



MEMORIA ANUAL 2021

# Declaración de responsabilidad

El presente documento contiene información veraz y suficiente respecto al desarrollo del negocio de miCasita hipotecaria durante el año 2021. Sin perjuicio de la responsabilidad que compete al emisor, los firmantes se hacen responsables por su contenido conforme a los dispositivos legales aplicables.

Mariano Castro  
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 2021.
8. Dictamen de los Auditores Independientes e Informe de Evaluación y Clasificación de la Cartera de Créditos al 31 de diciembre del 2021.
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 2021.

El 2021 ha sido un año complejo, por un lado, una fuerte recuperación económica en el primer semestre liderado por una coyuntura económica internacional de precios favorable, aunque disímil en forma sectorial, que ha permitido alcanzar un crecimiento de 13% de PBI, superando la caída de 11% del año 2020; por otro lado, una complicada coyuntura política derivada del relevo presidencial, iniciándose un nuevo periodo con poca claridad en el rumbo del país, estrategia definida para la ejecución de políticas públicas y una carencia de idoneidad de gestores públicos de alto nivel de para su ejecución, hecho que lleva un incremento en los riesgos económicos y sociales, retrasa la inversiones, genera un clima de inestabilidad social y una sensación generalizada de desgobierno. En este contexto, las operaciones de miCasita han logrado mantenerse y recuperarse, cumpliéndose las metas financieras, demostrándose la flexibilidad para adecuarse a los cambios del entorno y seguir emprendiendo transformaciones e inversiones que posicionaran a nuestra empresa como líder en financiamiento de vivienda social. Nuestros resultados en el 2021 muestran las solvencia operativa y comercial, bajo un liderazgo que nos permite identificar estrategias adecuadas para ejecutar nuestras actividades con eficiencia, rentabilidad e impacto social.

# 1. Carta del Presidente

En el contexto de país, la economía peruana tuvo una recuperación superior no prevista de 13.31% en el 2021, luego de la fuerte contracción del año 2020 de 11.03% como efecto de la pandemia de coronavirus. Esta recuperación ha sido liderada por sectores como minería, construcción y servicios principalmente, yendo de la mano con el masivo proceso de vacunación, que alcanzó al 75% del grupo objetivo; ello ha permitido una relativa normalización de las actividades económicas productivas y sociales vinculadas al consumo. Todavía se enfrentan desafíos como la inflación, que en el periodo fue de 6.43%, excediendo el rango meta de 3%, lo que ha conllevado a iniciar correcciones de tasa de referencia por el BCRP; de igual manera, el comportamiento volátil del tipo de cambio producto de la incertidumbre política interna y el contexto internacional que depreció en 10.28%.

Las actividades del sector vivienda, en especial vivienda social, han repuntado significativamente durante el ejercicio 2021, habiéndose colocado en el segmento MIVIVIENDA 12,871 operaciones de crédito, la cifra más alta en los últimos ocho años. A pesar del empuje en las colocaciones, producto de las indefiniciones del Gobierno, en los meses de agosto y septiembre se tuvieron que suspender las colocaciones por falta de recursos para la asignación de bonos de vivienda, situación que fue regularizada con una ampliación para el cuarto trimestre. Nuestro foco de atención ha estado en las campañas Techo Propio durante el 2021, el esfuerzo comercial ha permitido alcanzar las agresivas expectativas de generación de ingresos en el negocio.

Mención especial merece el trabajo de recuperación de cartera vencida y de alto riesgo, que ha permitido no solo disminuir en el ejercicio los Índices de Mora Vencida de 2.96% a 2.68% y de Mora de Alto Riesgo de 5.10% a 3.92%, manteniendo la sanidad de la cartera luego de la crisis 2020, si no también contribuir directamente a los resultados con la liberación de provisiones por S/ 1.6 millones.

# 1. Carta del Presidente

La adecuada visión y manejo empresarial ha permitido alcanzar una utilidad neta de S/ 2.86 millones, un ROE de 10.2% y un Ratio de Capital Global de 17.5%, un nivel de solvencia entre los más altos del Sistema Financiero. Estos excelentes resultados han sido logrados con gran esfuerzo y destreza por el Equipo de miCasita, con el que cual continuamos comprometidos a su fortalecimiento y motivación.

