



*Tu mejor opción en créditos de vivienda*



MEMORIA ANUAL 2020

# Declaración de responsabilidad

El presente documento contiene información veraz y suficiente respecto al desarrollo del negocio de miCasita hipotecaria durante el año 2020. Sin perjuicio de la responsabilidad que compete al emisor, los firmantes se hacen responsables por su contenido conforme a los dispositivos legales aplicables.

Jose Zorrilla  
Presidente de Directorio

Roberto Baba  
Director General

# Índice:

1. Carta del Presidente
2. Visión, Misión y Principios
3. Miembros del Directorio y Principales Funcionarios
4. Edpyme miCasita S.A.
5. Colocaciones
6. Análisis de los Estados Financieros y Gestión Empresarial
7. Dictamen de los Auditores Independientes e Informe sobre el Examen de los Estados Financieros Auditados al 31 de diciembre del 2020.
8. Dictamen de los Auditores Independientes e Informe de Evaluación y Clasificación de la Cartera de Créditos al 31 de diciembre del 2020.
9. De la Gestión de Riesgos

# 1. Carta del Presidente

# 1. Carta del Presidente

## Carta a los Accionistas

Tengo el honor de dirigirme a ustedes en nombre del Directorio de MICASITA Hipotecaria, para informarles los aspectos más destacados de los resultados de nuestras operaciones correspondientes al año 2020.

El 2020 ha sido un año muy complicado derivado de la compleja coyuntura de Emergencia Sanitaria por la Pandemia de COVID 19 y la consecuente crisis económica, que a criterio de los analistas, es la peor crisis económica del Perú de todos los tiempos, la cual obligó a la paralización de todas las actividades económicas por mas 6 meses. Esta situación se ha complicado aún más por el contexto de crisis política institucional durante la cual se han sucedido tres presidentes en el periodo de un año, lo que ha conllevado a la semi paralización de la administración pública y un revés a la conducción del país. La situación de incertidumbre y deterioro económico han significado un desafío a la gestión y solvencia de nuestra Institución, y vuelto a demostrar los sólidos fundamentos de su estructura, el excelente manejo gerencial y trabajo de nuestros colaboradores, lo cual le ha permitido a miCasita cerrar el ejercicio fiscal con una posición patrimonial sólida y una amplia cobertura de provisiones para respaldar cualquier coyuntura de riesgo adicional.

En el contexto de país, la economía peruana tuvo un desplome de su crecimiento, con una contracción del 12% anual. Esta caída inducida por el cierre de las actividades económicas como medida de contención a la emergencia sanitaria, ha tenido un efecto mas agudo el algunos sectores como el de servicios y manufactura; mientras que la agroexportación, minería y posteriormente la construcción han tenido mejores posibilidades de crecimiento durante este periodo.

# 1. Carta del Presidente

Las actividades del sector vivienda han repuntado significativamente en el cuarto trimestre, logrando recuperar niveles de colocaciones mensuales pre-pandemia. Sin embargo, esto no ha sido suficiente para compensar las proyecciones de colocación estimadas para el 2020. Este comportamiento ha favorecido a miCasita y permitido consolidar nuestra imagen como un referente importante en este segmento. Esta sólida imagen ha facilitado la colocación de un mayor número de operaciones y una mejor rentabilidad para la empresa.

Entre los principales hechos ocurridos en el año destacan:

- El saldo de la Cartera de Créditos Hipotecarios fue de S/ 188.3 millones, creciendo en 14.63% durante el ejercicio.
- Se alcanzó la meta del Negocio de Cartas Fianza y Afianzamiento al 105%, con colocaciones totales de S/ 44.4 millones
- Se han logrado constituir provisiones adicionales por S/ 2.27 millones de soles como medida prudencial ante la coyuntura y mayor riesgo de créditos.
- Lanzamiento del proyecto de digitalización de los negocios hipotecarios de miCasita.

Este cauteloso manejo empresarial ha permitido una utilidad neta de S/ 511.2 mil, con un Ratio de Capital Global de 15.3%, y con un nivel de solvencia entre los más altos del Sistema Financiero. Además se han constituido provisiones por S/ 2.27 generadas de los ingresos operativos del año fiscal en gestión. Estos excelentes resultados han sido logrados con gran sacrificio, esfuerzo y destreza por el Equipo de miCasita, con el que continuamos comprometidos a su fortalecimiento y motivación.

# 1. Carta del Presidente

Paralelamente, la morosidad de la cartera de créditos se ha mantenido dentro de la calidad anticipada una vez implementados nuevos procesos para confrontar esta crisis. La oportuna implementación de un proceso mas agresivo de cobranzas, la flexibilidad de alternativas de reprogramación y la nobleza de los clientes atendidos nos han permitido mantener niveles de mora muy por debajo del promedio de mercado, los cuales incrementaron de 1.9% a 2.9% durante este periodo.

## Perspectivas 2021

Para el 2021, se percibe un escenario complejo por el repunte de la pandemia que ha obligado a febrero del presente año, un nuevo enclaustramiento de la población aunque con un cierre de actividades menos severa que en marzo 2020; a esto se añade un escenario contexto político incierto por ser un año electoral, En el segmento hipotecario, se aprecia un incremento del dinamismo comercial, tanto para los negocios hipotecarios como de Cartas Fianza, aunque con cautela debido a la alta incertidumbre del contexto para el ejercicio 2021.

Los principales objetivos del equipo de MiCasita para el 2021 son estabilizar el flujo de los negocios hipotecarios, interrumpidos por los cierres de actividades y efectos de la pandemia, fortalecer el patrimonio de la Institución y la puesta en marcha del nuevo modelo de canal digital de la institución, proyecto que nos pondrá a la vanguardia del negocio hipotecario en el Perú.

# 1. Carta del Presidente

Tenemos expectativas prudentes para el 2021, con miras a seguir fortaleciendo los cimientos de la Institución, aumentando la diversificación de negocios y alternativas de fondeo. Agradecemos de antemano el trabajo de nuestro equipo, la lealtad y confianza de nuestros clientes y el invaluable apoyo de nuestros accionistas.

