS DEL DEPARTAMENTO DE OPERACIONES Y TECNOLOGÍA DE LA INFORMACIÓN	CAPACITACIÓN: "DETECCIÓN Y PREVENCIÓN DE FRAUDES DIGITALES"	LOGRAR IDENTIFICAR ACTIVIDADES SOSPECHOSAS Y LA PREVENCIÓN DE LOS MISMOS	BA-MIF, FACILITADOR: ALEJANDRA LEDEZMA
19	FUNCIONARIOS REGIONAL LA PAZ DE LA INFORMACIÓN	CAPACITACIÓN: "SERVICIO DE CALIDAD Y CALIDEZ, CÓDIGO DE CONDUCTA Y GESTIÓN DE PUNTO DE RECLAMO"	ACTUALIZAR LOS CONOCIMIENTOS PARA BRINDAR UN SERVICIO ADECUADO AL CONSUMIDOR FINANCIERO.	ALEJO CALATAYUD
20	JEFES DE LOS DEPARTAMENTOS DE OPERACIONES, CONTABILIDAD, LEGAL, CRÉDITOS, ADMINISTRACIÓN, MARKETING, TECNOLOGÍA DE LA INFORMACIÓN, UNIDAD DE AUDITORÍA Y UNIDAD DE GESTIÓN DE RIESGOS Y FUNCIONARIOS A NIVEL NACIONAL	CAPACITACIÓN: "PREVENCIÓN Y DETECCIÓN DE GANANCIAS ILÍCITAS, FINANCIAMIENTO DEL TERRORISMO Y DELITOS PRECEDENTES"	ACTUALIZAR LOS CONOCIMIENTOS RELACIONADOS A LA PREVENCIÓN Y DETECCIÓN DE GANANCIAS ILÍCITAS Y FINANCIAMIENTO DEL TERRORISMO	UNIDAD DE CUMPLIMIENTO
21	FUNCIONARIO DE ADMINISTRACIÓN Y AGENCIAS REGIONAL LA PAZ	CAPACITACIÓN: "DISCRIMINACIÓN"	LOGRAR QUE EL PERSONAL DE LA PRIMERA EFV BRINDE UN TRATO IGUALITARIO AL CONSUMIDOR FINANCIERO.	MINISTERIO DE CULTURA Y DESCOLONIZACIÓN

cap. IV

OBRAS DE BIEN SOCIAL

CAPITULO I V

OBRAS DE BIEN SOCIAL

"La Primera" Entidad Financiera de Vivienda, a través de las aprobaciones en asambleas anuales previas, cumplió con su compromiso y responsabilidad social al brindar apoyo financiero a proyectos y obras que benefician el bienestar de la comunidad.

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 HOSPITALARIAS Y GUANTES QUIRÚRGICOS POR DONACIÓN DEL DEPARTAMENTO DEL BENI	1.392,94
TOTAL FINANCIADO	**1.657.204,10**

Nota: Durante el año 2024, no se realizaron donaciones para financiar obras de bienestar social. El total mostrado en el cuadro anterior corresponde a donaciones realizadas en años anteriores.

cap. V

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

CAPITULO V

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

A los señores Presidente y Miembros del Directorio
"LA PRIMERA" ENTIDAD FINANCIERA DE VIVIENDA
La Paz

Opinión

Hemos auditado los estados financieros de **"LA PRIMERA" ENTIDAD FINANCIERA DE VIVIENDA** (la Entidad), que comprenden el estado de situación patrimonial al 31 de diciembre de 2024, el estado de ganancias y pérdidas, el estado de cambios en el patrimonio neto y el estado de flujo de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en esa fecha, así como las notas explicativas de los estados financieros, 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 2024, así como sus resultados y flujo de efectivo correspondiente al ejercicio terminado en esa fecha, de conformidad con las normas contables emitidas por la Autoridad de Supervisión del Sistema Financiero (ASFI).

Fundamento de la opinión

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

Párrafo de énfasis

Marco de Referencia para la Preparación de Estados Financieros

Como se expone en la nota 2 de los estados financieros, en la que se describe el marco de referencia para la preparación y presentación de los estados financieros, los cuales han sido preparados para permitir a **"LA PRIMERA" ENTIDAD FINANCIERA DE VIVIENDA** cumplir con los requerimientos de la Autoridad de Supervisión del Sistema Financiero en Bolivia - ASFI. En consecuencia, los estados financieros pueden no ser apropiados para otra finalidad. Nuestra opinión no ha sido modificada en relación con esta cuestión.

Otra cuestión

Los estados financieros de **"LA PRIMERA" ENTIDAD FINANCIERA DE VIVIENDA** correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023 fueron auditados por otro auditor que, en fecha 14 de febrero de 2024, expresó una opinión no modificada sobre dichos estados financieros.

Cuestiones clave de auditoría

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

- **Gestión de Riesgo de crédito y constitución de previsiones**

  La cartera de créditos es el principal activo de la Entidad representando el 63% del total del activo al 31 de diciembre de 2024. El riesgo de crédito es el riesgo de pérdida financiera producida por el incumplimiento o deterioro de la calidad crediticia de un cliente, al cual la Entidad ha financiado o por el cual se ha asumido una obligación contractual. La Entidad mantiene previsiones de cartera, que corresponden a previsiones específicas y previsiones genéricas, según los criterios establecidos en el "Reglamento para la Evaluación y Calificación de la Cartera de Créditos" emitido por la Autoridad de Supervisión del Sistema Financiero (ASFI) y también mantiene previsiones para activos contingentes. Las características de constitución de estas previsiones provienen de escenarios regulatorios y aquellas que son voluntarias provienen de decisiones de la Administración de la Entidad, situaciones que determinan su selección como cuestión clave.

  Como nuestra auditoría abordó esta cuestión

  Como parte de nuestros procedimientos, obtuvimos un entendimiento de las políticas crediticias, procedimientos y controles establecidos por la Entidad y realizamos pruebas de diseño, implementación y eficacia operativa de los controles en el proceso crediticio y en la determinación de la previsión para cartera.

  Seleccionamos una muestra de créditos y evaluamos la calificación y previsión a través del análisis efectuado por la Entidad, considerando el "Reglamento para la Evaluación y Calificación de la Cartera de Créditos". Aplicamos procedimientos de auditoría sobre los controles automatizados identificados en la cartera de créditos.

  Efectuamos una valoración y entendimiento de las disposiciones relacionadas a la cartera diferida y su aplicación por parte de la Entidad. Reprocesamos los cálculos hechos por la Gerencia de la Entidad, para el registro de la previsión para cartera incobrable. Evaluamos las revelaciones y presentación de los saldos de la cartera de créditos y previsión para cartera incobrable, en las notas a los estados financieros.

- **Gestión de Tecnología de la Información**

  La Entidad cuenta con un volumen significativo de operaciones procesadas a través de sus sistemas y las aplicaciones informáticas respectivas, los datos son organizados y procesados con la finalidad de facilitar su interpretación y la toma de decisiones, por la diversidad de la información procesada a ser transmitida adquiere la cualidad de complejidad e importancia alta.

  Consecuentemente es importante realizar un entendimiento y evaluación de los controles generales implementados en la gestión y administración de los recursos relacionados a las Tecnologías de la Información, para determinar los riesgos asociados al uso de Tecnologías de la Información y coadyuvar en la opinión sobre la razonabilidad

de los estados financieros, de acuerdo a lo establecido en la recopilación de Normas para Servicios Financieros de la Autoridad de Supervisión del Sistema Financiero (ASFI), haciendo referencia al "Reglamento para la realización de trabajo de auditoría externa", haciendo énfasis en artículo 8, Sección 4, Capitulo II, Título I, Libro 6° "Evaluación del sistema informático".

Como nuestra auditoría abordo la cuestión

Los procedimientos de auditoría aplicados entre otros, para abordar la cuestión clave, con la asistencia de especialistas en tecnología de información (TI), son los siguientes:

- La evaluación de los controles implementados en la administración de las Tecnologías de la Información, se encuentra enmarcada en el cumplimiento obligatorio del libro 3°, título VII "Requisitos mínimos de seguridad", capítulo II "Reglamento para la Gestión de la Seguridad de la Información" de la Recopilación de Normas para Servicios Financieros de la Autoridad de Supervisión del Sistema Financiero (ASFI).
- La identificación de los riesgos y controles mencionados, ha sido realizada mediante entrevistas efectuadas al personal de TI, el relevamiento de procesos de TI y el análisis de la información proporcionada.

Las áreas de gestión de TI y cláusulas de seguridad de la información que fueron consideradas en la evaluación de los controles se detallan a continuación:

- Planificación Estratégica, Estructura y Organización de los Recursos de Tecnología de la Información (TI).
- Administración de la Seguridad de la Información.
- Administración del Control de Accesos.
- Adquisición, desarrollo, Mantenimiento e Implementación de Sistemas de Información.
- Gestión de Operaciones de Tecnología de Información.
- Gestión de Seguridad en Redes y Comunicación.
- Gestión de Seguridad en Transferencias y Transacciones Electrónicas.
- Gestión de Incidentes de Seguridad de la Información.
- Continuidad del Negocio y planes de contingencia.
- Administración de Servicios y Contratos con Terceros Relacionados con Tecnología de la Información.
- Proceso de cierre diario y mensual, envío de la información a la Autoridad de Supervisión del Sistema Financiero ASFI.

Hemos efectuado el análisis de la información financiera que es procesada por los sistemas informáticos para determinar si cumplen con los requerimientos de información de la Entidad, mediante la aplicación de Técnicas de Auditoría Asistidas por Computador (CAAT's) con el uso de software y herramientas de auditoría, respecto a los siguientes aspectos:

- Controles de validación de los datos de entrada y salida de los sistemas de información financiera principales de la Entidad.
- Procesamiento de información de la cartera de créditos de la Entidad (Productos devengados, mora, calificación de cartera y previsiones).
- Procesamiento de información de captaciones de la Entidad (Cargos devengados de Caja de Ahorro y Depósitos a Plazo Fijo).

Responsabilidades de la administración y de los responsables del gobierno de la Entidad en relación con los estados financieros

La administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos de conformidad con las normas contables emitidas por la Autoridad de Supervisión del Sistema Financiero (ASFI) y del control interno que la administración considere necesaria para permitir la preparación de estados financieros libres de incorrección material debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la administración es responsable de la valoración de la capacidad de la Entidad para continuar como empresa en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con la empresa en funcionamiento utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento, excepto si la administración tiene intención de liquidar la Entidad 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 están libres de incorrección material, debido a fraude o error y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas en Bolivia siempre detecte una incorrección material cuando existe. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

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

- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones, deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la elusión del control interno.

- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la Entidad.

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

- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por la administración de la Entidad del principio contable de empresa en funcionamiento y basándonos en la evidencia

de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no la incertidumbre material relacionado con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Entidad para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre 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 los responsables del gobierno de la Entidad con relación, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificada y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier diferencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

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

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

La Paz, Bolivia
Enero 24, 2025

UHY BERTHIN AMENGUAL Y ASOCIADOS S.R.L.

(Socio)
Lic. Marcelo J. Luna Lazarte
MAT. PROF. CAUB N° 6744
MAT. PROF. CAULP N° 2649

600
400
200
May
June
July
Apr.

ESTADOS FINANCIEROS

ESTADOS FINANCIEROS

A continuación, se presentan el Balance General y el Estado de Resultados al 31 de diciembre de 2024. De conformidad con los Estatutos y las Disposiciones Legales, los resultados serán sometidos a consideración en la próxima Asamblea Ordinaria.

En cumplimiento con la autorización otorgada en la Asamblea Ordinaria anterior, se contrató a la firma de auditoría UHY Berthin Amengual y Asociados S.R.L. para realizar la auditoría externa de la gestión 2024. Han emitido un Dictamen sin salvedades sobre los estados financieros de La Primera E.F.V.