Cabe destacar que los resultados financieros incorporan la significativa inversión que miCasita viene realizando para el Proyecto de Transformación Digital, el cual cuenta con un equipo dedicado que viene desarrollando las plataformas de tecnología y procedimientos de negocio que serán lanzados en el primer semestre 2022. Este proyecto nos pondrá a la vanguardia en la colocación de créditos hipotecarios de vivienda social y permitirá la expansión hacia nuevos servicios y mercados.

## Perspectivas 2022

Para el 2022, se percibe un escenario todavía complejo, aunque superando los problemas de la pandemia por COVID. Se percibe, todavía, una incertidumbre política por las acciones del Ejecutivo y la percepción de un clima de confrontación permanente que se traslada hacia las unidades ejecutoras de promoción de vivienda social. En ese sentido, las perspectivas indican un magro crecimiento de 3.5% para el 2022 . En el segmento hipotecario, se espera que se mantenga el dinamismo comercial y en la ejecución de la política de subsidios del Estado, tanto en el negocio hipotecario como el de cartas fianzas, y aprovechar las nuevas iniciativas desplegadas por el Fondo MIVIVIENDA como productos hipotecarios, coberturas de riesgo y alternativas de financiamiento.

# 1. Carta del Presidente

Los principales objetivos del Equipo de miCasita para el 2022 son; i) Estabilizar el flujo de los negocios hipotecarios, interrumpidos por las restricciones impuestas por el Fondo MIVIVIENDA a las instituciones microfinancieras y que nos afectan de manera particular, ii) Fortalecer el patrimonio de la institución una vez culminada la reorganización societaria, y iii) Realizar el lanzamiento y la puesta en marcha del proyecto de Digitalización de miCasita y el despliegue de la estrategia de valor; todo ello en el marco del mejoramiento continuo de los procesos internos y del control de los riesgos de crédito, financieros, operativos y regulatorios.

Tenemos altas expectativas, aunque prudentes, para el 2022, con miras a expandir las oportunidades de crecimiento y nuevos negocios para la institución. Agradecemos de antemano el trabajo de nuestro equipo, la lealtad y confianza de nuestros clientes y el invaluable apoyo de nuestros accionistas.

Atentamente,

**Mariano Castro Rabanal**

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, al alcance de todos.. y en cualquier momento!»*

# 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, con un servicio sencillo, ágil, accesible y en cualquier momento
- ~ 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. Mariano Castro  
**Presidente de Directorio**  
**Independiente**

Sr. José Zorrilla  
**Vicepresidente de Directorio**

Sr. Roberto Baba  
**Director**

Sr. Francisco Goytizolo  
**Director Independiente**

Sr. Carlos Almora  
**Director**

# Principales Funcionarios de miCasita hipotecaria

Sr. Roberto Baba  
**Gerente 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**

Srta. Cynthia Tovar  
**Auditora Interna**

Sr Sergio Tang  
**Gerente de Transformación  
Digital**

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 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.