Atentamente,



**José Zorrilla Yamamoto**  
Presidente del Directorio

## 2. Misión, Visión y Principios

# Misión, Visión y Principios de miCasita hipotecaria

## Nuestra Visión

*«Ser la entidad financiera especializada en créditos de vivienda social, reconocida por su contribución social a la mejora en la calidad de vida de nuestros colaboradores, clientes y accionistas».*

## Nuestra Misión

*«Ayudar a las familias peruanas a realizar el sueño de la casa propia, ofreciéndoles un servicio de financiamiento personalizado que sea fácil, ágil y al alcance de todos»*

# Misión, Visión y Principios de miCasita hipotecaria

## Nuestros Principios

- ~ i. **Enfoque al Cliente:** el/(los) cliente(s) siempre es el centro de la actuación de la organización,
- ~ ii. **Integridad:** Las decisiones que la organización tome deberán ser honestas procurando siempre el bien y mayor beneficio para nuestros clientes, trabajadores, accionistas, sociedad y cualquier persona con quien nuestra institución tenga relación
- ~ iii. **Profesionalismo:** El accionar de cada miembro de la organización debe ser respaldado por conocimiento experto en su área de desempeño, de forma prudencial y con sentido común, para el mejor cuidado del valor de las relaciones con nuestras partes interesadas
- ~ iv. **Compromiso Social:** nuestra organización cumple un rol social, el cual debe evaluarse y mantenerse en el desarrollo de nuestras acciones
- ~ V **Innovación:** Nuestros colaboradores y la organización debe buscar permanentemente, las mejores formas para desarrollar nuestras acciones y brindar el mayor valor posible.

### 3. Miembros del Directorio y Principales Funcionarios

# Miembros del Directorio de miCasita hipotecaria

Sr. José Zorrilla  
**Presidente de Directorio**  
**Independiente**

Sr. Mariano Castro  
**Vicepresidente de Directorio**  
**Independiente**

Sr. Roberto Baba  
**Director**

Sr. Francisco Goytizolo  
**Director Independiente**

Sr. Hunter Martin  
**Director**

# Principales Funcionarios de miCasita hipotecaria

Sr. Roberto Baba  
**Director General**

Sr. Julio Rodríguez  
**Gerente de Producción**

Sr. Carlos Pacheco  
**Gerente de Administración y  
Tesorería**

Sra. Carmen Esquivel  
**Gerente Comercial**

Sr. Cesar Diaz  
**Gerente de Riesgos**

Sr. Miguel Ikehara  
**Gerente de Innovación**

Srta. Karen Navarrete  
**Gerente Legal (e)**

Srta. Cynthia Tovar  
**Auditora Interna**

Sra. Nathalie Piscoya  
**Jefe de Créditos**

Sr. Rafael Durand  
**Jefe de Tecnología e Informática**

Sr. Peter Thompson  
**Contador General**

## 4. Edpyme miCasita S.A.

# miCasita hipotecaria

## miCasita hipotecaria

miCasita es la primera entidad especializada en la industria hipotecaria del Perú constituida con el objeto de aportar al desarrollo del mercado primario y secundario de créditos hipotecarios del país.

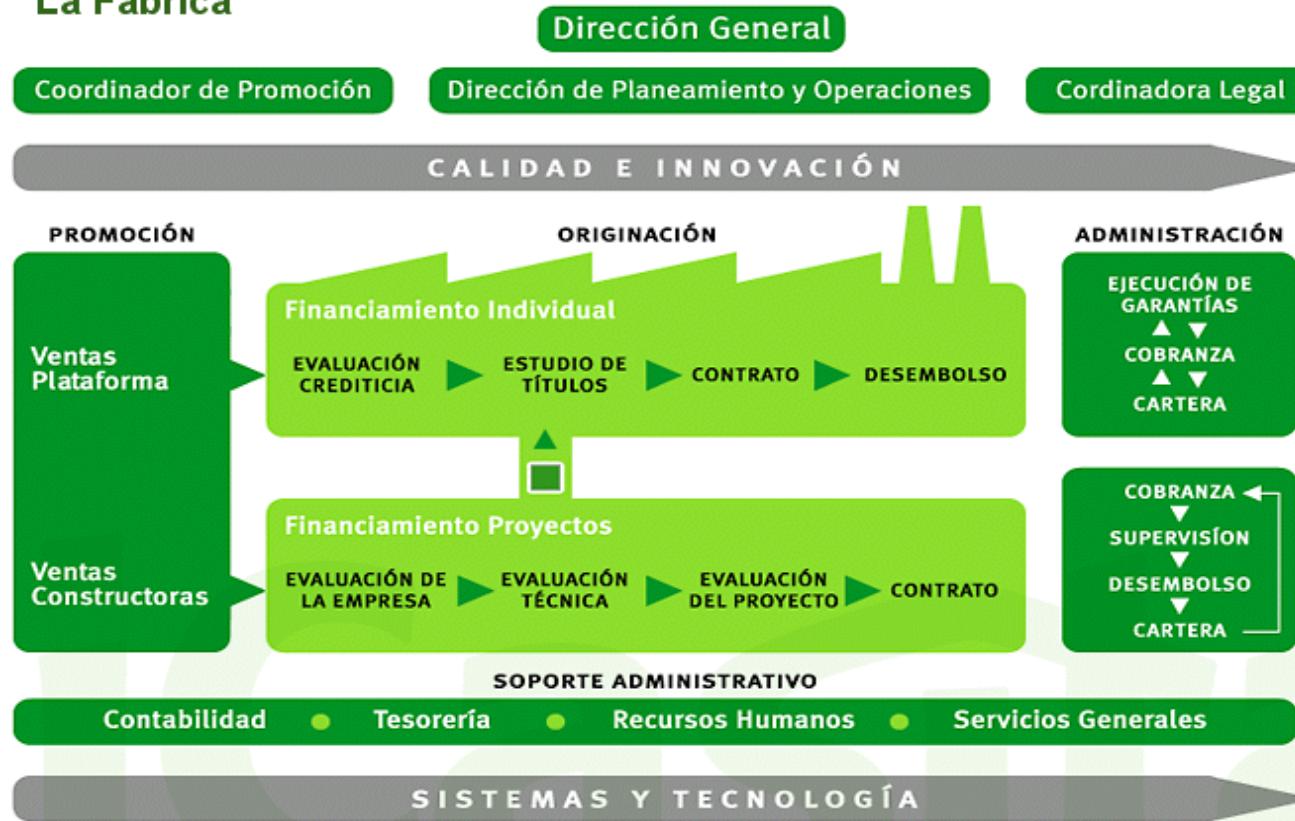
miCasita y quienes la conforman están decididos a convertirla en la institución hipotecaria líder del Perú aplicando el modelo de negocio de un “mortgage finance company” que consiste en integrar la originación, administración y titulización de créditos hipotecarios.