"LA PRIMERA" ENTIDAD FINANCIERA DE VIVIENDA
ESTADO DE SITUACIÓN PATRIMONIAL
Al 31 DE DICIEMBRE DE 2024 Y 2023
(Expresado en Bolivianos)

	Notas	12/31/2024		12/31/2023	
ACTIVO					
Disponibilidades	8.a)		129,477,729		143,106,342
Inversiones Temporarias	2.2.c) y 8.c)		550,281,023		525,427,700
Cartera					
Cartera Vigente	2.2.b) y 8.b)	975,006,013		1,013,138,350	
Cartera Vencida	2.2.b) y 8.b)	691,825		2,699,719	
Cartera en Ejecución	2.2.b) y 8.b)	18,555,810		18,519,409	
Cartera Reprogramada o Reestr.Vigente	2.2.b) y 8.b)	412,624,331		483,043,459	
Cartera Reprogramada o Reestr.Vencida	2.2.b) y 8.b)	845,150		8,392,313	
Cartera Reprogramada o Reestr.Ejecución	2.2.b) y 8.b)	39,647,333		10,510,545	
Ganancias a realizar ventas por cobrar	2.2.b) y 8.b)	(37,938)		(45,415)	
Productos Devengados por Cobrar Cartera	8.b)	91,952,031		103,521,300	
Previsión para Cartera Incobrable	2.2.b) y 8.b)	(97,702,424)	1,441,582,131	(83,190,477)	1,556,589,203
Otras Cuentas por Cobrar	2.2.d) y 8.b)		934,365		3,904,511
Bienes Realizables	2.2.e) y 8.e)		699,805		370,458
Inversiones Permanentes	2.2.c) y 8.c)		139,798,718		139,797,391
Bienes de Uso	2.2.f) y 8.f)		24,387,911		25,149,078
Otros Activos	2.2.h) y 8.g)		523,347		682,452
TOTAL ACTIVO			**2,287,685,029**		**2,395,027,135**
PASIVO					
Obligaciones con el Público	8.i)		1,279,389,376		1,392,682,437
Obligaciones con Instituciones Fiscales	8.j)		1,051,607		279,782
Obligaciones con Bancos y Entidades de Financiamiento	8.k)		112,003,746		112,003,746
Otras Cuentas por Pagar	8.l)		70,217,555		79,576,932
Previsiones	2.2.j) y 8.m)		64,772,987		64,768,805
TOTAL PASIVO			1,527,435,271		1,649,311,702
PATRIMONIO					
Capital Social	2.2.k) y 9.a)		411,490,800		411,490,800
Aportes no Capitalizados			-		-
Ajustes al Patrimonio					
Reservas	9.b), c), d) y e)		325,734,687		309,069,238
Resultados acumulados	9.f)		23,024,771		25,155,395
TOTAL DEL PATRIMONIO			760,249,758		745,715,433
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO			**2,287,685,029**		**2,395,027,135**
Cuentas Contingentes	8.w)		**1,921,018**		**1,799,266**
Cuentas de Orden	8. x)		**6,337,531,895**		**5,311,257,541**

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

Dr. Alvaro Mauricio Torrico Galindo
Presidente del Directorio

Sr. Carlos de Grandchant 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 FINALIZADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 Y 2023
(Expresado en Bolivianos)

	Notas	12/31/2024	12/31/2023
Ingresos financieros	2.2 m) y 8.q)	133,466,366	134,664,555
Gastos financieros	2.2 n) y 8.q)	(29,380,590)	(30,465,159)
Resultado financiero bruto		**104,085,776**	**104,199,396**
Otros ingresos operativos	8.t)	9,360,319	13,316,203
Otros gastos operativos	8.t)	(4,927,898)	(4,862,194)
Resultado de operación bruto		**108,518,197**	**112,653,405**
Recuperación de activos financieros	8.r)	18,323,145	977,885
Cargos por incobrabilidad y desvalorización de activos financieros	8.s)	(26,295,179)	(12,409,510)
Resultado de operación después de incobrables		**100,546,163**	**101,221,780**
Gastos de Administración	8.v)	(77,521,892)	(76,066,385)
Resultado de Operación Neto		**23,024,271**	**25,155,395**
Ajuste por diferencia de cambio y mantenimiento de valor		-	-
Resultado después de ajuste por diferencia de cambio y mantenimiento de valor		**23,024,271**	**25,155,395**
Ingresos extraordinarios Gastos extraordinarios			
Resultado neto del ejercicio antes de ajustes de gestiones anteriores		**23,024,271**	**25,155,395**
Ingresos de gestiones anteriores	8.u)	-	-
Gastos de gestiones anteriores	8.u)	-	-
Resultado antes de impuestos y ajuste contable por efecto de la inflación		**23,024,271**	**25,155,395**
Ajuste por efecto de la inflación		-	-
Resultado antes de impuestos		**23,024,271**	**25,155,395**
Impuesto sobre las utilidades de las empresas (IUE)	2.2 o) y 8.z)	-	-
Resultado neto de la gestión	2.2 l)	**23,024,271**	**25,155,395**

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

Dr. Alvaro Mauricio Torrico Galindo
Presidente del Directorio

Sr. Carlos de Grandchant Suárez
Gerente General

Lic. Victor Agudo Agudo
Jefe Nal. Contabilidad y Finanzas

"LA PRIMERA" ENTIDAD FINANCIERA DE VIVIENDA
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO POR LOS
EJERCICIOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 Y 2023

		RESERVAS					
	Capital Social	Reserva Legal	Reserva Voluntaria	Reservas Estatuarias no Distribuibles	Otras Reservas no Distribuibles	Resultados Acumulados	Patrimonio Neto
	Bs	Bs	Bs	Bs	Bs	Bs	Bs
Saldos 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**
Resultado neto del ejercicio	-	-	-	-	-	25,155,395	25,155,395
Distribución de utilidades gestión 2022 aprobada por la Asamblea ordinaria de Asociados de 25 de abril de 2023	-	2,623,427	14,756,780	-	-	(26,234,274)	(8,854,057)
Saldos al 31 de diciembre de 2023	**411,490,800**	**23,397,502**	**141,710,848**	**724,917**	**143,235,971**	**25,155,395**	**745,715,433**
Resultado neto del ejercicio	-	-	-	-	-	23,024,271	23,024,271
Distribución de utilidades gestión 2023 aprobada por la Asamblea ordinaria de Asociados de 27 de marzo de 2024	-	2,515,540	14,149,909	-	-	(25,155,395)	(8,489,946)
Saldo al 31 de diciembre de 2024	**411,490,800**	**25,913,042**	**155,860,757**	**724,917**	**143,235,971**	**23,024,271**	**760,249,758**

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

Dr. Alvaro Mauricio Torrico Galindo
Presidente del Directorio

Sr. Carlos de Grandchant Suárez
Gerente General

Lic. Victor Agudo Agudo
Jefe Nal. Contabilidad y Finanzas

"LA PRIMERA" ENTIDAD FINANCIERA DE VIVIENDA

ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO POR LOS EJERCICIOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 Y 2023

	12/31/2024	12/31/2023
Flujos de fondos en actividades de operación:		
Utilidad neta del ejercicio	23,024,271	25,155,395
Partidas que han afectado el resultado del ejercicio, que no han generado movimiento de fondos:		
Productos devengados no cobrados	(91,952,037)	(103,521,330)
Cargos devengados no pagados	932,531	1,040,957
Previsiones para incobrables	(144,311)	5,980,621
Previsiones para desvalorización	(867,181)	(733,668)
Provisiones o previsiones para beneficios sociales	2,346,191	2,415,295
Provisiones para impuestos y otras cuentas por pagar	520,584	337,560
Depreciaciones y amortizaciones	1,584,905	1,778,623
Otros	-	-
Fondos obtenidos en la utilidad del ejercicio	**(64,555,047)**	**(67,546,546)**
Productos cobrados (cargos pagados) en el ejercicio devengados en ejercicios anteriores sobre:		
Cartera de préstamos	103,521,301	109,625,594
Disponibilidades, Inversiones temporarias y permanentes	-	-
Otras cuentas por cobrar		
Obligaciones con el público	(1,040,957)	(1,079,355)
Obligaciones con bancos y entidades de financiamiento	29	-
Incremento (disminución) neto de otros activos y pasivos:		
Otras cuentas por cobrar-pagos anticipados, diversas	3,398,994	3,230,137
Bienes realizables-vendidos	537,834	614,015
Otros activos-partidas pendientes de imputación	144,993	211,432
Otras cuentas por pagar-diversas y provisiones	(12,226,152)	(1,455,730)
Previsiones	4,183	9,031
Flujo neto en actividades de operación-excepto actividades de intermediación	**29,785,178**	**43,609,577**
Flujos de fondos en actividades de intermediación:		
Incremento (disminución) de captac.y oblig.por intermediación:		
Obligaciones con el público:		
Depósitos a la vista y en cajas de ahorro	(87,743,736)	(127,834,365)
Depósitos a plazo hasta 360 días	(14,556,857)	(12,697,223)
Depósitos a plazo por más de 360 días	2,174,130	(1,457,653)
Depósitos a la vista restringidas	1,525,896	(508,348)
Obligaciones con bancos y entidades de financiamiento:		
A corto plazo	-	-
Otras operaciones de intermediación:		
Obligaciones con instituciones fiscales	771,825	112,259
Incremento (disminución) de colocaciones-		
A mediano y largo plazos-más de 1 año-	(92,185,724)	(119,453,778)
Créditos recuperados en el ejercicio	180,320,830	188,400,849
Cuentas de los socios	-	-
Dividendos	(8,489,946)	(8,854,068)
Flujo neto en actividades de intermediación	**(18,183,582)**	**(82,292,328)**
Flujo de fondos en actividades de financiamiento:		
Incremento (disminución) neto en:		
Inversiones temporarias	(24,853,352)	(27,419,595)
Inversiones permanentes	(1,321)	70,601,748
Bienes de uso	(389,648)	(535,710)
Bienes diversos	14,112	1,605
Flujo neto en actividades de inversión	**(25,230,209)**	**42,648,048**
Incremento (disminución) de fondos durante el ejercicio	(13,628,613)	3,965,297
Disponibilidades al inicio del ejercicio	143,106,342	139,141,045
Disponiblidades al cierre del ejercicio	**129,477,729**	**143,106,342**

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

Dr. Alvaro Mauricio Torrico Galindo
Presidente del Directorio

Sr. Carlos de Grandchant Suárez
Gerente General

Lic. Victor Agudo Agudo
Jefe Nal. Contabilidad y Finanzas

“LA PRIMERA” ENTIDAD FINANCIERA DE VIVIENDA

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 Y 2023

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 2024 y 2023, es de 180 y 194 empleados respectivamente.

Cambios en la organización:

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, 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 con Gestora Publica de la Seguridad Social, Renta Dignidad, remesas a través de Money Gram, More y WesternUnion, pagos con Qr.

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 principales objetivos estratégicos 2023-2024, 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.

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 2024, los depósitos del público alcanzaron a Bs1.279.389.376, con relación a diciembre 2023, hubo un decremento de Bs113.293.061 equivalente al 8,13%.

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

La cartera de créditos al 31 de diciembre de 2024 alcanzó a Bs1.447.332.524, con relación a diciembre 2023, hubo un decremento de Bs88.925.857 equivalente al 5,79%.

Sobre los créditos de Vivienda de Interés Social al 31 de diciembre de 2024 alcanzaron a Bs729.075.464, con relación a diciembre 2023, hubo un incremento de Bs18.030.438 equivalente a 2,54%.

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

Las disponibilidades alcanzaron al 31 de diciembre de 2024 a Bs129.477.729, con relación a diciembre 2023, hubo un decremento de Bs13.628.613 equivalente al 9,52%.

Las inversiones alcanzaron al 31 de diciembre de 2024 a Bs550.281.023, con relación a diciembre 2023, hubo un incremento de Bs47.306.155 equivalente al 9,41%.

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

El patrimonio contable al 31 de diciembre de 2024 alcanzó a Bs760.249.758, con relación a diciembre 2023, hubo un incremento de Bs14.534.325 equivalente a 1,95%.

El Coeficiente de Adecuación Patrimonial (CAP) al 31 de diciembre de 2024, es de 78.74%. De acuerdo a la Ley N° 393 todas las entidades financieras tienen que mantener un CAP superior al 10%.