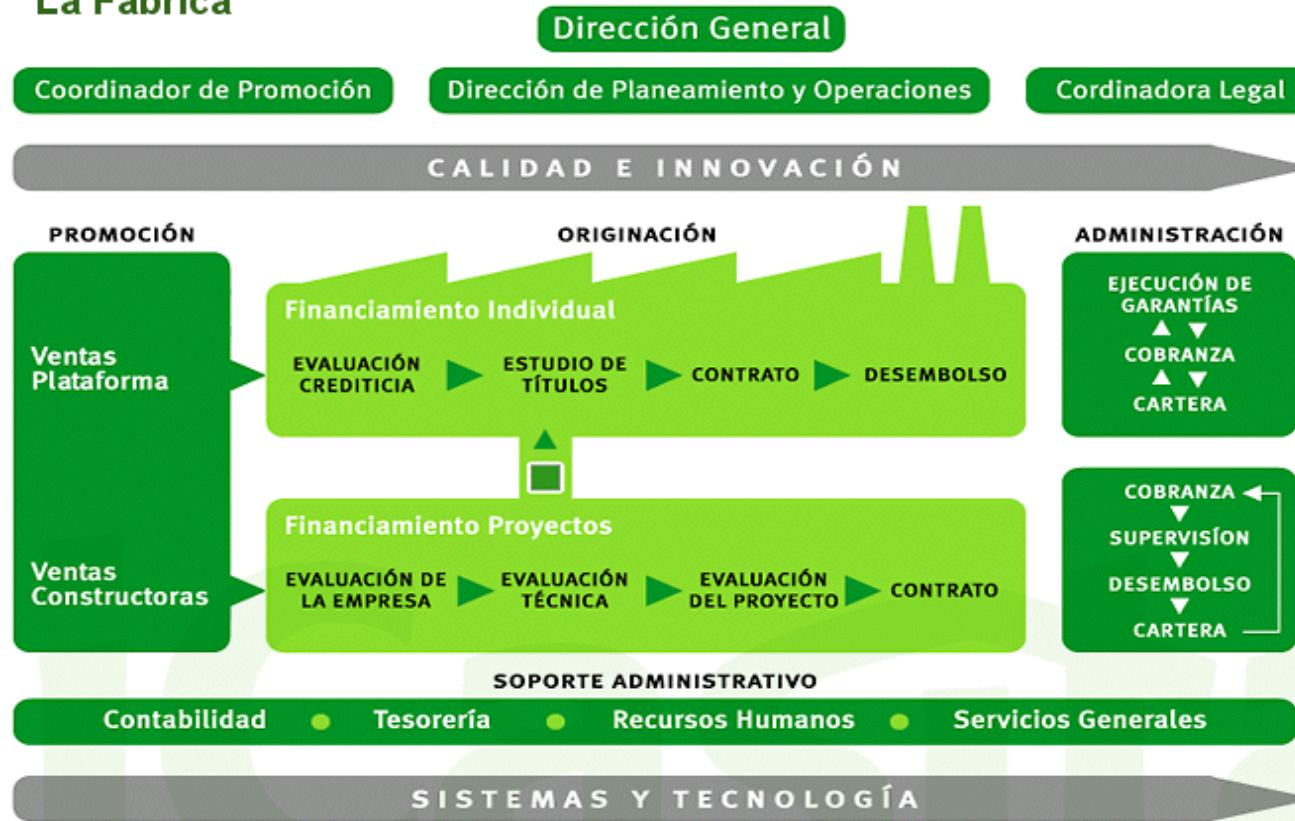
miCasita y quienes la conforman están decididos a convertirla en la institución hipotecaria líder del Perú aplicando el modelo de negocio de un “mortgage finance company” que consiste en integrar la originación, administración y titulización de créditos hipotecarios.

# miCasita hipotecaria

## Concepto de Negocio

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

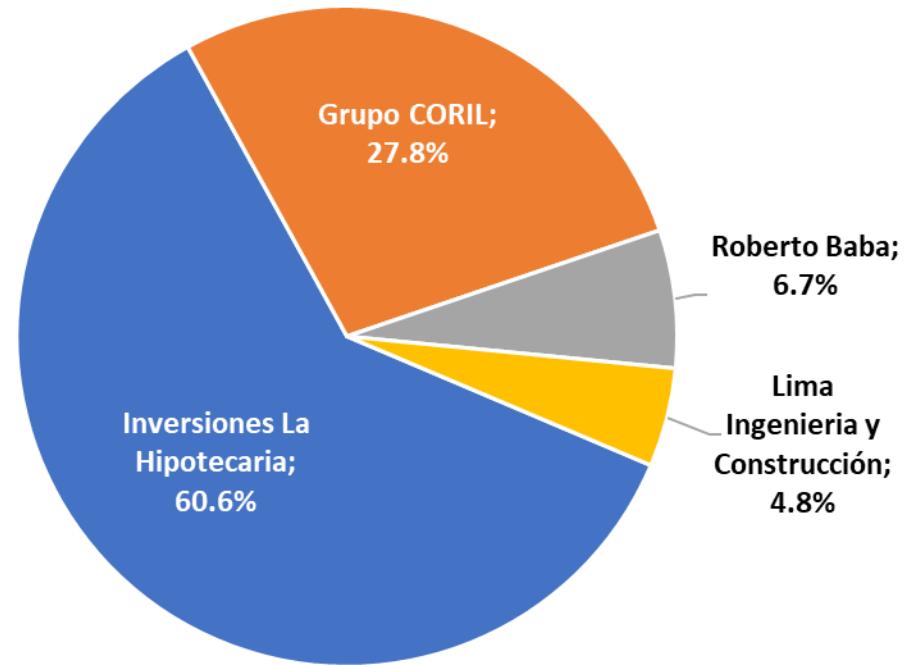
### La Fábrica



## 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 2021 miCasita hipotecaria registra un capital social ascendente a S/ 25.9 MM.