# miCasita hipotecaria

## Concepto de Negocio

Aplicar el concepto de “La Fábrica” en la producción y servicio de créditos hipotecarios.

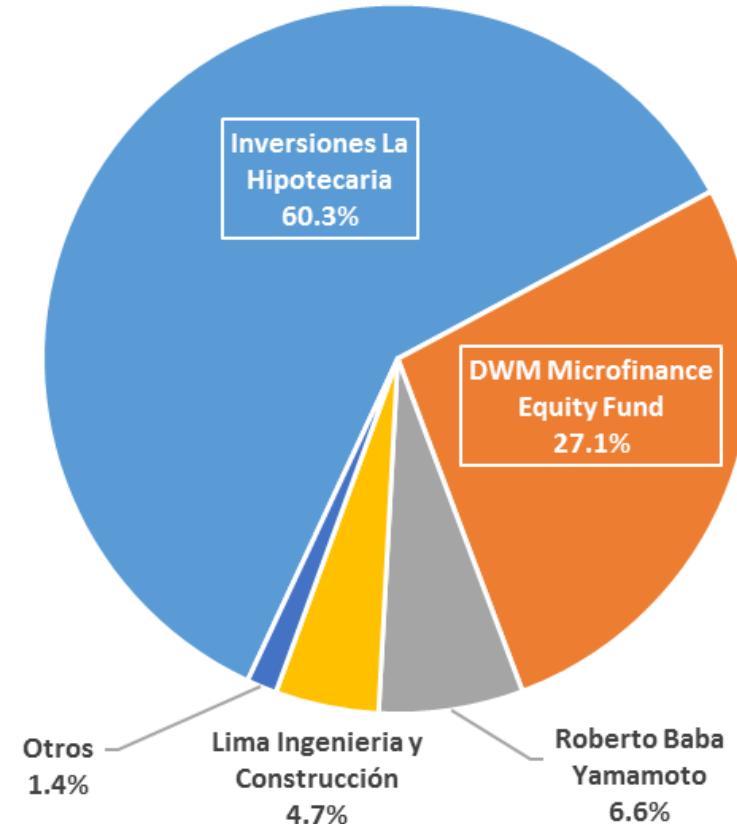
### La Fábrica



## Constitución y Estructura Accionaria

miCasita hipotecaria se constituyó el 14 de diciembre del 2005 según consta en la partida electrónica Nº 11828095 con un capital social de S/. 2,66 MM producto del aporte de Inversiones La Hipotecaria SAC y el Banco Interamericano de Desarrollo - BID.

Al 31 de diciembre del 2020 miCasita hipotecaria registra un capital social ascendente a S/.23.1 MM.



## Atención en Proyectos

El año 2020, producto del estado de emergencia sanitaria y la situación de crisis derivada de la epidemia de COVID 19, ha afectado de manera significativa el segmento de financiamiento de vivienda, reduciendo drásticamente el flujo y la operatividad de los créditos directos e indirectos, tanto en Lima como en provincias (Ica Lambayeque, La Libertad, Piura, San Martín y Arequipa).

A pesar de la coyuntura especial, se ha mantenido la operatividad y el dinamismo con nuestros principales socios comerciales y, a la vez, cuidando la solvencia y calidad de nuestro portafolio de crédito