De acuerdo a la calificadora Aesa-Ratings, "La Primera" Entidad Financiera de Vivienda, mantiene un importante posicionamiento en los segmentos en los que opera, con un perfil de riesgo conservador y una red con cobertura en cinco departamentos del país. Debido a su naturaleza jurídica presenta, como todas las EFV, una mayor Exposición a riesgos estructurales de gobierno corporativo; sin embargo.

"La Primera" E.F.V. tiene a diciembre del 2024 un ratio de mora (4.7%) que aumento en 2024, principalmente debido al deterioro de una operación de monto elevado, y es mayor con relación al promedio del sistema financiero (3.4%); mientras que la cartera reprogramada (31.7%) es elevada considerando la reprogramación paulatina de operaciones diferidas de acuerdo a normativa. La Primera E.F.V. cuenta con una significativa cobertura de previsiones (1,6 veces incluyendo cíclicas) disminuyó considerablemente en el periodo de análisis, reflejando el incremento de la mora. La estrategia del emisor esta condicionada por la exigencia regulatoria de mantener un porcentaje de cartera en vivienda (incluyendo social) en un ambiente altamente competitivo. La cartera diferida es baja, pero sólo se redujo entre dic-20 y sep-24 de 2.6% a 1.9%, considerando el plazo de sus colocaciones.

Administración de riesgos de crédito y mercado:

Gestión de Riesgo de Crédito

La gestión de riesgo de crédito se basa en Políticas y Procedimientos con un perfil de riesgo conservador, cuyo objetivo es mantener una cartera de alta calidad. Las colocaciones se enfocan principalmente en el financiamiento para la vivienda, en línea con los objetivos estratégicos y las normativas vigentes.

La cartera de créditos mantiene una cobertura de previsiones importantes y garantías reales, lo que permite mitigar posibles pérdidas ante escenarios de incobrabilidad.

Indicadores claves a diciembre 2024

- Suficiencia de previsiones de la cartera de créditos: 2.16%
- Índice de mora: 4.13%
- Concentración de riesgo: 94.93% de las operaciones clasificadas en categoría de riesgo "A", de menor riesgo

La calificación y el estado de la cartera de créditos se ajustan a la normativa regulatoria vigente en cuanto al tratamiento de las cuotas de capital e intereses.

Gestión de Riesgo de Mercado

El riesgo de mercado se gestiona mediante la identificación y monitoreo de factores del entorno que puedan impactar las posiciones de balance debido a movimientos adversos e imprevistos en el tipo de cambio y tasas de interés en el mercado.

La posición financiera de la Entidad está alineada con la estrategia institucional, la situación patrimonial y los límites internos de exposición, garantizando la solvencia y la continuidad operativa.

De acuerdo con el perfil de riesgo financiero y las normativas vigentes, la entidad mantiene un balance adecuado entre activos y pasivos, asegurando una relación óptima entre rentabilidad y riesgo.

Operaciones o servicios discontinuados y sus efectos:

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, no existen servicios ni operaciones discontinuadas.

Planes de fortalecimiento, capitalización o reestructuración:

De acuerdo a la Asamblea de Asociados de fecha 27 de marzo de 2024, se ha determinado constituir como reserva voluntaria Bs8.489.946 por la distribución de utilidad de la gestión 2023, de acuerdo a la Carta Circular/ASFI/DNP/CC-19265/2023.

De acuerdo a la Asamblea de Asociados de fecha 25 de abril de 2023, se ha determinado constituir como reserva voluntaria Bs8.854.067 por la distribución de utilidad de la gestión 2022, de acuerdo a la Carta Circular/ASFI/DNP/CC-15945/2022.

- 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, 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, 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 el siguiente:

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

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

Otros asuntos de importancia:

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 2024, la participación de créditos de vivienda de interés social es de 50,37% y al 31 de diciembre de 2023, alcanzó a 51,68%.

NOTA 2 - NORMAS CONTABLES

2.1 Bases de presentación de los estados financieros

Los presentes estados financieros al 31 de diciembre de 2024 y 2023, 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, 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 2024, de Bs6,86 por US$ 1 o su equivalente en otras monedas. Al 31 de diciembre de 2023, el tipo de cambio vigente era de Bs6,86.

b) Cartera

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, 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/836/2024; ASFI/833/2024; ASFI/831/2024; ASFI/826/2024; ASFI/825/2024; ASFI/820/2024; ASFI/818/2024; ASFI/813/2024; ASFI/812/2024; ASFI/811/2024; ASFI/810/2024; ASFI/806/2024; ASFI/800/2023; ASFI/797/2023; ASFI/796/2023; ASFI/794/2023; ASFI/787/2023; ASFI/785/2023; ASFI/762/2023, ASFI/760/2023, ASFI/755/2023, ASFI/754/2023, emitidas en fechas:30 de septiembre de 2024; 10 de septiembre de 2024; 26 de agosto de 2024; 01 de julio de 2024; 27 de junio de 2024; 08 de mayo de 2024; 19 de abril de 2024; 15 de marzo de 2024; 11 de marzo de 2024; 08 de marzo de 2024; 27 de febrero de 2024; 15 de febrero de 2024; 28 de noviembre de 2023; 08 de noviembre de 2023; 01 de noviembre de 2023; 29 de septiembre de 2023; 11 de agosto de 2023; 04 de agosto de 2023; 06 de marzo de 2023, 30 de enero de 2023, 13 de enero de 2023 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 2024 y 2023, es de Bs31.181.475 y Bs16.669.527, consideradas suficientes para cubrir las pérdidas que pudieran producirse al realizar los créditos existentes.

Adicionalmente, al 31 de diciembre de 2024 y 2023, existe una previsión genérica por incobrabilidad por otros factores de riesgos de Bs66.520.949 y Bs66.520.949 respectivamente.

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 2024 y 2023, 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 2024, 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 Bs542.241 y las cuotas de participación fondo CPRO por Bs26.515.670.

Al 31 de diciembre de 2023, 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 Bs542.241 y las cuotas de participación fondo CPRO por Bs26.515.670.

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 2024, 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 2023, 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 2024 y 2023, las previsiones para otras cuentas por cobrar por Bs327.331 y Bs321.605, 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 2024 y 2023, alcanza a Bs3.259.006 y Bs3.448.061, 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 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 2024 y 2023, 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 2024 y 2023, es de Bs7.783.285 y Bs8.461.413, respectivamente; y es considerada suficiente para cubrir cualquier pérdida que pudiera producirse en la realización de estos bienes.

El efecto de mayor previsión para desvalorización de los bienes realizables (para la venta y adjudicados), genera un menor saldo del patrimonio y un menor saldo del activo por Bs11.042.282 al 31 de diciembre de 2024 y Bs11.909.463 al 31 de diciembre de 2023. 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 2024 y 2023, 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 aún 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 cíclica es registrada en base al Reglamento de Evaluación y Calificación de la Cartera de Créditos de la Autoridad de Supervisión del Sistema Financiero – ASFI.

La previsión se 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 2024 y 2023, 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 2024 y 2023, la Entidad en cumplimiento a lo dispuesto por la Autoridad de Supervisión del Sistema Financiero - ASFI en la circular SB/585/2008 determina el resultado del ejercicio a valores históricos en cada una de las líneas del estado de ganancias y pérdidas.

m) Productos financieros devengados y comisiones ganadas

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

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

n) Cargos financieros

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

o) Impuesto a las Utilidades de las Empresas

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

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

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

El Consejo Técnico Nacional de Auditoría y Contabilidad – CTNAC emitió la Resolución CTNAC N°03/2020 de fecha 8 de diciembre de 2020, donde resuelve; 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" a partir del 11 de diciembre de 2020.

El 2 de marzo de 2018 el Servicio de Impuestos Nacionales emite una Resolución Normativa de Directorio N° 101800000005 donde en el Articulo 1 reglamenta la compensación de las pérdidas acumuladas hasta la gestión 2010 y las pérdidas que se produzcan a partir de la gestión 2011. Asimismo, el Artículo 3 establece que las pérdidas acumuladas a la gestión 2010 y las que se generen a partir de la gestión 2011 no serán objeto de actualización y serán deducidas en un plazo no mayor a los siguientes tres (3) años, extendiéndose a cinco (5) años para el sector productivo de hidrocarburos y minería.

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 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 por ciento (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 2024 y 2023, tuvo un coeficiente de rentabilidad respecto al patrimonio neto del 3,03% y 3,37% 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.

El PL-PGE 2024 amplia la vigencia del Impuesto a las Transacciones Financieras (ITF) por cinco años más, hasta el 31 de diciembre de 2028.

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 POLÍTICAS DE LA ENTIDAD Y PRACTICAS CONTABLES

Durante el ejercicio 2024, no se produjeron cambios significativos en las políticas y prácticas contables con respecto al ejercicio 2023.

NOTA 4 - ACTIVOS SUJETOS A RESTRICCIONES

La composición de activos sujetos a restricciones al 31 de diciembre de 2024 y 2023, es la siguiente:

	2024 Bs	2023 Bs
Cuotas de participación en el Fondo RAL afectados a encaje legal M.N.	28.505.867	30,716,109
Cuotas de participación en el Fondo RAL afectados a encaje legal M.E.	13.519.607	15,611,864
Cuenta de Encaje M.N.	50.740.935	54,567,603
Cuenta de Encaje M.E.	29.120.383	33,227,823
Banco FIE S.A.	-	1.290
Banco Mercantil Santa Cruz S.A. Cta.4068532861	-	4.070
Cuotas de Participación fondo CPVIS	569.108	569.108
Cuotas de Participación fondo CPVIS cedidos en Garantía Liquidez BCB	112,000,000	112.000.000
Cuotas de participación Fondo FIUSEER	542.241	542,241
Cuotas de participación Fondo CPRO	26.515.670	26,515,670
	261.513.811	273,755,778

En cuanto al encaje efectivo en M.N. el requerido al 31 de diciembre de 2024, es de Bs63.015.238, y el constituido es de Bs68.695.799 y en M.E., el requerido es de Bs30.988.005 y el constituido es de Bs54.288.571.

El encaje en títulos en M.N. al 31 de diciembre de 2024 el requerido es de Bs28.751.908, y el constituido es de Bs28.505.867 y en M.E. el requerido es de Bs13.454.977, y el constituido es de Bs13.519.607.

En cuanto al encaje efectivo en M.N. el requerido al 31 de diciembre de 2023, es de Bs66.408.467, y el constituido es de Bs75.219.924 y en M.E., el requerido es de Bs34.203.554 y el constituido es de Bs61.035.718.

El encaje en títulos en M.N. al 31 de diciembre de 2023 el requerido es de Bs31.083.490, y el constituido es de Bs30.716.109 y en M.E. el requerido es de Bs15.534.451, y el constituido es de Bs15.611.864.