## Atención en Proyectos

En el año 2021, a pesar de la difícil coyuntura política derivada del cambio de gobierno, que afectó la continuidad de las operaciones en el segmento de vivienda social; la actividad se ha venido recuperándose de la crisis del años 2020, tanto en Lima como en provincias (Ica, Lambayeque, La Libertad, y San Martín).

Esta recuperación nos ha permitido aprovechar la coyuntura especial, principalmente en el negocio de garantías para el Programa Techo Propios, manteniendo el dinamismo con nuestros principales socios comerciales y, a la vez, cuidando la solvencia y calidad de nuestro portafolio de crédito

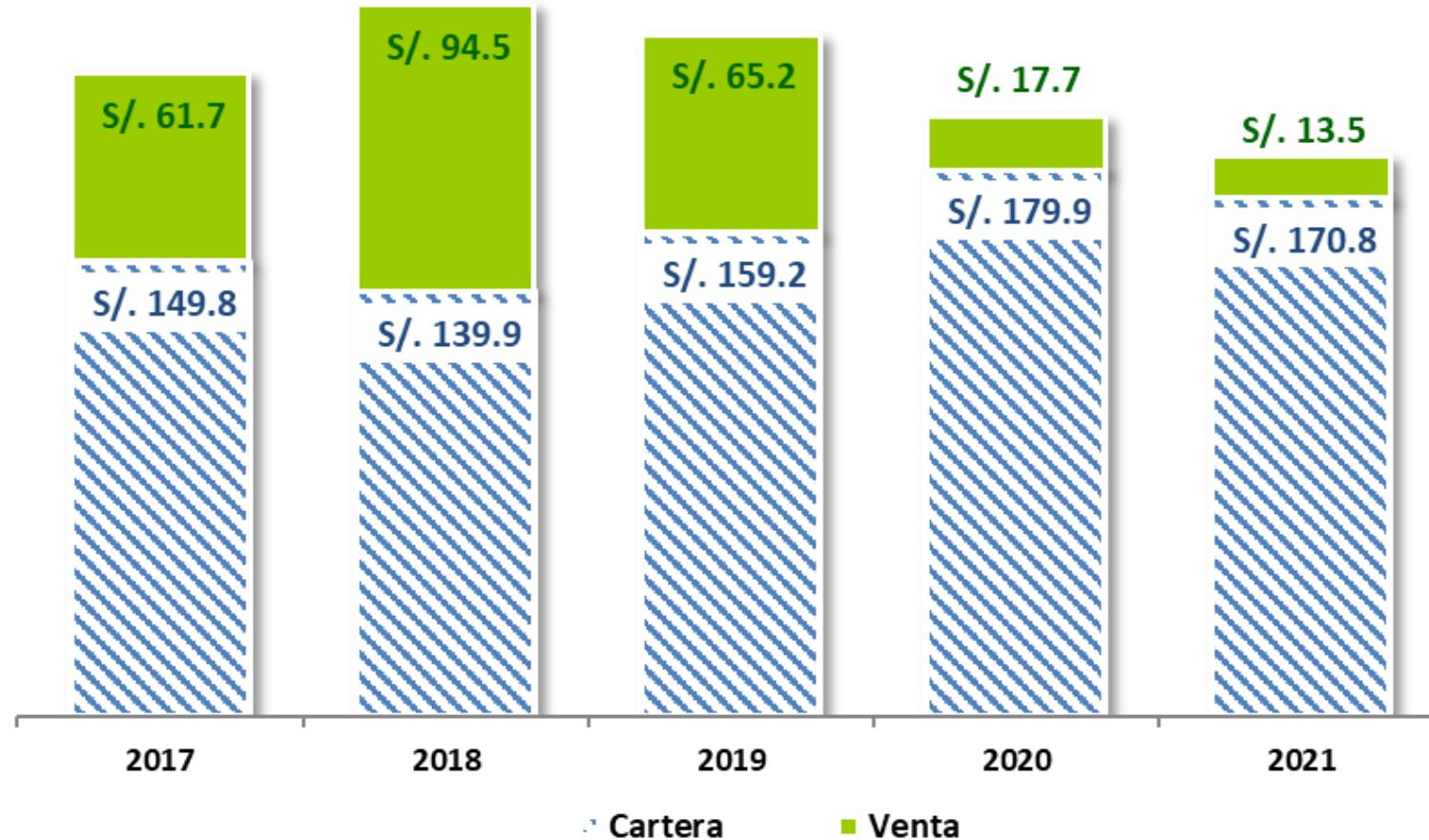


## 5. Colocaciones.

# Logros y Alcances

## Evolución de las Colocaciones 2021

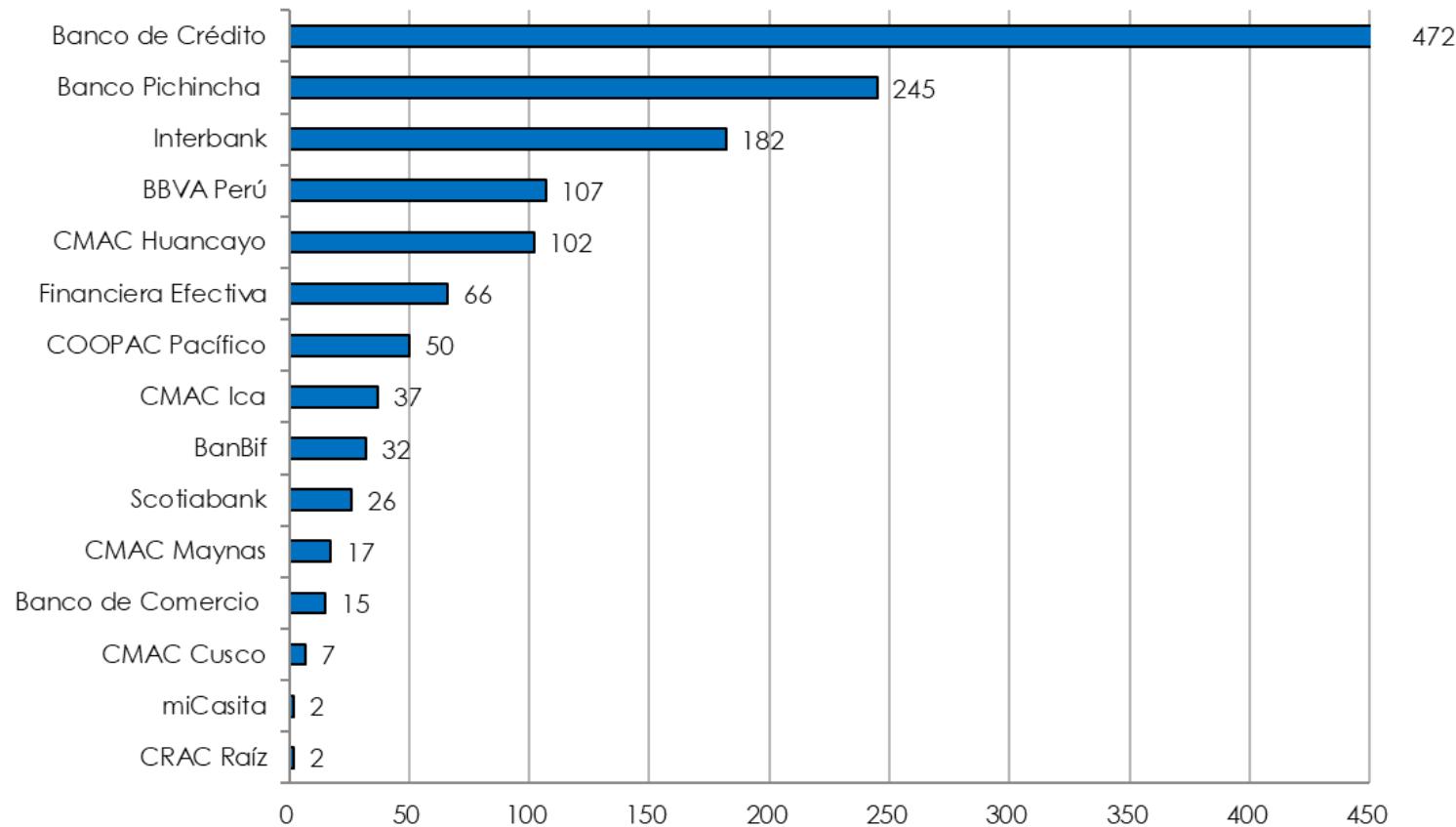
(En millones de S/)