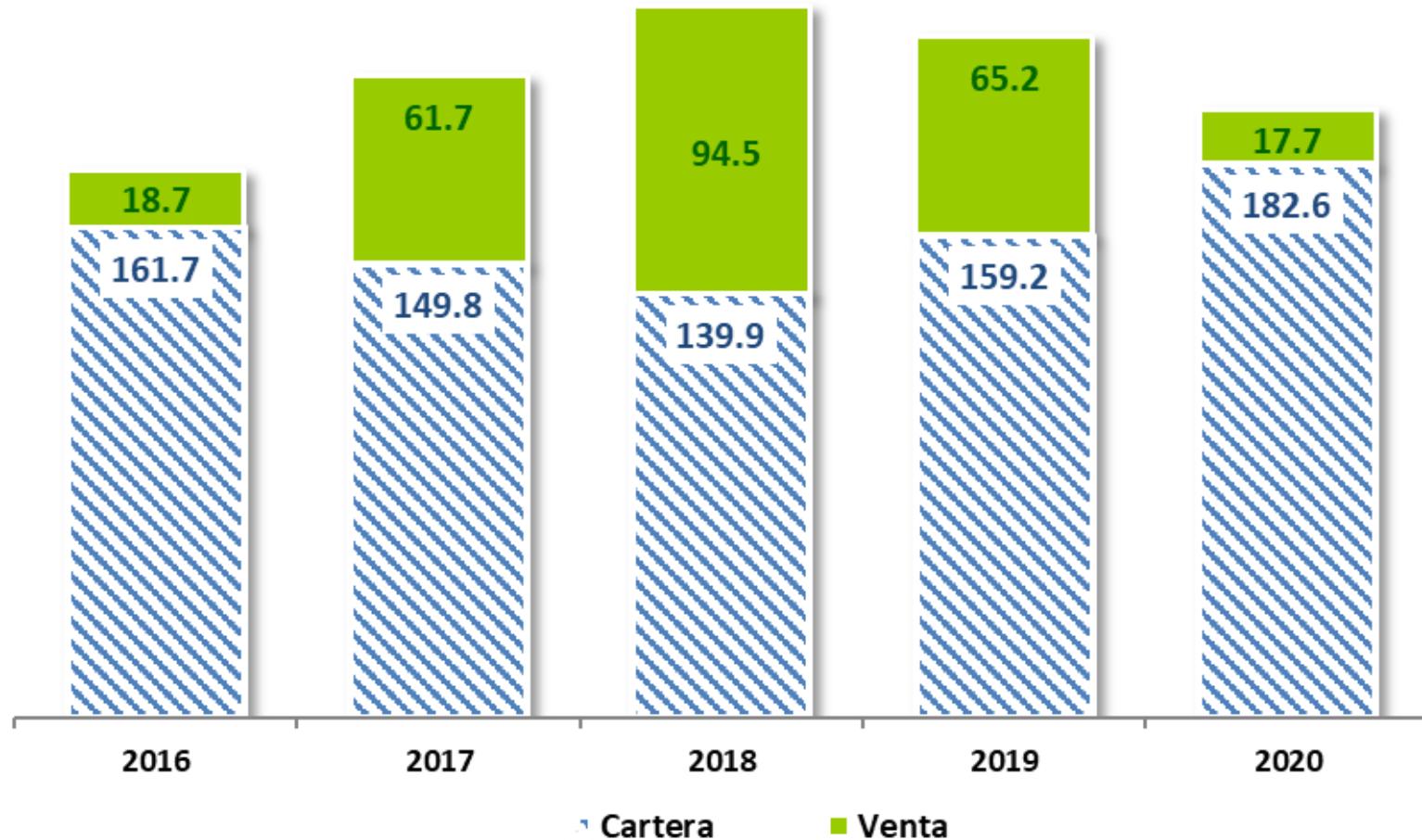


## 5. Colocaciones.

# Logros y Alcances

## Evolución de las Colocaciones 2020

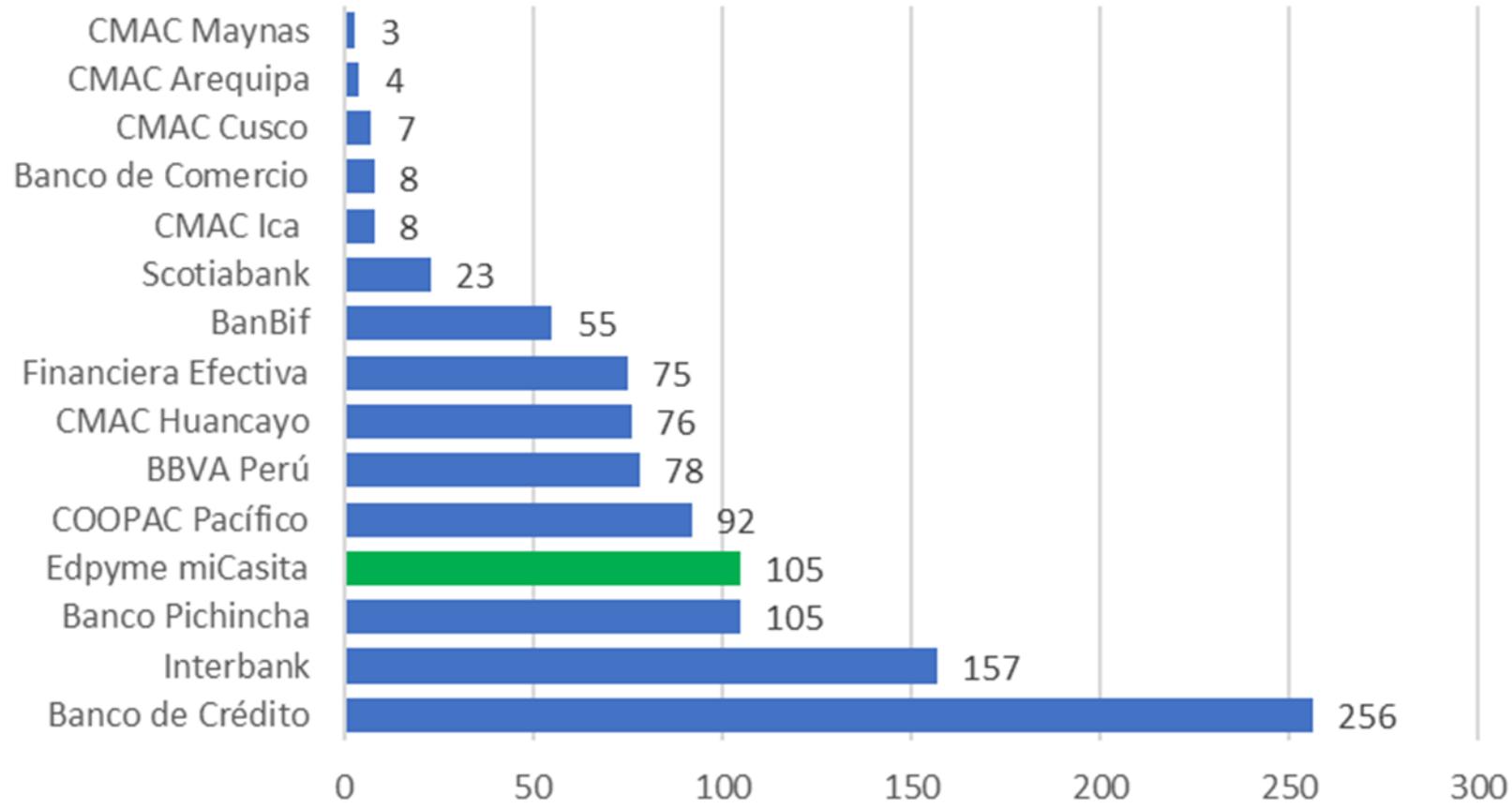
(En millones de S/)



# Logros y Alcances

## Ranking Nacional de Colocaciones NCMV DIC 2020

(En número de operaciones)



# Logros y Alcances

## Ranking de Indicadores Cartera MIVIVIENDA

(al 31.12.2020)

Entidad	2020						
	Ranking	Mes : DICIEMBRE	%	Deudores Totales	Monto Vencidos	Deudores Vencidos	Mora%
BANCO DE CREDITO DEL PERU	1	3,315,429	38.91	29,176	192,308	2,477	5.80
BANCO INTERNACIONAL DEL PERU	2	1,256,484	14.75	16,896	54,057	1,042	4.30
BANCO PICHINCHA	3	715,121	8.39	8,700	31,615	507	4.42
BANCO INTERAMERICANO DE FINANZAS	4	647,954	7.60	6,564	28,693	410	4.43
SCOTIABANK PERU	5	582,504	6.84	7,148	56,643	691	9.72
BBVA BANCO CONTINENTAL	6	496,269	5.82	7,751	13,396	340	2.70
BANCO GNB PERU S.A.	7	245,834	2.89	3,392	14,762	289	6.00
CAJA MUNICIPAL DE AHORRO Y CREDITO HUANCAYO	8	244,424	2.87	3,473	2,271	80	0.93
FINANCIERA TFC SA	9	227,058	2.66	5,480	21,727	2,296	9.57
<b>EDPYME MICASITA S A</b>	<b>10</b>	<b>163,793</b>	<b>1.92</b>	<b>2,162</b>	<b>4,562</b>	<b>117</b>	<b>2.79</b>
CAJA MUNICIPAL DE AHORRO Y CREDITO DE SULLANA S.A.	11	159,918	1.88	3,012	21,151	407	13.23
FINANCIERA EFECTIVA	12	147,328	1.73	1,965	4,397	129	2.98
BANCO DE COMERCIO	13	83,266	0.98	1,033	3,898	74	4.68
FONDO MIVIVIENDA S A	14	74,483	0.87	1,943	44,577	1,127	59.85
<b>TOTAL</b>		<b>8,520,309</b>	<b>100.00</b>	<b>101,987</b>	<b>503,804</b>	<b>10,253</b>	<b>5.91</b>