NOTA 5 – ACTIVOS Y PASIVOS CORRIENTES Y NO CORRIENTES

La clasificación de activos y pasivos corrientes y no corrientes al 31 de diciembre de 2024 y 2023:

	2024 Bs	2023 Bs
ACTIVOS		
Corrientes		
Disponibilidades	47.087.984	53,877,882
Inversiones temporarias	514.231.300	489,342,748
Cartera	90.927.734	95,900,138
Inversiones permanentes	-	-
Otras Cuentas por cobrar	285.013	706,365
	652.532.031	639,827,133
No corrientes		
Disponibilidades	82.389.744	89,228,460
Inversiones temporarias	36.049.724	36,084,952
Cartera	1.350.654.397	1,460,689,065
Inversiones permanentes	139.798.718	139,797,391
Otras Cuentas por cobrar	649.352	3,198,146
Bienes Realizables	699.805	370,458
Bienes de uso	24.387.911	25,149,078
Otros activos	523.347	682,452
	1.635.152.998	1,755,200,002
TOTAL ACTIVO	2.287.685.029	2,395,027,135
PASIVOS		
Corrientes		
Obligaciones con el público	183.477.953	190,694,669
Obligaciones con instituciones fiscales	1.051.607	279,782
Obligaciones con empresas con participación Estatal-ahorro pasivo	-	-
Oblig. c/Bcos. y Entidades de Financiamiento	-	-
Otras cuentas por pagar	28.070.242	36,422,392
	212.599.802	227,396,843
No corrientes		
Obligaciones con el público	1.095.911.423	1,194,175,255
Obligaciones con empresas con participación Estatal-ahorro pasivo	0	7,812,513
Oblig.c/Bcos.y Entidades de Financiamiento	112.003.746	112,003,746
Otras Ctas. por pagar	42.147.312	43,154,540
Previsiones	64.772.988	64,768,805
	1.314.835.469	1,421,914,859
TOTAL PASIVO	1.527.435.271	1,649,311,702

La clasificación de activos pasivos por vencimiento al 31 de diciembre de 2024 y 2023, es la siguiente:

Al 31 de diciembre de 2024: (Expresado en miles de Bolivianos)														
Origen de fondos	A 1 DÍAS	A 7 DÍAS	A 14 DÍAS	A 30 Días	A 60 Días	A 90 Días	A 180 Días	A 270 Días	A 360 Días	A 720 Días	A 1080 Días	A 1800 Días	Mayor a 1800 Días	TOTAL
Disponibilidades	35.529	1.741	1.015	1.956	1.028	2.082	1.455	1.443	838	3.258	49	5.296	73.787	129.477
Inversiones temporarias	508,285	544	472	832	586	1,189	901	860	562	1,692	138	2,816	31,404	550,281
Cartera vigente	30	986	1,636	3,386	8,220	7,280	22,404	21,201	24,147	76,474	77,739	156,724	987,363	1,387,592
Otras Cuentas por Cobrar	1	15	-	96	15	1	11	4	143	262	-	-	381	928
Inversiones permanentes	-	-	-	-	-	-	-	-	-	139.627	-	-	447	140.074
Otras Operaciones Activas	-	6	4	6	2	(23)	(25,482)	4	59	324	394	1,124	102,915	79,332
Cuentas Contingentes	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.921	1.921
ACTIVOS	543.845	3.292	3.127	6.276	9.851	10.529	(711)	23.512	25.749	221.637	78.320	165.960	198.218	2.289.605
Oblig.c/ público - Vista	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Oblig.c/ público - Ahorro	919	3,119	3,030	5,165	10,230	27,947	9,079	19,743	8,435	40,887	898	83,212	939,389	1,152,054
Oblig.c/ público - Ahr. P. Fijo	-	10.579	8.922	16.846	8.804	9.686	17.535	9.348	14.090	8.785	4.674	77	-	109.346
Oblig. Restringidas.	-	1.079	115	376	-	37	16	-	144	28	-	-	15.261	17.056
Financiamientos BCB	-	-	-	-	-	-	-	-	-	112.000	-	-	-	112.000
Financ.otras.ent.finc.país	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4	4
Otras cuentas por pagar	-	36	3	1.379	2.776	-	-	-	1	41.818	-	-	329	46.342
Otras Operaciones Pasivas	1.052	43	30	98	7.022	121	303	348	256	15.182	436	854	64.888	90.633
PASIVOS	1.971	14.856	12.100	23.864	28.832	37.791	26.933	29.439	22.926	218.700	6.008	84.143	1.019.871	1.527.435
Brecha Simple	541.874	(11.564)	(8.974)	(17.589)	(18.980)	(27.260)	(27.645)	(5.927)	2.823	2.936	72.312	81.817	178.347	
Brecha Acumulada	541.874	530.311	521.337	503.749	84.768	457.508	429.863	423.936	426.759	429.695	502.007	583.823	762.171	

Al 31 de diciembre de 2023: (Expresado en miles de Bolivianos)								
Origen de fondos	A 30 días	A 60 días	A 90 días	A 180 días	A 360 días	A 2 años	Mas 2 años	TOTAL
Disponibilidades	46,598	1,149	1,411	2,634	2,085	2,234	86,995	143,106
Inversiones temporarias	482,516	1,159	1,149	2,263	2,256	2,356	33,729	525,428
Cartera vigente	11,044	5,992	7,703	22,505	48,656	86,308	1,313,928	1,496,136
Otras Cuentas por Cobrar	27	317	-	2	360	209	356	1,271
Inversiones permanentes	-	-	-	-	-	-	140,072	140,072
Otras Operaciones Activas	30	(18)	(16)	(30)	58	111	88,877	89,012
Cuentas Contingentes	-	-	-	-	-	-	1,799	1,799
ACTIVOS	540,215	8,599	10,247	27,374	53,415	91,218	1,665,756	2,396,826
Otros depósitos a la vista	108	-	-	-	-	-	-	108
Cajas de ahorro	19,009	10,252	12,983	21,312	16,561	22,318	1,145,068	1,247,503
Depósitos a plazo fijo	37,803	12,162	9,819	24,671	23,965	6,675	5,593	120,688
Oblig.c/público Restring.	345	24	-	425	215	-	14,521	15,530
Oblig. Con Emp. Con Partic. Estat. Ahr. Pasivo	-	-	-	-	-	-	7,813	7,813
Financiamientos BCB	-	-	-	-	-	-	112,000	112,000
Financ. otras. ent. finc. país	-	-	-	-	-	-	4	4
Otras cuentas por pagar	697	340	-	15	766	41,477	1,677	44,972
Otras Operaciones Pasivas	284	615	130	318	367	32,108	66,872	100,694
PASIVOS	58,246	23,393	22,932	46,741	41,874	102,578	1,353,548	1,649,312
Brecha Simple	481,969	(14,794)	(12,685)	(19,367)	11,541	(11,360)	312,208	
Brecha Acumulada	481,969	467,175	454,490	435,123	446,664	435,304	747,512	

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 Bs3.205.911 y honorarios a los Fiscalizadores por Bs41.760 correspondiente a la gestión 2024, 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 Bs3.055.750 y honorarios a los Fiscalizadores por Bs41.760 correspondiente a la gestión 2023, 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 2024 y 2023, de acuerdo con el siguiente detalle:

MONEDA EXTRANJERA

Al 31 de diciembre de 2024:

	Total US$ Bs	Total US$ Bs
ACTIVO		
Disponibilidades	54.288.571	54.288.571
Inversiones temporarias	27.426.084	27.426.084
Cartera	1.472.003	1.472.003
Otras cuentas por cobrar	68.232	68.232
Inversiones permanentes	112.739.481	112.739.481
Otros activos	-	-
Total Activo	195.994.371	195.994.371
PASIVO		
Obligaciones con el público	268.939.766	268.939.766
Obligaciones con el público restringidas	6.164.043	6.164.043
Obligaciones con instituciones fiscales	807.449	807.449
Obligaciones con bancos y entidades Financieras	1.978	1.978
Otras cuentas por pagar	737.849	737.849
Previsiones	3.420.819	3.420.819
Total Pasivo	280.071.904	280.071.904
Posición neta activa (pasiva)	(84.077.533)	(84.077.533)

Al 31 de diciembre de 2023:

	Total US$ Bs	Total US$ Bs
ACTIVO		
Disponibilidades	61.097.685	61.097.685
Inversiones temporarias	30.962.022	30.962.022
Cartera	5.382.127	5.382.127
Otras cuentas por cobrar	142.781	142.781
Inversiones permanentes	112.739.481	112.739.481
Otros activos	-	-
Total Activo	210.324.096	210.324.096
PASIVO		
Obligaciones con el público	310.473.807	310.473.807
Obligaciones con el público restringidas	5.519.485	5.519.485
Obligaciones con instituciones fiscales	44.883	44.883
Obligaciones con bancos y entidades financieras	1.978	1.978
Otras cuentas por pagar	818.364	818.364
Previsiones	3.420.819	3.420.819
Total Pasivo	320.279.336	320.279.336
Posición neta activa (pasiva)	(109.955.240)	(109.955.240)

Los activos y pasivos en moneda extranjera han sido convertidos a bolivianos al tipo de cambio oficial vigente al 31 de diciembre de 2024 y 2023, 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 2024 y 2023, es la siguiente:

	2024 Bs	2023 Bs
Billetes monedas nacionales	17.954.864	20.652.321
Billetes y monedas extranjeras	25.168.188	27.807.895
Fondos asignados a cajeros automáticos	1.474.670	1.558.390
Cuenta Encaje	79.861.318	87.795.426
Bancos y corresponsales del país	5.018.689	5.292.310
	129.477.729	143.106.342

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 2024 y 2023, es la siguiente:

	2024 Bs	2023 Bs
CARTERA VIGENTE		
Préstamos amortizables vigentes	58.499.993	69.179.398
Deudores por venta de bienes a plazo vigentes	17.750	27.240
Deudores por tarjetas de crédito vigentes	1.632.744	1.875.171
Préstamos hipotecarios en primer grado vigente	439.468.777	424.145.142
Préstamos hipotecarios de vivienda de interés social	466.355.454	507.712.554
Préstamos diferidos vigentes	9.012.828	10.153.710
Prestamos reprogramados o reestructurados diferidos	12.698.413	25.209.309
Otros préstamos reprogramados	399.906.496	457.833.920
	1.387.592.455	1.496.136.444
CARTERA VENCIDA		
Préstamos amortizables vencidos	-	170.685
Deudores por tarjetas de crédito vencidos	184.235	228.146
Préstamos hipotecarios en primer grado vencidos	247.761	1.015.773
Préstamos hipotecarios de vivienda de interés social vencidos	253.655	1.245.735
Otros préstamos reprogramados vencidos	851.324	8.431.693
	1.536.975	11.092.032
CARTERA EN EJECUCIÓN		
Préstamos amortizables en ejecución	4.588.372	4.116.192
Deudores por venta de bienes a plazo en ejecución	94	94
Deudores por tarjetas de créditos en ejecución	347.356	333.258
Préstamos hipotecarios en primer grado en ejecución	8.432.404	8.799.045
Préstamos hipotecarios de vivienda de interés social en ejecución	5.085.702	5.215.822
Préstamos diferidos en ejecución	101.833	54.948
Otros préstamos reprogramados ejecución	39.647.333	10.510.545
	58.203.094	29.029.904
PRODUCTOS DEVENGADOS POR COBRAR CARTERA		
Vigente	3.091.387	3.418.286
Vencida	11.838	23.710
Reprogramada o reestructurada vigente	44.628.724	49.787.221
Reprogramada o reestructurada vencido	67.943	1.301.855
Reprogramada o reestructurada ejecución	-	524.048
Vigente diferidos	19.069.606	20.716.434
Vigente reprogramados diferidos	25.046.492	26.966.187
Vencido diferidos	13.834	68.909
Vencido reprogramados diferidos	22.207	480.155
Ejecución reprogramados diferidos	-	234.495
	91.952.031	103.521.300
PREVISIÓN PARA INCOBRABLES		
Previsión específica para cartera vigente	(2.992.135)	(3.361.370)
Previsión específica para cartera vencida	(151.543)	(634.119)
Previsión específica para cartera en ejecución	(28.037.797)	(12.674.039)
Previsión genérica para incobrabilidad de cartera	(66.520.949)	(66.520.949)
Previsión especifica adicional	-	-
	(97.702.424)	(83.190.477)
TOTAL CARTERA	1.441.582.131	1.556.589.203

Adicionalmente, al 31 de diciembre de 2024 y 2023, “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 2024 y 2023, 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 2024:

Tipo de crédito	Vigentes		Vencidas		Ejecución		Contingentes	Prev. Para Incobrables
	Monto	%	Monto	%	Monto	%		
1.-Empresarial	-	-	-	-	20.249.462	35	-	10.124.731
2.-Pyme	40.990.439	3	-	-	69.223	-	-	96.532
3.-Microcrédito DG	53.330.385	4	-	-	5.689.889	10	-	3.239.176
4.-Microcrédito no DG	-	-	-	-	239.296	-	-	239.296
5.-De Consumo DG	45.544.664	3	14.128	1	2.463.873	4	1.266.196	1.992.287
6.-De Consumo no DG	1.262.360	-	176.876	12	224.216	-	654.822	307.001
7.-De Vivienda	1.246.464.607	90	1.345.971	88	29.267.135	50	-	15.232.469
8.-De Vivienda s/Gtía. Hip.	-	-	-	-	-	-	-	-
9.-Previsión Genérica para Incobrabilidad.	-	-	-	-	-	-	-	66.520.949
TOTALES	**1.387.592.455**	**100**	**1.536.975**	**100**	**58.203.094**	**100**	**1.921.018**	**97.752.439**