# Logros y Alcances

## Ranking Nacional de Colocaciones NCMV DIC 2021

(En número de operaciones)



# Logros y Alcances

## Ranking de Indicadores Cartera MIVIVIENDA

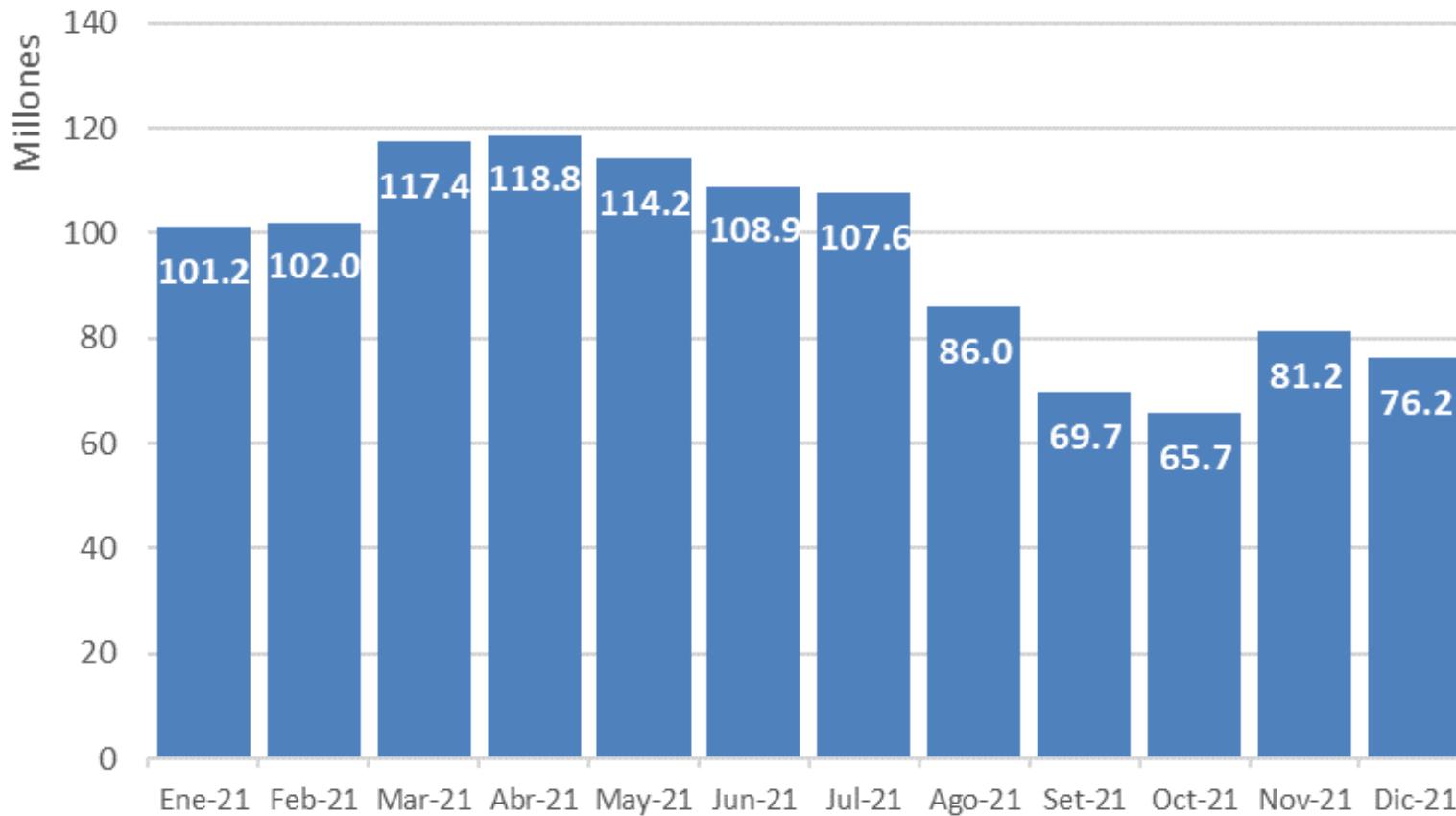
(al 31.12.2021)