# Indicadores Clave

Indicador (dic 2019)	Nivel	US\$
Cartera Total	S/. 188.3 mlls.	US\$ 52.1 mlls.
Activos Totales	S/. 239.8 mlls.	US\$ 66.2 mlls.
Capital Social	S/. 23.14 mlls.	US\$ 6.4 mlls
Retorno sobre Patrimonio	1.89%	
Retorno sobre Activos	0.23%	
Índice de Mora	2.96%	
Desembolso Total 2020	S/ 44.4 mlls.	US\$ 12.26 mlls.
Desembolso Promedio	S/. 89,737	US\$ 24,782
Número de clientes	2,334 clientes	
Personal	68	

**miCasita hipotecaria** es una empresa supervisada por la Superintendencia de Banca y Seguros del Perú y cuenta con una clasificación de riesgo institucional de **+B**



# Resultados 2020

## Evolución de la Cartera de Crédito y Colocaciones

Respecto de las metas operativas, en el ejercicio se realizaron desembolsos por S/ 44.4 millones en 495 op., distribuidas en S/ 43.1 millones en 480 operaciones en créditos MIVIVIENDA y S/ 307.01 mil en 9 operaciones de TECHO PROPIO, S/ 954.1 en 6 operaciones de créditos MICASITA. El desembolso global es alcanzó el 69.1% del presupuesto de desembolso y el 61.8% de presupuesto en número de operaciones. El crédito promedio aumentó en 2.5%, pasando de S/ 87,512 en el 2019 a S/ 89,737.

El Saldo de Cartera registró un aumento en el semestre de 13.3%, y del acumulado anual de 9.5%; sin embargo, si se aísla el efecto de venta de cartera, el crecimiento anual sería de 20.3%.

Se vendió cartera por S/ 17.7 millones (S/ 64.2 millones presupuestados). Estas operaciones se realizaron con el Banco GNB por S/ 10.8 mlls. y con el Banco de Comercio por S/ 6.8 mlls. El cumplimiento presupuestal del programa fue de 72.4% del presupuesto anual .

El saldo de cartas fianza y afianzamientos emitidas a diciembre 2020 fue de S/ 99.9 millones de soles, registrando una disminución de -2.3% respecto al 2019; con este saldo se alcanzó un 105.1% sobre la meta presupuestal a diciembre.

# Resultados 2020

## Evolución de la Cartera de Crédito y Colocaciones

Los Ingresos por Servicios financieros registran ingresos por S/ 7.02 millones provenientes de: 1) comisiones por Venta de Cartera por S/ 444.2 mil, 2) comisiones por Cartas Fianza y Afianzamientos por S/ 5.7. Los ingresos por Venta de cartera alcanzaron un 27.7% del ppto. mientras que las comisiones de cartas fianza y afianzamientos alcanzaron un 99.3% de cumplimiento.

Índice de Mora pasa de 1.84% en el 2019 a 2.96% en el 2020; razón de ello se debe al incremento de la cartera vencida sobre el crecimiento de la cartera total por efectos de la crisis económica existente.

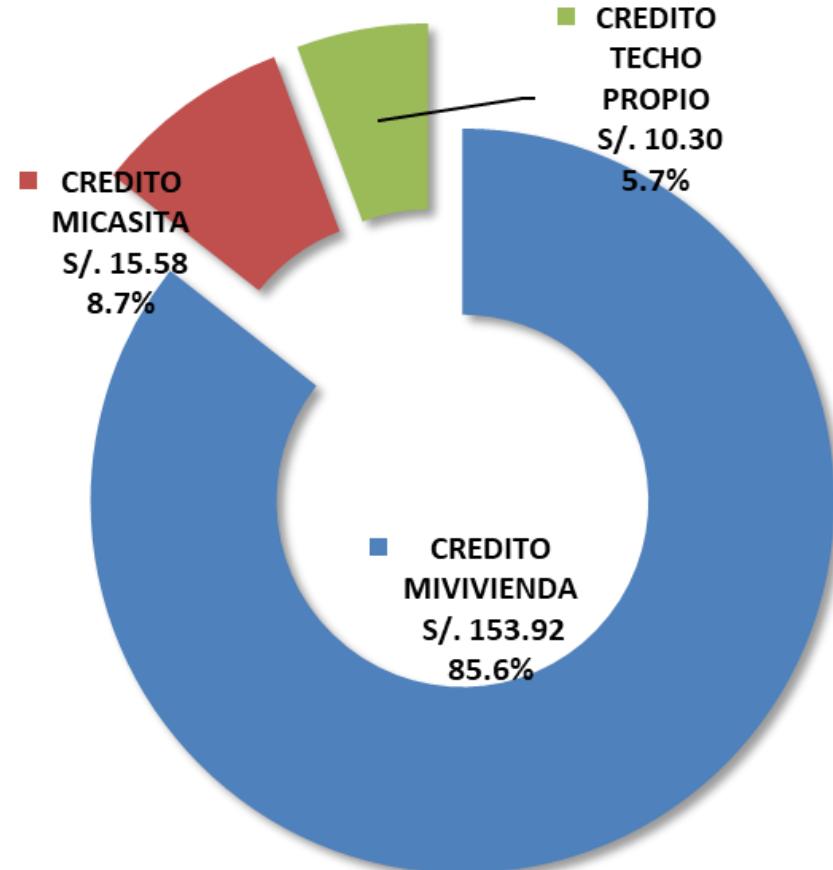
La Cartera de Alto Riesgo ha registrado un aumento de 196.2%, pasando de S/ 3.2 mlls. a S/ 9.6 mlls. El rubro que más incrementó fue de Cartera Refinanciada, que pasó de S/ 59.3 mil a S/ 4.02 millones, este mayor crecimiento deriva de las actividades de recuperación y facilitación de cartera hipotecaria.

La variación de provisiones en el año ha sido de S/ 3.55 millones. Durante el periodo se constituyeron provisiones adicionales por S/ 2.27 millones derivadas los ingresos generados por las operaciones regulares.

# Colocaciones

## Estructura de cartera total por tipo de producto y moneda

El saldo total de la cartera de créditos hipotecarios diciembre del 2020 asciende a S/. 179.8 millones. El portafolio de Nuevo Crédito MIVIVIENDA ha aumentado la participación por producto de la dinámica comercial en la coyuntura de crisis, quedando su distribución de la siguiente manera:



# Colocaciones

## Estructura de Cartera de créditos hipotecarios por sector económico

En cuanto a la distribución por sector económico, el sector comercio y la administración pública, constituido por empleados públicos representan el 16.1% y 16.4% de las colocaciones, respectivamente.