Al 31 de diciembre de 2023:

Tipo de crédito	Vigentes		Vencidas		Ejecución		Contingentes	Prev. Para Incobrables
	Monto	%	Monto	%	Monto	%		
1.-Empresarial	20.527.710	1	-	-	-	-	-	-
2.-Pyme	52.185.635	3	202.021	2	69.223	-	-	192.987
3.-Microcrédito DG	65.740.748	4	572.542	5	4.475.456	15	-	2.935.687
4.-Microcrédito no DG	-	-	-	-	239.296	1	-	239.296
5.-De Consumo DG	50.525.828	3	579.872	5	2.510.013	9	973.911	2.095.642
6.-De Consumo no DG	1.587.485	-	131.462	1	225.376	1	825.355	293.907
7.-De Vivienda	1.305.569.038	87	9.606.135	87	21.510.541	74	-	10.957.842
8.-De Vivienda s/Gtía. Hip.	-	-	-	-	-	-	-	-
9.-Previsión Genérica para Incobrabilidad	-	-	-	-	-	-	-	66.520.949
TOTALES	**1.496.136.444**	**100**	**11.092.032**	**100**	**29.029.905**	**100**	**1.799.266**	**83.236.310**

2. La clasificación de cartera por:

2.1. Actividad económica del deudor

Al 31 de diciembre de 2024:

Actividad económica	Vigentes		Vencidas		Ejecución		Contingentes	Prev. Para Incobrables
	Monto	%	Monto	%	Monto	%		
Agricultura y Ganadería	2.826.583	-	-	2	-	-	-	4.622
Caza, Silvicultura y Pesca	490.352	-	-	-	-	-	-	822
Extracción de Petróleo Crudo y gas Natural	16.329.855	1	-	-	55.100	-	-	57.463
Minerales Metálicos y no Metálicos	11.924.235	1	-	-	22.637	-	7.050	27.373
Industria Manufacturera	90.433.888	6	-	-	3.071.588	6	36.998	1.715.544
Producción y Distribución de Energía Gas y Agua	19.129.965	1	-	-	-	-	-	27.931
Construcción	53.879.511	7	-	1	22.127.363	5	90.015	10.972.465
Venta al por Mayor y Menor	189.802.328	14	250.829	23	16.904.466	49	132.154	8.959.654
Hoteles y Restaurantes	44.990.214	3	2.462	3	999.550	3	27.124	595.278
Transporte, Almacenamiento y Comunicaciones	83.903.375	6	183.270	36	2.788.474	16	39.494	1.662.408
Intermediación Financiera	143.084.057	9	253.655	8	977.299	3	20.696	680.182
Servicios Inmobiliarios, Empresariales y Alquiler	175.546.671	14	517.018	4	6.465.600	10	509.834	3.598.965
Administración Publica, Defensa y Seg. Social Obli.	164.079.679	11	253.934	3	2.394.223	6	56.844	1.454.160
Educación	146.398.115	10	-	6	389.542	0	122.800	229.549
Servicios Sociales, Comunales y Personales	186.971.633	13	69.354	7	1.449.609	0	552.735	850.007
Serv.Hogares Privados que Contratan Serv. Dome.	452.593	-	-	-	-	-	-	756
Servicio de Organizaciones y Org. Extraterritoriales	11.729.318	1	-	6	-	-	35.469	17.794
Actividades Atípicas	45.620.083	3	6.453	2	557.643	1	289.805	376.517
Previsión genérica para incobrabilidad	-	-	-	-	-	-	-	66.520.949
TOTALES	**1.387.592.455**	**100**	**1.536.975**	**100**	**58.203.094**	**100**	**1.921.018**	**97.752.439**

Al 31 de diciembre de 2023:

Actividad económica	Vigentes		Vencidas		Ejecución		Contingentes	Prev. Para Incobrables
	Monto	%	Monto	%	Monto	%		
Agricultura y Ganadería	3,177,728	-	94,581	2	-	-	-	7,609
Caza, Silvicultura y Pesca	603,163	-	-	-	-	-	5,170	1,410
Extracción de Petróleo Crudo y gas Natural	16,641,034	1	-	-	55,100	-	-	58,139
Minerales Metálicos y no Metálicos	13,122,389	1	-	-	22,637	-	7,050	29,461
Industria Manufacturera	95,750,405	6	1,569,808	-	1,727,385	6	40,786	1,114,737
Producción y Distribución de Energía Gas y Agua	19,623,795	1	-	-	-	-	6,000	29,945
Construcción	91,929,897	7	692,557	1	1,373,460	5	80,332	700,848
Venta al por Mayor y Menor	204,332,876	14	2,619,365	23	10,973,381	49	134,525	6,446,966
Hoteles y Restaurantes	46,737,511	3	1,642,707	3	1,760,936	3	77,668	767,378
Transporte, Almacenamiento y Comunicaciones	88,295,534	6	1,101,601	36	3,606,451	16	24,199	1,861,465
Intermediación Financiera	142,349,200	9	-	8	493,789	3	39,796	441,512
Servicios Inmobiliarios, Empresariales y Alquiler	198,123,033	14	617,933	4	5,801,490	10	378,404	2,997,939
Administración Publica, Defensa y Seg. Social Obli.	167,566,237	11	273,245	3	2,262,310	6	44,542	1,044,315
Educación	151,745,160	10	204,597	6	422,175	-	118,015	347,525
Servicios Sociales, Comunales y Personales	199,458,907	13	1,015,635	7	60,244	-	491,751	431,318
Serv.Hogares Privados que Contratan Serv. Dome.	506,973	-	-	-	-	-	-	1,274
Servicio de Organizaciones y Org. Extraterritoriales	12,762,763	1	778,245	6	-	-	47,285	43,177
Actividades Atípicas	43,409,837	3	481,757	2	470,544	1	303,742	390,345
Previsión genérica para incobrabilidad								66,520,949
TOTALES	**1,496,136,444**	**100**	**11,092,031**	**100**	**29,029,905**	**100**	**1,799,266**	**83,236,310**

2.2 . Destino del crédito

Al 31 de diciembre de 2024:

Destino del crédito	Vigentes		Vencidas		Ejecución		Contingentes	Prev. Para Incobrables
	Monto	%	Monto	%	Monto	%		
Agricultura y Ganadería	90.585	-	-	-	-	-	-	-
Caza, Silvicultura y Pesca	209.303	-	-	-	-	-	-	-
Extracción de Petróleo Crudo y gas Natural	-	-	-	-	-	-	-	-
Minerales Metálicos y no Metálicos	-	-	-	-	-	-	-	-
Industria Manufacturera	3.045.414	-	-	-	318.731	1	-	159.746
Producción y Distribución de Energía Gas y Agua	59.246	-	-	-	-	-	-	-
Construcción	398.006.140	30	678.386	44	25.285.972	43	32.186	12.772.186
Venta al por Mayor y Menor	48.259.067	4	10.923	1	3.774.318	6	76.986	2.697.774
Hoteles y Restaurantes	5.011.157	-	-	-	189.388	-	-	100.030
Transporte, Almacenamiento y Comunicaciones	8.998.127	1	180.081	12	564.469	1	1.741.297	504.239
Intermediación Financiera	1.959.980	-	-	-	4.430	-	-	29.318
Servicios Inmobiliarios, Empresariales y Alquiler	915.026.522	64	667.585	43	28.065.786	48	60.867	14.926.079
Administración Publica, Defensa y Seg. Social Obli.	69	-	-	-	-	-	9.682	-
Educación	1.087.505	-	-	-	-	-	-	7.777
Servicios Sociales, Comunales y Personales	5.839.340	1	-	-	-	-	-	34.341
Serv.Hogares Privados que Contratan Serv. Dome.	-	-	-	-	-	-	-	-
Servicio de Organizaciones y Org. Extraterritoriales	-	-	-	-	-	-	-	-
Actividades Atípicas	-	-	-	-	-	-	-	-
Previsión genérica para incobrabilidad	-	-	-	-	-	-	-	66.520.949
TOTALES	**1.387.592.455**	**100**	**1.536.975**	**100**	**58.203.094**	**100**	**1.921.018**	**97.752.439**

Al 31 de diciembre de 2023:

Destino del crédito	Vigentes		Vencidas		Ejecución		Contingentes	Prev. Para Incobrables
	Monto	%	Monto	%	Monto	%		
Agricultura y Ganadería	103,543	-	-	-	-	-	-	-
Caza, Silvicultura y Pesca	217,201	-	-	-	-	-	-	-
Extracción de Petróleo Crudo y gas Natural	-	-	-	-	-	-	-	-
Minerales Metálicos y no Metálicos	-	-	-	-	-	-	-	-
Industria Manufacturera	3,770,892	-	-	-	318,731	1	-	169,943
Producción y Distribución de Energía Gas y Agua	82,736	-	-	-	-	-	-	-
Construcción	443,753,219	30	1,375,705	12	2,682,195	11	29,372	2,019,911
Venta al por Mayor y Menor	56,648,870	4	234,374	2	2,332,382	5	157,209	2,333,631
Hoteles y Restaurantes	5,761,475	-	-	-	654,215	1	-	337,214
Transporte, Almacenamiento y Comunicaciones	10,187,582	1	412,327	4	550,451	3	1,552,146	494,921
Intermediación Financiera	2,184,106	-	-	-	4,430	-	-	31,119
Servicios Inmobiliarios, Empresariales y Alquiler	966,672,096	64	8,814,225	79	22,486,341	79	50,539	11,245,660
Administración Publica, Defensa y Seg. Social Obli.	-	-	-	-	-	-	-	-
Educación	1,191,014	-	124,695	1	-	-	10,000	52,111
Servicios Sociales, Comunales y Personales	5,563,711	1	130,705	1	1,160	-	-	30,851
Serv.Hogares Privados que Contratan Serv. Dome.	-	-	-	-	-	-	-	-
Servicio de Organizaciones y Org. Extraterritoriales	-	-	-	-	-	-	-	-
Actividades Atípicas	-	-	-	-	-	-	-	-
Previsión genérica para incobrabilidad								66,520,949
TOTALES	**1,496,136,444**	**100.00**	**11,092,031**	**100**	**29,029,905**	**100**	**1,799,266**	**83,236,310**

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

Al 31 de diciembre de 2024:

Tipo de garantía	Vigentes		Vencidas		Ejecución		Contingentes	Prev. Para Incobrables
	Monto	%	Monto	%	Monto	%		
1.-Autoliquidables	207.353	-	7.359	-	72.574	-	563.269	17.397
2.-Garantía Hipotecaria	1.386.581.149	100	1.352.740	88	57.618.758	99	702.928	30.624.751
3.-Garantía a Sola Firma	803.953	-	176.876	12	511.762	1	654.821	589.342
4.-Garantía Prendaria	-	-	-	-	-	-	-	-
5.-Fondo de Garantía	-	-	-	-	-	-	-	-
6.-Previsión genérica p/ incobra	-	-	-	-	-	-	-	66.520.949
Total	**1.387.592.455**	**100**	**1.536.975**	**100**	**58.203.094**	**100**	**1.921.018**	**97.752.439**

Al 31 de diciembre de 2023:

Tipo de garantía	Vigentes		Vencidas		Ejecución		Contingentes	Prev. Para Incobrables
	Monto	%	Monto	%	Monto	%		
1.-Autoliquidables	207,629	-	39,538	-	58,557	-	618,106	17,397
2.-Garantía Hipotecaria	1,495,037,309	100	10,921,032	98	28,458,426	98	355,805	16,124,331
3.-Garantía a Sola Firma	891,505	-	131,461	1	512,921	2	825,355	573,634
4.-Garantía Prendaria	-	-	-	-	-	-	-	-
5.-Fondo de Garantía	-	-	-	-	-	-	-	-
6.-Previsión genérica p/incobra	-	-	-	-	-	-	-	66,520,949
Total	**1,496,136,444**	**100**	**11,092,031**	**100**	**29,029,905**	**100**	**1,799,266**	**83,236,310**