SECTOR	Monto	%	Clientes	%
ADMINISTRACION PUBLICA	29,565,896	16.4%	378	16.1%
COMERCIO	24,666,590	13.7%	318	13.6%
ACTIVIDADES EMPRESARIALES	17,363,599	9.7%	226	9.6%
INDUSTRIA	16,757,977	9.3%	223	9.5%
OTRAS NO ESPECIFICADAS	13,990,297	7.8%	188	8.0%
SALUD	12,465,160	6.9%	159	6.8%
BANCA	12,341,259	6.9%	165	7.0%
OTRAS ACTIVIDADES	9,256,715	5.1%	124	5.3%
TRANSPORTE Y COMUNICACIONES	8,820,481	4.9%	108	4.6%
EDUCACION	8,787,132	4.9%	135	5.8%
DEFENSA	6,798,710	3.8%	86	3.7%
CONSTRUCCION	5,532,924	3.1%	66	2.8%
AGRICULTURA	3,865,871	2.1%	51	2.2%
HOTELES Y RESTAURANTES	3,680,925	2.0%	54	2.3%
MINERIA	3,556,534	2.0%	36	1.5%
ELECTRICIDAD, GAS Y AGUA	2,187,536	1.2%	22	0.9%
PESCA	238,756	0.1%	3	0.1%
<b>Totales</b>	<b>179,876,363</b>	<b>100.0%</b>	<b>2,342</b>	<b>100.0%</b>

# 6. Análisis de los Estados Financieros y Gestión Empresarial.

# Análisis de los Estados Financieros

Forman parte de la presente memoria anual, el Balance General y el Estado de Ganancias y Pérdidas al 31 de diciembre del 2020, debidamente auditados por la Sociedad de Auditoria Externa Alfonzo Muñoz & Asociados CC PP, debiendo resaltar los rubros siguientes:

## 1. ACTIVOS

En lo referente al Balance General, al cierre del ejercicio 2020, los activos crecieron en S/ 23.1 millones (10.4%), siendo la principal fuente de variación, el crecimiento de la cartera de créditos tanto hipotecarios que creció S/ 12.4 millones (7.3%), adicionalmente han contribuido un aumento en el disponible por el manejo de fondos por el Programa Techo Propio el cual creció en S/ 10.5 millones.

La cartera de créditos de miCasita hipotecaria cerró en S/. 15.1 millones, registrando una disminución anual de S/ 1.2 millones (-7.3%).

Las Cuentas por Cobrar se redujeron en S/ 930 mil (S/ 3.7 millones)por el pago de las obligaciones por venta de cartera y otros.

# Análisis de los Estados Financieros

## 2. PASIVO

Los Pasivos Totales, de miCasita hipotecaria al cierre del 2020 ascienden a S/. 244.79 millones, registrando un aumento de 11.7% respecto del año anterior; esta variación es explicada por el aumento de los adeudados con el Fondo MIVIVIENDA y por los compromisos por la administración de flujos de Cartas Fianza y Afianzamientos.

El saldo de cuentas por pagar asciende a S/. 50.86 millones en el 2020, cifra que muestra un aumento en 15.8% con relación al año anterior, principalmente por el aumento de los fondos disponibles para la administración del Programa Techo propio en Sitio Propio desembolsos que se viene ejecutando, estos fondos permanecen, en promedio, 06 meses permitiendo su rentabilización.

# Análisis de los Estados Financieros

## 3. PATRIMONIO

El patrimonio de miCasita hipotecaria asciende a S/. 26.98 millones y está conformado por el Capital Social por S/. 23.14 millones, Reservas por S/. 528.7 mil, y Resultados del Ejercicio por S/ 511.1 mil. El Ratio de Capital Global al cierre del 2020 fue de 15.29% y manteniendo un promedio durante el ejercicio de 16.0%.

.

### 3.1 CAPITAL SOCIAL

El capital social registra un saldo de S/. 23,368,665 representado por 23,368,665 acciones a un valor nominal de S/.1.00 cada una, totalmente suscritas y pagadas.

## 7. Dictamen de los Auditores Independientes e Informe sobre el Examen de los Estados Financieros Auditados al 31 de diciembre del 2020.

# Dictamen de los Auditores Externos



## DICTAMEN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Lima, 03 de febrero de 2021

A los señores Accionistas, Directores y Dirección General  
**EDPYME MICASITA S.A.**

Hemos auditado los estados financieros adjuntos de la EDPYME MICASITA S.A., que comprende el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2020 y los estados de resultados, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como el resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

### **Responsabilidad de la gerencia**

La Gerencia General es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Perú, aplicables a entidades financieras y por el control interno que la Gerencia ha identificado necesario para permitir la preparación de estados financieros que estén libres de errores materiales, ya sea por fraude o error.

### **Responsabilidad del auditor**

Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre estos estados financieros basada en nuestra auditoría. Nuestra auditoría fue realizada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría aprobadas por el Consejo Directivo de la Junta de Decanos del Colegio de Contadores Públicos del Perú para su aplicación en el Perú. Tales normas requieren que cumplamos con requerimientos éticos y que planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener una seguridad razonable que los estados financieros no contienen representaciones erróneas de importancia relativa.

# Dictamen de los Auditores Externos

Una auditoría comprende la ejecución de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los saldos y las divulgaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, que incluye la evaluación del riesgo de que los estados financieros contengan representaciones erróneas de importancia relativa, ya sea como resultado de fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor toma en consideración el control interno relevante de la Entidad en la preparación y presentación razonable de los estados financieros a fin de diseñar procedimientos de auditoría de acuerdo con las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de MiCasita. Una auditoría también comprende la evaluación de si las políticas contables aplicadas son apropiadas y si las estimaciones contables realizadas por la Gerencia son razonables, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionarnos una base para nuestra opinión de auditoría.

## Opinión

En nuestra opinión, los estados financieros antes indicados presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de EDPYME MICASITA S.A. al 31 de diciembre de 2020, los resultados de sus operaciones y sus flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, de conformidad con principios de contabilidad generalmente aceptados en Perú aplicables a entidades financieras reguladas.

## Otros asuntos

Los estados financieros del ejercicio 2019, que se presentan para fines comparativos fueron auditados por otros auditores independientes, cuyo dictamen expresó una opinión sin salvedades.