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

Al 31 de diciembre de 2024:

Calificación	Vigentes		Vencidas		Ejecución		Contingentes	Prev. Para Incobrables
	Monto	%	Monto	%	Monto	%		
A	1.373.912.119	99	21.921	1	-	-	1.708.771	2.330.946
B	11.435.236	1	1.210.359	79	546.634	1	166.156	337.475
C	1.698.273	-	113.135	7	1.027.638	2	16.865	287.527
D	-	-	-	-	2.211.197	4	-	552.799
E	-	-	-	-	1.061.150	2	-	424.460
F	546.827	-	191.560	12	53.356.475	92	29.226	27.298.283
Previsión genérica p/incobra	-	-	-	-	-	-	-	66.520.949
Total	**1.387.592.455**	**100**	**1.536.975**	**100**	**58.203.094**	**100**	**1.921.018**	**97.752.439**

Al 31 de diciembre de 2023:

Calificación	Vigentes		Vencidas		Ejecución		Contingentes	Prev. Para Incobrables
	Monto	%	Monto	%	Monto	%		
A	1,486,480,104	99	58,771	1	-	-	1,667,429	2,588,024
B	7,499,653	1	9,427,027	85	-	-	103,594	427,252
C	982,633	-	974,969	9	3,842,650	13	-	585,278
D	174,955	-	0	-	1,937,866	7	-	533,365
E	-	-	226,887	2	720,656	2	-	379,017
F	999,098	-	404,377	4	22,528,733	78	28,243	12,202,427
Previsión genérica p/ incobra	-	-	-	-	-	-	-	66,520,949
Total	**1,496,136,444**	**100**	**11,092,031**	**100**	**29,029,905**	**100**	**1,799,266**	**83,236,310**

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

Al 31 de diciembre de 2024:

Rangos	Vigentes		Vencidas		Ejecución		Contingentes	Prev. Para Incobrables
	Monto	%	Monto	%	Monto	%		
De. 1 a 10 Mayores prestatarios	31.649.813	2	-	-	20.249.463	35	-	10.176.546
De 11 a 50 Mayores prestatarios	59.383.451	4	-	-	1.569.677	3	-	850.424
De 51 a 100 mayores prestatarios	46.546.432	4	-	-	4.995.649	9	-	2.347.030
Otros	1.250.012.759	90	1.536.975	100	31.388.305	53	1.921.018	17.857.490
Previsión genérica p/ incobrabilidad	-	-	-	-	-	-	-	66.520.949
Total	**1.387.592.455**	**100**	**1.536.975**	**100**	**58.203.094**	**100**	**1.921.018**	**97.752.439**

Al 31 de diciembre de 2023:

Rangos	Vigentes		Vencidas		Ejecución		Contingentes	Prev. Para Incobrables
	Monto	%	Monto	%	Monto	%		
De. 1 a 10 Mayores prestatarios	58,597,066	4	-	-	-	-	-	54,571
De 11 a 50 Mayores prestatarios	63,391,171	4	1,526,419	14	1,569,677	5	-	891,358
De 51 a 100 mayores prestatarios	54,001,122	4	-	-	2,096,555	7	-	769,195
Otros	1,320,147,084	88	9,565,613	86	25,363,672	87	1,799,266	15,000,237
Previsión genérica p/ incobrabilidad	-	-	-	-	-	-	-	66,520,949
Total	**1,496,136,444**	**100**	**11,092,031**	**100**	**29,029,905**	**100**	**1,799,266**	**83,236,310**

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

	2024 Bs	2023 Bs	2022 Bs
Cartera vigente	974.987.546	1.013.093.215	1.056.590.781
Cartera vencida	691.825	2.699.719	502.591
Cartera en ejecución	18.555.760	18.519.359	16.439.844
Cartera reprogramada o reestructurada vigente	412.604.909	483.043.229	531.833.577
Cartera reprogramada o reestructurada vencida	845.150	8.392.313	-
Cartera reprogramada o reestructurada en ejecución	39.647.333	10.510.545	92.704
Cartera contingente	1.921.018	1.799.266	1.996.819
Previsión específica para incobrabilidad	28.431.960	16.489.019	11.561.761
Previsión genérica para incobrabilidad	66.520.949	66.520.949	66.520.949
Previsión específica para incobrabilidad	2.749.515	180.509	-
Previsión para activos contingentes	50.016	45.833	36.802
Previsión cíclica	13.858.937	13.858.937	13.858.937
Previsión por incobrabilidad de cartera por constituir	-	-	-
Cargos por previsión específica para incobrabilidad	17.949.609	6.877.022	644.597
Cargos p/prev.genérica para incob. cartera p/otros riesgos	-	-	-
Cargos por previsión genérica cíclica	-	-	-
Cargos por previsión para activos contingentes	-	-	-
Productos por cartera (Ingresos financieros)	108.834.805	110.965.734	119.196.777
Productos en suspenso	24.990.104	15.884.111	14.031.576
Líneas de crédito otorgadas	-	-	-
Líneas de crédito otorgadas y no utilizadas	14.381.707	14.419.684	18.090.983
Créditos castigados por insolvencia	15.649.170	15.685.266	15.449.586
Número de prestatarios	5.298	5.483	5.646

Al 31 de diciembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023, 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 Bs37.938 y Bs67.945, respectivamente; por lo tanto, al 31 de diciembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023, el total de la cartera de la Entidad alcanza a Bs1.447.332.524 y Bs1.536.258.380, respectivamente, sin considerar los productos devengados por cobrar ni la previsión para incobrables.

7.- Reprogramaciones: Al 31 de diciembre de 2024 se reprogramaron 18 créditos según Normativa emitida por la Autoridad de Supervisión del Sistema Financiero.

Reprogramaciones: Al 31 de diciembre de 2023 se reprogramaron 295 créditos de fechas 01/01/2023 al 31/12/2023, por Bs109.461.801 según Normativa emitida por la Autoridad de Supervisión del Sistema Financiero.

Los créditos reprogramados mantuvieron las tasas pactadas en los respectivos contratos de cada operación crediticia, conforme a normativa regulatoria.

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 2024 fue en moneda nacional de Bs1.470.000. El crédito de mayor monto autorizado al 31 de diciembre de 2023 fue en moneda nacional de Bs2.509.375

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:

	2024 Bs	2023 Bs	2022 Bs
Previsión inicial	147.959.282	142.842.483	146.173.805
Incremento por la fusión por absorción de "La Plata"	-	-	-
Castigos	-	-	-
Disminución de la previsión	(3.433.479)	(1.760.223)	(3.975.919)
Previsiones constituidas (netas)	17.949.609	6.877.022	644.597
Previsión final	162.475.412	147.959.282	142.842.483

c) INVERSIONES TEMPORARIAS Y PERMANENTES

Inversiones Temporarias

La composición al 31 de diciembre de 2024 y 2023, es la siguiente:

	2024 Bs	2023 Bs
Depósitos en cajas de ahorro	494.349.071	463.939.417
Depósitos a plazo fijo	-	-
Participación en fondos de inversión	13.906.478	15.154.921
Cuotas de participación Fondo RAL	42.025.474	46.327.973
Títulos Valores de entidades financieras del país	-	1.290
Depósitos en Caja de Ahorro con Restricciones	-	4.070
Productos devengados por cobrar inversiones	-	29
	550.281.023	525.427.700

El promedio de tasas de interés percibidas al 31 de diciembre de 2024, en caja de ahorros moneda nacional es de 3,77% anual, mientras que en moneda extranjera el 0,30% anual; las tasas de interés promedio en los Fondos de Inversión en moneda extranjera son de 0,24% y moneda nacional de 0.77% anual.

El promedio de tasas de interés percibidas al 31 de diciembre de 2023, en caja de ahorros moneda nacional es de 3,36% 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 1,15% y moneda nacional de 2.75% anual.

Inversiones Permanentes

La composición al 31 de diciembre de 2024 y 2023, es la siguiente:

	2024 Bs	2023 Bs
Depósitos a plazo fijo	1.322	-
Participación en entidades financieras afines	246.960	246.960
Inversiones en otras entidades no financieras	198.499	198.499
Inversiones de disponibilidad restringida	139.627.018	139.627.018
(Previsión para inversiones permanentes)	(275.086)	(275.086)
Productos devengados por cobrar inversiones en entidades financieras del país	5	-
	139.798.718	139.797.391

d) OTRAS CUENTAS POR COBRAR

La composición al 31 de diciembre de 2024 y 2023, es la siguiente:

	2024 Bs	2023 Bs
Pago anticipado del impuesto a las transacciones	-	2.627.236
Anticipos por compras de bienes y servicios (a)	18.143	55.163
Anticipos al personal	800	800
Seguros pagados por anticipados (b)	314.858	271.456
Otros pagos anticipados	-	-
Comisiones por cobrar	133.969	89.802
Primas de Seguro Por cobrar	280.047	746.895
Gastos por recuperar	20.859	11.028
Crédito Fiscal IVA	2.972	3.285
Importes entregados en garantía (c)	146.957	66.423
Cuentas por cobrar - Comisiones por pago de bonos sociales	-	-
Otras partidas pendientes de cobro (e)	343.091	354.028
(Previsión para otras cuentas por cobrar)	(327.331)	(321.605)
	934.365	3.904.511

Al 31 de diciembre de 2024, (a) la cuenta anticipos por compras de bienes y servicios incluye principalmente anticipos a YANAPTI S.R.L. por Bs11.000 a Binaria Bolivia Consultores S.R.L. por Bs6.500, (b) pago de Pólizas de seguro a La Boliviana Ciacruz de Seguros S.A. por Bs314.858, (c) en importes entregados en garantía de alquiler por Bs18.208, y Caja de seguridad Banco Bisa por Bs708, MasterCard (A.T.C.) por Bs69.358 mientras que en (e) Otras partidas pendientes de cobro incluye a Giros pagados WesternUnion por Bs8.012 y cuentas por cobrar a Rubén Darío Herrera Zambrana por Bs184.524, Michael Lopez por Bs129.237. En otras comisiones por cobrar incluye las comisiones por cobrar tarjetas de crédito por Bs12.449, Telecel por Bs25.253, Banco Unión por Bs27.324.

Al 31 de diciembre de 2023, (a) la cuenta anticipos por compras de bienes y servicios incluye principalmente anticipos a Binaria Bolivia Consultores S.R.L. por Bs6.500 a INTERIJENTO por Bs47.162, (b) pago de Pólizas de seguro a La Boliviana Ciacruz de Seguros S.A. por Bs271.456,

(c) en importes entregados en garantía de alquiler por Bs18.208, y Caja de seguridad Banco Bisa por Bs708, NAABOL por Bs4.777 mientras que en (e) Otras partidas pendientes de cobro incluye a Giros pagados a MoneyGram por Bs1.571, Giros pagados WesternUnion por Bs11.489 y cuentas por cobrar a Rubén Darío Herrera Zambrana por Bs184.524, Michael Lopez por Bs129.237. En otras comisiones por cobrar incluye las comisiones por cobrar tarjetas de crédito por Bs11.933, Telecel por Bs13.449, Banco Unión por Bs33.901.

e) BIENES REALIZABLES

La composición al 31 de diciembre de 2024 y 2023, es la siguiente:

	2024 Bs	2023 Bs
Bienes inmuebles adquiridos o construidos para la venta	3.259.006	3.448.061
Bienes recibidos en recuperación de crédito dentro el plazo de tenencia	-	-
Bienes recibidos en recuperación de crédito excedidos en el plazo tenencia	8.483.082	8.831.860
Previsión por desvalorización bienes inmuebles adquiridos o construidos para la venta	(3.258.997)	(3.448.050)
Previsión por desvalorización bienes recuperados en plazo de tenencia	(7.014.535)	(8.008.686)
Previsión por desvalorización bienes incorporados 01/01/2003	(768.751)	(452.727)
	699.805	370.458

f) BIENES DE USO Y DEPRECIACIONES ACUMULADAS

La composición al 31 de diciembre de 2024 y 2023, es la siguiente:

	2024			2023
	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	14.197.009	13.261.983	13.880.874
Muebles y enseres	10.238.011	9.786.023	451.988	646.857
Equipo e instalaciones	5.189.207	4.983.663	205.544	266.447
Equipos de computación	14.621.960	14.051.805	570.155	456.660
Vehículos	-	-	-	-
Obras de arte	667.524	-	667.524	667.523
	67.406.411	43.018.500	24.387.911	25.149.078

Las depreciaciones de bienes de uso cargadas a los resultados de los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2024 y 2023, alcanzaron a Bs1.150.815 y Bs1.199.172, respectivamente.

g) OTROS ACTIVOS

La composición al 31 de diciembre de 2024 y 2023, es la siguiente:

	2024 Bs	2023 Bs
Papelería, Útiles y Materiales Serv.	45.929	60.041
Otros Bienes	12.625	12.625
Fallas de Caja	-	-
Fondos Fijos no repuestos	36.800	33.800
Programas y aplicaciones informáticas	427.993	575.986
	523.347	682.452

Al 31 de diciembre de 2024, la cuenta Bienes diversos corresponde principalmente a la papelería, útiles y materiales de servicios por Bs45.929 y al 31 de diciembre de 2023, por Bs60.041.