Refrendado por:

*Alfonzo Muñoz y Asociados Sociedad Civil*

(Socio)

**ALFONZO MUÑOZ CANALES**  
Contador Público Colegiado Certificado  
Matricula N° 16230

# Dictamen de los Auditores Externos

## ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA

(Notas 1, 2 y 3)

Por los años terminados al 31 de diciembre de 2020 y 2019

I ACTIVO	Notas	2020 \$/	2019 \$/
- Disponible	5	55,137,389	44,592,628
- Cartera de créditos, neto	6	181,581,397	169,150,411
- Cuentas por cobrar	7	2,871,002	3,801,437
- Bienes Realizables recibido en pago adjudicados		186,899	177,270
- Mobiliario y equipos, neto	8	1,087,035	1,010,845
- Activo intangible, neto	9	213,958	229,847
- Impuestos corrientes		581,829	-
- Impuesto Diferido		772,230	852,230
- Otros activos	10	1,753,000	355,149
<b>TOTAL ACTIVO</b>		<b>244,184,739</b>	<b>220,169,817</b>
Cuentas de orden deudoras		375,646,821	281,673,234
<b>II PASIVO Y PATRIMONIO</b>			
<b>PASIVO</b>			
- Cuentas por pagar	11	50,831,125	43,882,186
- Impuestos corrientes		-	526,467
- Otros pasivos	12	5,751,281	13,248,228
- Adeudos y obligaciones financieras a largo plazo	13	160,070,533	135,310,530
- Provisiones		545,882	511,677
<b>Total Pasivo</b>		<b>217,198,821</b>	<b>193,479,088</b>
<b>PATRIMONIO</b>			
- Capital social		23,145,865	23,145,865
- Capital adicional		2,800,207	(44,557)
- Resultados acumulados		-	-
- Reservas		528,659	188,574
- Resultado neto del ejercicio		511,187	3,400,847
<b>Total Patrimonio</b>		<b>26,985,918</b>	<b>26,690,729</b>
<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO</b>		<b>244,184,739</b>	<b>220,169,817</b>
Cuentas de orden acreedoras		378,626,512	349,921,890

# Dictamen de los Auditores Externos

## ESTADO DE RESULTADOS

(Notas 1 y 2)

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2020 y 2019

	Notas	2020 S/	2019 S/
Ingresos por intereses	15	15,764,623	15,902,721
Gastos por intereses	16	(8,309,388)	(7,989,538)
<b>Margen Financiero Bruto</b>		<b>7,455,235</b>	<b>7,913,183</b>
- Provisiones para Créditos directos		(3,557,430)	(831,818)
<b>Margen Financiero Neto</b>		<b>3,897,805</b>	<b>7,081,365</b>
Ingresos por servicios financieros		5,983,545	6,905,961
Gastos por servicios financieros		(139,935)	(184,036)
<b>Margen Financiero Neto de Ingresos y gastos por servicios financieros</b>		<b>9,741,415</b>	<b>13,803,290</b>
Resultado por operaciones financieras (ROF)		592,978	1,545,057
<b>Margen Operacional</b>		<b>10,334,393</b>	<b>15,348,347</b>
Gastos de Administración	17	(9,339,206)	(10,492,452)
Depreciaciones y amortizaciones		(304,901)	(278,925)
<b>Resultado de Operación</b>		<b>690,286</b>	<b>4,576,970</b>
Valuación de Activos		(132,512)	(118,581)
Otros ingresos y gastos		767,093	801,822
<b>Resultado del Ejercicio antes de Impuesto a la Renta</b>		<b>1,324,867</b>	<b>5,260,211</b>
Impuesto a la Renta		(813,680)	(1,859,364)
<b>Resultado Neto del Ejercicio</b>		<b>511,187</b>	<b>3,400,847</b>

# Dictamen de los Auditores Externos

## ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO

(Nota 14)

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2020 y 2019

	Capital S/	Capital Adicional S/	Reservas obligatorias S/	Resultados Acumulados S/	Resultado Neto del Ejercicio S/	Total Patrimonio S/
<b>Saldo al 01 de enero de 2019</b>	<b>21,869,420</b>	<b>3</b>	<b>-</b>	<b>(676,692)</b>	<b>2,562,418</b>	<b>23,755,149</b>
Resultado del ejercicio	-	-	-	-	3,400,848	3,400,848
Incremento de Capital (Distinto a combinaciones de negocio)	1,499,245			-	-	1,499,245
Operaciones con acciones de Tesorería	(222,800)	(44,560)	-	-		(267,360)
Reclasificación cuentas Patrimoniales	-	-	-	676,692	(2,562,419)	(1,885,725)
Otros cambios en el Patrimonio Neto	-	-	188,574	-	-	188,574
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2019</b>	<b>23,145,865</b>	<b>(44,557)</b>	<b>188,574</b>		<b>3,400,847</b>	<b>26,690,731</b>
<b>Saldo al 01 de enero de 2020</b>	<b>23,145,865</b>	<b>(44,557)</b>	<b>188,574</b>		<b>3,400,847</b>	<b>26,690,731</b>
Resultado del ejercicio	-	-	-	-	511,187	511,187
Dividendos	-	-	-	-	(216,000)	(216,000)
Reclasificación cuentas Patrimoniales	-	2,844,764	340,085	-	(3,184,847)	-
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2020</b>	<b>23,145,865</b>	<b>2,800,207</b>	<b>528,659</b>		<b>511,187</b>	<b>26,985,918</b>

# Dictamen de los Auditores Externos

## ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO

(Nota 5)

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2020 y 2019

	2020 S/	2019 S/
<b>PROVENIENTE DE LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:</b>		
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>	<b>511,187</b>	<b>3,356,288</b>
<b>AJUSTE AL RESULTADO NETO DEL EJERCICIO</b>		
- Depreciación y amortización del periodo	359,724	392,200
- Provisiones	3,567,764	829,944
- Ajuste tributario	80,000	-
- Otros Ajustes	(3,060,763)	(1,697,154)
<b>VARIACIÓN NETA EN EL ACTIVO Y PASIVO</b>		
- Créditos	(15,998,750)	(27,832,399)
- Aumento (disminución) en otras cuentas por cobrar y otras	(467,416)	4,030,425
- Aumento (disminución) en intereses, comisiones y otras cuentas por pagar	-	10,851,435
- Aumento (disminución) en cuentas por pagar y otras	(1,856,898)	-
- Pasivos financieros, no subordinados	1,127,531	(1,063,353)
<b>Resultado del periodo después de la variación neta en activos y pasivos y ajustes</b>	<b>(15,737,621)</b>	<b>(11,132,614)</b>
- Impuesto a las Ganancias Pagados / Cobrados	234,800	(445,740)
<b>A: FLUJOS DE EFECTIVO NETOS DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>	<b>(15,502,821)</b>	<b>(11,578,354)</b>
<b>FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>		
- Adquisición de intangibles e inmuebles, mobiliario y equipo	-	-
- Salidas por compras Intangibles e inmueble, mobiliario y equipo	(429,653)	(635,595)
<b>B: FLUJO DE EFECTIVO NETOS DE ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>	<b>(429,653)</b>	<b>(635,595)</b>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO</b>		
- Aumento (disminución) adeudos y obligaciones nacionales	23,632,472	20,141,071
- Egresos por compra de las mismas acciones	-	(222,800)
- Variación de capital	2,844,763	1,499,245
<b>C: FLUJOS DE EFECTIVOS DE ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO</b>	<b>26,477,235</b>	<b>21,417,516</b>
<b>Disminución (Aumento) neto del efectivo y equivalente del efectivo</b>	<b>10,544,761</b>	<b>9,203,567</b>
<b>Saldo efectivo y equivalente al inicio del ejercicio</b>	<b>44,592,628</b>	<b>35,389,061</b>
<b>Saldo Efectivo y Equivalente de efectivo, al Final del Ejercicio</b>	<b>55,137,389</b>	<b>44,592,628</b>

8. Dictamen de los Auditores Independientes e Informe de Evaluación y Clasificación de la Cartera de Créditos al 31 de diciembre del 2020.

## 9. De la Gestión de Riesgos.

# De la Gestión de Riesgos

## GESTION INTEGRAL DE RIESGO

De acuerdo con las normas establecidas por la Superintendencia de Banca y Seguros, Edpyme miCasita, continuó durante el ejercicio 2020 aplicando, revisando y modificando directivas internas a fin de establecer un adecuado sistema de control de riesgos y a la vez automatizando los procesos de riesgos, cuyo objetivo es minimizar la exposición de nuestra empresa a los diferentes riesgos generados durante el desarrollo de nuestras actividades, esto dentro del marco de la Gestión Integral de Riesgos.

Los riesgos se gestionan dentro de las políticas y los límites aprobados por el Directorio y de acuerdo con la estructura de la empresa, que en materia de gestión de riesgos se sustenta en las siguientes instancias:

### Directorio

Toma conocimiento de los principales riesgos afrontados por la empresa, revisa y aprueba las estrategias, políticas, normas y límites clave de gestión de riesgos.

### Comité de Riesgo

Aprueba las políticas y la estructura para la Gestión Integral de Riesgos.

Define el nivel de tolerancia y el grado de exposición al riesgo que está dispuesta a asumir nuestra empresa.

Revisa las metodologías, parámetros, modelos y escenarios a ser utilizados para identificar, medir analizar, monitorear, limitar, controlar y revelar los posibles riesgos futuros.

# De la Gestión de Riesgos

Decide las acciones necesarias para la implementación de las acciones correctivas requeridas, en caso existan desviaciones con respecto a los niveles de tolerancia al riesgo y a los grados de exposición asumidos.

Da cuenta de lo actuado al Directorio en forma trimestral.

## **Unidad de Riesgo**

En conformidad con las buenas prácticas globalmente aceptadas, esta unidad depende directamente del Directorio, siendo independiente de las áreas de negocios y operativas. La Unidad de Riesgo cuenta con una unidad centralizada, de acuerdo a la naturaleza de las operaciones y la estructura de la empresa.

La Unidad de Riesgo informa al Comité de Riesgos respecto de la aplicación de las herramientas para la gestión de los riesgos, a fin de que este Comité tome conocimiento de los riesgos a que está expuesta la organización y apruebe la implementación de las medidas de control para la mitigación de estos riesgos.

A continuación se presentan los principales tipos de riesgos gestionados por nuestra empresa:

### **Riesgo Estratégico:**

La posibilidad de pérdidas por decisiones de alto nivel asociadas a la creación de ventajas competitivas sostenibles. Se encuentra relacionado a fallas o debilidades en el análisis del mercado, tendencias e incertidumbre del entorno, competencias claves de la empresa y en el proceso de generación e innovación de valor.

# De la Gestión de Riesgos

Mensualmente se monitorea el cumplimiento de los objetivos trazados, con la finalidad de que se cumpla el Plan estratégico.

## Riesgo de Crédito:

Es la posibilidad de pérdidas por la imposibilidad o falta de voluntad de los deudores o contrapartes, o terceros obligados para cumplir completamente sus obligaciones contractuales registradas dentro o fuera del balance general.

Nuestra empresa tiene segmentada la cartera para personas naturales a través de créditos hipotecarios ya sea con recursos propios o con recursos del Fondo Mivivienda, y también para empresas jurídicas a través de créditos inmobiliarios que son otorgados con recursos propios, la garantía de los créditos es la hipoteca del inmueble.

## Riesgo de liquidez:

Es la posibilidad de pérdidas por incumplir con los requerimientos de financiamiento y de aplicación de fondos que surgen de los descalces de flujos de efectivo, así como por no poder cerrar rápidamente posiciones abiertas, en la cantidad suficiente y a un precio razonable.

Nuestra empresa se fondea con recursos del Fondo Mivivienda en su mayoría y recursos propios.

## Riesgo de mercado:

Es la posibilidad de pérdidas en posiciones dentro o fuera de balance derivadas de fluctuaciones en los precios de mercado.

# De la Gestión de Riesgos

Básicamente tenemos el Riesgo Bancario, periódicamente se evalúa la exposición de nuestro posición en dólares.

## **Riesgo Reputacional:**

La posibilidad de pérdidas por la disminución en la confianza en la integridad de la institución que surge cuando el buen nombre de la empresa es afectado. El riesgo de reputación puede presentarse a partir de otros riesgos inherentes en las actividades de una organización.

## **Riesgo operacional:**

La posibilidad de pérdidas debido a procesos inadecuados, fallas del personal, de la tecnología de información, o eventos externos. Esta definición incluye el riesgo legal, pero excluye el riesgo estratégico y reputacional.

En el presente año se continuó con el fortalecimiento de los procesos, se actualizó los manuales y se capacito al personal, con la finalidad de promover una adecuada cultura de gestión de riesgos.



MEMORIA ANUAL 2020