En las Partidas pendientes de imputación al 31 de diciembre de 2024, corresponden a los fondos fijos no repuestos por Bs 36.800 y al 31 de diciembre de 2023, corresponden a los fondos fijos por Bs33.800.

Las amortizaciones de cargos diferidos y activos intangibles cargadas a resultados de los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023, alcanzaron a Bs523.347 y Bs575.986 respectivamente.

h) FIDEICOMISOS CONSTITUIDOS

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023 “La Primera” Entidad Financiera de Vivienda no cuenta con fideicomisos constituidos.

i) OBLIGACIONES CON EL PUBLICO

La composición al 31 de diciembre de 2024, 2023 y 2022, es la siguiente:

	2024 Bs	2023 Bs	2022 Bs
Obligaciones con el público a la vista			
En moneda nacional	11	11	11
En moneda extranjera	4	107.972	247.433
Acreedores por documentos de cobro inmediato	-	-	15.000
Obligaciones con el público en caja de ahorros			
En moneda nacional	924.778.625	982.182.748	1.057.911.885
En moneda extranjera	227.275.661	265.319.819	324.824.669
Unidad de Fomento a la Vivienda	-	-	-
Captaciones del público a plazo			
En moneda extranjera	41.645.046	45.025.386	49.066.857
En moneda nacional	67.700.969	75.662.498	84.696.447
Obligaciones con el público restringidas	17.056.529	15.530.633	16.038.982
Cargos devengados por pagar	932.531	1.040.857	1.079.356
	1.279.389.376	1.384.869.924	1.533.880.640

j) OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FISCALES

La composición al 31 de diciembre de 2024 y 2023, es la siguiente:

	2024 Bs	2023 Bs
Obligaciones fiscales a la vista	1.051.607	279.782
	1.051.607	279.782

k) OBLIGACIONES CON BANCOS Y ENTIDADES DE FINANCIAMIENTO

La composición al 31 de diciembre de 2024 y 2023, es la siguiente:

	Tasa de interés %	2024 Bs	2023 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 2024 corresponden a dos líneas de crédito a tasa de interés “0” de acuerdo al siguiente detalle: Bs46.000.000 con vencimiento al 31 de marzo 2026 y Bs66.000.000 con vencimiento al 31 de marzo de 2026.

Las obligaciones con el BCB al 31 de diciembre de 2023 corresponden a dos líneas de crédito a tasa de interés “0” de acuerdo al siguiente detalle: Bs46.000.000 con vencimiento al 31 de marzo 2026 y Bs66.000.000 con vencimiento al 31 de marzo de 2026.

l) OTRAS CUENTAS POR PAGAR

La composición al 31 de diciembre de 2024 y 2023, es la siguiente:

	2024 Bs	2023 Bs
Cobros anticipados a clientes de tarjetas de crédito	41.340	42.607
Acreedores fiscales por retención a terceros	425.922	413.412
Acreedores fiscales por impuestos a cargo de la entidad (c)	366.241	1.767.156
Acreedores por cargas sociales retenidas a terceros	260.753	263.814
Acreedores por cargas sociales a cargo de la entidad	324.140	334.102
Dividendos por pagar	39.979.780	35.502.072
Acreedores por compra de bienes y servicios	1.950	1.500
Acreedores por retenciones a funcionarios	2.700	4.700
Acreedores varios (a)	4.938.840	6.643.187
Provisión para indemnizaciones	8.207.558	9.129.945
Provisión para impuesto a la propiedad de bienes inmuebles y vehículos	520.584	337.560
Provisión para otros impuestos	43.309	-
Otras provisiones (b)	15.042.117	24.692.733
Fallas de caja	51.813	56.790
Operaciones por liquidar	10.508	387.354
	70.217.555	79.576.932

Al 31 de diciembre de 2024, la cuenta (a) Acreedores Varios incluye a las siguientes partidas importantes, cobro para tramites en DDRR. por Bs20.611, provisión para pago de auditoría externa por Bs80.500, 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 Bs222.871, provisión para pago de gastos de oficina central correspondiente la gestión 2024 por Bs922.043, (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 Bs6.837.886. (c) Acreedores fiscales por impuestos a cargo de la entidad incluye principalmente a la provisión del Impuesto a las transacciones por Bs327.327.

Al 31 de diciembre de 2023, la cuenta (a) Acreedores Varios incluye a las siguientes partidas importantes, cobro para tramites en DDRR. por Bs101.571, provisión para pago de auditoría externa por Bs78.300, ingreso de cheques en M.E. no cobrados excedidos mayor a 30 días por Bs250.495, ingreso de cheques en M.N. no cobrados excedidos mayor a 30 días por Bs341.417, provisión para pago de gastos de oficina central correspondiente la gestión 2022 por Bs774.691, (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 Bs16.466.836. (c) Acreedores fiscales por impuestos a cargo de la entidad incluye principalmente a la provisión del Impuesto a las transacciones por Bs359.663 y el Impuesto sobre las Utilidades de las Empresas por Bs.1.367.838.

m) PREVISIONES

La composición al 31 de diciembre de 2024 y 2023, son las siguientes:

	2024 Bs	2023 Bs
Previsión específica para activos contingentes	50.015	45.833
Previsiones genéricas voluntarias	50.864.035	50.864.035
Previsión genérica cíclica	13.858.937	13.858.937
	64.772.987	64.768.805

n) VALORES EN CIRCULACIÓN

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, la Entidad no registra valores en circulación.

o) OBLIGACIONES SUBORDINADAS

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, la Entidad no registra obligaciones subordinadas.

p) OBLIGACIONES CON EMPRESAS CON PARTICIPACIÓN ESTATAL

Al 31 de diciembre de 2024, la Entidad no tiene obligación con participación Estatal.

Al 31 de diciembre de 2023, la Entidad tiene obligación con la Gestora Publica de Seguridad Social por Bs7.812.513.

q) INGRESOS Y GASTOS FINANCIEROS

La composición al 31 de diciembre de 2024 y 2023, es la siguiente:

	2024 Bs	2023 Bs
Ingresos financieros		
Productos por inversiones temporarias	24.631.557	23.698.821
Productos por cartera	108.834.804	110.965.734
Productos por inversiones permanentes	5	-
Comisiones por garantías otorgadas	-	-
	133.466.366	134.664.555
Gastos financieros		
Cargos por obligaciones con el público	29.172.716	29.931.748
Cargos por otras cuentas por pagar y comisiones financieras	-	-
Cargos por otras cuentas por pagar y comisiones financieras	207.874	533.411
	29.380.590	30.465.159

La tasa de interés promedio ponderada de las colocaciones de cartera al 31 de diciembre de 2024 es de 7,52% anual y de 7,49%; al 31 de diciembre de 2023, la misma consolida la aplicación del tarifario vigente de la Entidad.

Al 31 de diciembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023, las tasas de interés promedio ponderada en el rubro de captaciones del público alcanzan a 2,76% y 2,77% anual, respectivamente.

r) RECUPERACIÓN DE ACTIVOS FINANCIEROS

La composición al 31 de diciembre de 2024 y 2023, es la siguiente:

	2024 Bs	2023 Bs
Recuperación de capital	-	1.247
Recuperación de intereses	-	1.823
Recuperaciones de otros conceptos	161.392	63.257
Disminución de previsión específica para incobrabilidad de cartera	17.665.073	890.439
Disminución de previsión para otras cuentas por cobrar	496.680	21.119
Disminución de previsión para activos contingentes	-	-
Disminución de previsión genérica cíclica	-	-
	18.323.145	977.885

s) CARGOS POR INCOBRABILIDAD Y DESVALORIZACIÓN DE ACTIVOS FINANCIEROS

La composición al 31 de diciembre 2024 y 2023, es la siguiente:

	2024 Bs	2023 Bs
Cargos por previsión específica para incobrabilidad de cartera	17.949.609	6.877.022
Cargos por previsión para otras cuentas por cobrar	67.833	15.158
Perdidas por inversiones temporarias	-	124.863
Castigo de productos de cartera	8.277.737	4.823.633
Castigo de productos por otras cuentas por cobrar	-	568.834
	26.295.179	12.409.510

t) OTROS INGRESOS OPERATIVOS Y OTROS GASTOS OPERATIVOS

La composición al 31 de diciembre de 2024 y 2023, es la siguiente:

	2024 Bs	2023 Bs
OTROS INGRESOS OPERATIVOS		
Comisiones por servicios (i)	2.525.796	3.140.851
Ganancias por operaciones de cambio y arbitraje	311.910	1.625.055
Ingresos por bienes realizables	593.427	28.104
Venta de bienes recibidos en recuperación de créditos	3.258.979	6.020.400
Venta de bienes fuera de uso	-	-
Disminución previsión por desvalorización	1.582.683	1.188.740
Ingresos por inversiones permanentes no financieras	190.537	292.561
Ingresos operativos diversos	896.987	1.020.492
	9.360.319	13.316.203
OTROS GASTOS OPERATIVOS		
Comisiones diversas (ii)	1.791.119	1.627.105
Costo de venta de bienes adquiridos o construidos para la venta	189.055	-
Costo de venta de bienes recibidos en recuperación de créditos	1.688.067	1.569.462
Constitución de previsión por desvalorización	715.502	455.072
Pérdidas por inversiones en otras entidades no financieras	-	-
Pérdidas por operaciones de cambio y arbitraje	527.287	1.190.801
Otros gastos operativos diversos (iii)	16.868	19.754
	4.927.898	4.862.194

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 e inspecciones de tránsito (Policía Boliviana Nacional), impuestos, pago de jubilación de Gestora Publica, Renta Dignidad, remesas a través de Western Unión, Money Gram.

(i) Al 31 de diciembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023, corresponden a las comisiones por recaudaciones tributarias fueron de Bs692.236 y Bs1.130.833, comisiones tarjetas de crédito al 31 de diciembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023, fueron de Bs56.377 y Bs151.905, comisiones tarjetas de débito al 31 de diciembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023, fueron de Bs142.133 y Bs131.547, las comisiones varias al 31 de diciembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023 fueron de Bs1.635.050 y Bs1.726.566.

(ii) Las comisiones diversas al 31 de diciembre de 2024 se deben principalmente al pago de comisiones y procesamiento de datos a ATC por Bs1.195.129 y Comisiones por avalúos de inmuebles por Bs196.604. Las comisiones diversas al 31 de diciembre de 2023 se deben principalmente al pago de comisiones y procesamiento de datos a ATC por Bs229.739 y Comisiones por avalúos de inmuebles por Bs204.540.

(iii) En otros gastos operativos diversos al 31 de diciembre de 2024, se debe principalmente por la provisión de chequeras de bancos por Bs10.622. En otros gastos operativos diversos al 31 de diciembre de 2023, se debe principalmente por la provisión de chequeras de bancos por Bs5.000, gastos de fondo fijo del Departamento Legal por Bs10.274.

(iv) En otros ingresos operativos diversos al 31 de diciembre de 2024 se debe principalmente por Ingresos por la generación de Crédito Fiscal Iva Bs30.974, Ingresos por Compensación del IT a través del pago IUE Bs864.279 y 31 de diciembre de 2023 se debe principalmente por Ingresos por la generación de Crédito Fiscal Iva Bs46.219, Ingresos por Compensación del IT a través del pago IUE Bs943.106.

u) INGRESOS Y GASTOS EXTRAORDINARIOS Y DE GESTIONES ANTERIORES

La composición al 31 de diciembre de 2024 y 2023, es la siguiente:

	2024 Bs	2023 Bs
Ingreso de gestiones anteriores	-	-
Gastos de gestiones anteriores	-	-
	-	-

v) GASTOS DE ADMINISTRACIÓN

La composición al 31 de diciembre de 2024 y 2023, es la siguiente:

	2024 Bs	2023 Bs
Gastos de personal	39.965.348	41.015.477
Servicios contratados	6.878.847	7.934.375
Seguros	445.026	425.474
Comunicaciones y traslados	1.149.868	1.320.427
Impuestos	5.735.017	4.823.686
Mantenimiento y reparaciones	850.051	944.486
Depreciación y Desvalorización de Bienes de Uso	1.150.815	1.199.172
Amortización de cargos diferidos y activos intangibles	434.090	579.451
Otros gastos de administración (*)	20.912.830	17.823.837
	77.521.892	76.066.385

(*) Gestión 2024, corresponde principalmente a los aportes efectuados al Fondo de Reestructuración Financiera por Bs12.450.869, aporte a la Autoridad de Supervisión del Sistema Financiero - ASFI por Bs2.318.706, Multas a la ASFI por Bs123.408, gastos por

propaganda y publicidad por Bs823.714, gastos de alquileres por Bs2.294.142, gastos de energía eléctrica, agua y calefacción por Bs741.770 y gastos notariales por Bs477.828, gastos de papelería, útiles y materiales de servicio por Bs525.288, gastos de comunicación y publicaciones en prensa por Bs97.305, y aportes a otras entidades por Bs369.374..

(*) **Gestión 2023,** corresponde principalmente a los aportes efectuados al Fondo de Reestructuración Financiera por Bs9.453.668, aporte a la Autoridad de Supervisión del Sistema Financiero - ASFI por Bs2.491.020, Multas a la ASFI por Bs9.074, gastos por propaganda y publicidad por Bs618.821, gastos de alquileres por Bs2.424.256, gastos de energía eléctrica, agua y calefacción por Bs754.334 y gastos notariales por Bs171.135, gastos de papelería, útiles y materiales de servicio por Bs709.449, gastos de comunicación y publicaciones en prensa por Bs162.671, y aportes a otras entidades por Bs342.785.

w) CUENTAS CONTINGENTES

La composición al 31 de diciembre de 2024 y 2023, es la siguiente:

	2024 Bs	2023 Bs
Deudores por tarjetas de crédito	1.921.018	1.799.266
	1.921.018	1.799.266

x) CUENTAS DE ORDEN

La composición al 31 de diciembre de 2024 y 2023, es la siguiente:

	2024 Bs	2023 Bs
Garantías hipotecarias	3.298.155.665	3.374.837.446
Otras garantías prendarias	-	-
Depósitos en la entidad financiera	1.402.016	1.496.059
Líneas de crédito otorgadas y no utilizadas	14.381.707	14.419.684
Seguros contratados	2.966.347.145	1.871.794.012
Documentos entregados a asesores legales	-	100.300
Valores propios en custodia	253.749	253.749
Otros bienes de la entidad	357	357
Cuentas incobrables castigadas y condonadas	19.091.899	19.562.570
Productos en suspenso	24.990.104	15.884.111
Otras cuentas de registro	12.909.253	12.909.253
	6.337.531.895	5.311.257.541

y) PATRIMONIOS AUTÓNOMOS

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, “La Primera” Entidad Financiera de Vivienda no administra Patrimonios autónomos.

z) IMPUESTO SOBRE LAS UTILIDADES DE LA EMPRESAS

Al 31 de diciembre de 2024, no se contabilizó la provisión del IUE, “La Primera” Entidad Financiera de Vivienda determinó una perdida tributaria, por Bs(21.334.059).

Al 31 de diciembre de 2023, se contabilizó la provisión del IUE, “La Primera” Entidad Financiera de Vivienda determinó una utilidad tributaria, se registró la provisión para el IUE por Bs1.367.838.

NOTA 9 – PATRIMONIO NETO

La composición del Patrimonio al 31 de diciembre 2024 y 2023 es la siguiente:

	2024 Bs	2023 Bs
Certificados de Capital	411.490.800	411.490.800
Reserva Legal	25.913.042	23.397.502
Otras Reservas Obligatorias	143.960.888	143.960.888
Reservas Voluntarias	155.860.757	141.710.848
Resultados Acumulados	23.024.271	25.155.395
	760.249.758	745.715.433

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 28 de marzo de 2024, se ha constituido la reserva legal equivalente al 10% de las utilidades obtenidas en la gestión 2023, por un monto Bs2.515.540 y alcanzando un saldo al cierre de Bs25.913.042.

De acuerdo a lo establecido en Asamblea Ordinaria de Asociados celebrada el 25 de abril de 2023, se ha constituido la reserva legal equivalente al 10% de las utilidades obtenidas en la gestión 2022, por un monto Bs2.623.427 y alcanzando un saldo al cierre de Bs23.397.502.

c) Reservas estatutarias no distribuibles

A 31 de diciembre de 2024, esta cuenta tiene un saldo de Bs724.917.

d) Otras reservas no distribuibles

Al 31 de diciembre de 2024, esta cuenta tiene un saldo de Bs143.235.971

Al 31 de diciembre de 2023, 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 28 de marzo de 2024, la Entidad ha constituido una reserva voluntaria por Bs8.489.946, de acuerdo a la circular de ASFI/CC-19265.

De acuerdo con lo establecido en la Asamblea Ordinaria de Asociados celebrada el 25 de abril de 2023, la Entidad ha constituido una reserva voluntaria por Bs8.854.067, de acuerdo a la circular de ASFI/CC-15945.

f) Resultados Acumulados

De acuerdo con lo establecido en la Asamblea Ordinaria de Asociados celebrada el 28 de marzo de 2024, la Entidad aprobó distribuir utilidades que fueron contabilizadas en la cuenta “Dividendos por pagar” por Bs8.489.946.

De acuerdo con lo establecido en la Asamblea Ordinaria de Asociados celebrada el 25 de abril de 2023, la Entidad aprobó distribuir utilidades que fueron contabilizadas en la cuenta “Dividendos por pagar” por Bs8.854.067.

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

NOTA 10 – PONDERACIÓN DE ACTIVOS Y SUFICIENCIA PATRIMONIAL

La ponderación de activos es la siguiente:

Al 31 de diciembre de 2024:

Código	Nombre	“Saldo Activo en Bs”	Coeficiente de Riesgo	“Activo Computable Bs”
Categoría I	Activos con cero riesgo	308.501.811	-	-
Categoría II	Activos con riesgo de 10%	-	0,10	-
Categoría III	Activos con riesgo de 20%	499.369.088	0,20	99.873.818
Categoría IV	Activos con riesgo de 50%	1.154.819.933	0,50	577.409.967
Categoría V	Activos con riesgo de 75%	14.762.926	0,75	11.072.195
Categoría VI	Activos con riesgo del 100%	312.152.289	1,00	312.152.289
Totales		2.289.606.047		1.000.508.268
10 % sobre activo computable				100.050.827
Patrimonio neto				787.842.562
Excedente/ (Déficit) Patrimonial				687.791.735
Coeficiente de suficiencia Patrimonial				78,74%

Al 31 de diciembre de 2023:

Código	Nombre	"Saldo Activo en Bs"	Coeficiente de Riesgo	"Activo Computable Bs"
Categoría I	Activos con cero riesgo	326,499,639		
Categoría II	Activos con riesgo de 10%	-	0.10	
Categoría III	Activos con riesgo de 20%	469,231,728	0.20	93,846,346
Categoría IV	Activos con riesgo de 50%	1,221,219,014	0.50	610,609,507
Categoría V	Activos con riesgo de 75%	33,786,970	0.75	25,340,228
Categoría VI	Activos con riesgo del 100%	346,089,050	1.00	346,089,050
Totales		2,396,826,401		1,075,885,130
10 % sobre activo computable				107,588,513
Patrimonio neto				771,177,113
Excedente/ (Déficit) Patrimonial				663,588,600
Coeficiente de suficiencia Patrimonial				71.68%

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 2024.

NOTA 13 - CONSOLIDACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS

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

NOTA 14 - OTRAS REVELACIONES IMPORTANTES

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

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

Dr. Alvaro Mauricio Torrico Galindo
Presidente del Directorio

Sr. Carlos de Grandchant Suárez
Gerente General

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

CARTA DEL FISCALIZADOR INTERNO

La Paz, 20 de febrero de 2025

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

Señores Socios:

De acuerdo con lo establecido en el Artículo 335 del Código de Comercio y 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 toca desempeñar para la Gestión 2024, corresponde informar lo siguiente:

- Se ha fiscalizado la entidad sin intervenir en la gestión administrativa.
- He participado con voz, pero sin voto 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, 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.
- Se ha dado seguimiento a la Resolución ASFI/977/2024 y corresponde informar que la entidad ha iniciado las acciones judiciales de los créditos en mora en los plazos establecidos por la norma.
- 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, asi como de las responsabilidades y funciones a desarrollar por la Gerencia General.
- Se ha examinado los libros, documentos contables, estados de cuenta y verificación de arqueos, así como la revisión de la documentación relativa a la fiscalización sobre los aspectos contables y se ha observado que no existe información relevante sobre su examen, así como sobre la fiscalización de los aspectos contables de la entidad.
- Se verificó la constitución de fianzas para el ejercicio del cargo de los directores a través de la contratación de una póliza de seguro de responsabilidad civil de directores y ejecutivos.
- 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 2024, 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 2024, por lo tanto, no corresponde informar sobre el cumplimiento relacionado con: la idoneidad técnica e independencia; ni sobre una remuneración por el trabajo a desarrollar.

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

Germán Quiroga Calizaya
Fiscalizador Interno

cc.

La Paz, 20 de febrero de 2025

Señores:
PRESIDENTE Y DIRECTORES DE
"LA PRIMERA" ENTIDAD FINANCIERA DE VIVIENDA
Presente. -

De mi consideración:

De acuerdo con lo establecido en el Artículo 335 del Código de Comercio y 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 toca desempeñar para la Gestión 2024, corresponde informar lo siguiente:

- Se ha fiscalizado la entidad sin intervenir en la gestión administrativa.
- He participado con voz, pero sin voto 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, 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.
- Se ha dado seguimiento a la Resolución ASFI/977/2024 y corresponde informar que la entidad ha iniciado las acciones judiciales de los créditos en mora en los plazos establecidos por la norma.
- 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 examinado los libros, documentos contables, estados de cuenta y verificación de arqueos, así como la revisión de la documentación relativa a la fiscalización sobre los aspectos contables y se ha observado que no existe información relevante sobre su examen, así como sobre la fiscalización de los aspectos contables de la entidad.
- Se verificó la constitución de fianzas para el ejercicio del cargo de los directores a través de la contratación de una póliza de seguro de responsabilidad civil de directores y ejecutivos.
- 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 2024, 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 2024, por lo tanto, no corresponde informar sobre el cumplimiento relacionado con: la idoneidad técnica e independencia; ni sobre una remuneración por el trabajo a desarrollar.

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

Germán Quiroga Calizaya
Fiscalizador Interno

cc.

LA PRIMERA
ENTIDAD FINANCIERA DE VIVIENDA
La Primera

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