Entidad	2021							
	Ranking	Mes : DICIEMBRE	%	Deudores Totales	Prom.	Monto Vencidos	Deudores Vencidos	Mora%
BANCO DE CREDITO DEL PERU	1	3,665,062	39.83	30,162	122	190,263	2,238	5.19
BANCO INTERNACIONAL DEL PERU	2	1,380,988	15.01	16,533	84	41,939	752	3.04
BANCO PICHINCHA	3	799,260	8.69	9,480	84	29,846	434	3.73
BANCO INTERAMERICANO DE FINANZAS	4	644,344	7.00	6,639	97	21,587	347	3.35
SCOTIABANK PERU	5	570,024	6.19	6,690	85	37,733	476	6.62
BBVA BANCO CONTINENTAL	6	533,492	5.80	7,882	68	9,945	226	1.86
CAJA MUNICIPAL DE AHORRO Y CREDITO HUANCAYO	7	350,572	3.81	5,908	59	3,361	152	0.96
BANCO GNB PERU S.A.	8	230,080	2.50	3,355	69	9,653	230	4.20
FINANCIERA EFECTIVA	9	208,419	2.26	2,740	76	7,762	159	3.72
FINANCIERA TFC SA	10	202,941	2.21	5,115	40	36,218	1,244	17.85
<b>EDPYME Micasita S A</b>	<b>11</b>	<b>158,360</b>	<b>1.72</b>	<b>2,140</b>	<b>74</b>	<b>4,301</b>	<b>123</b>	<b>2.72</b>
FONDO MIVIVIENDA S A	12	139,008	1.51	3,566	39	106,183	2,553	76.39
BANCO DE COMERCIO	13	87,350	0.95	1,042	84	4,148	68	4.75
<b>TOTAL</b>		<b>9,202,186</b>	#####	<b>105,760</b>	<b>87</b>	<b>531,562</b>	<b>9,557</b>	<b>5.78</b>

# Logros y Alcances

## Evolución de Colocaciones de Carta Fianza 2021

(En millones de soles de saldo otorgado)



# Indicadores Clave

Indicador (dic 2019)	Nivel	US\$
Cartera Total	S/. 184.8 mlls.	US\$ 48.1 mlls.
Activos Totales	S/. 219.4 mlls.	US\$ 57.0 mlls.
Capital Social	S/. 25.9 mlls.	US\$ 6.4 mlls.
Retorno sobre Patrimonio	10.17%	
Retorno sobre Activos	1.26%	
Índice de Mora	2.68%	
Desembolso Total 2021	S/ 22.1 mlls.	US\$ 5.75 mlls.
Desembolso Promedio	S/. 93,225	US\$ 24,258
Número de clientes	2,294 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 2021

## Evolución de los Resultados en el Ejercicio 2021

Respecto de las metas operativas, en el ejercicio anual se realizaron desembolsos por S/ 22.09 millones en 237 op., distribuidas en S/ 21.88 millones en 231 operaciones en créditos MIVIVIENDA y S/ 207.6 mil en 6 operaciones de TECHO PROPIO. El desembolso global es alcanzó el 102% del presupuesto de desembolso y el 98.75% de presupuesto en número de operaciones. El crédito promedio aumentó en 3.9%, pasando de S/ 89,737 en el 2020 a S/ 93,225.

El Saldo de Cartera registró una disminución en el semestre de -2.02%, y del acumulado anual de -5.02%; sin embargo, si se aísla el efecto de venta de cartera, el crecimiento anual sería de 2.4%. Respecto a las colocaciones fuera de Lima, se desembolsaron 190 operaciones por un importe de S/ 18.2 millones, provenientes de las zonas de Piura, Lambayeque, Trujillo, Ica, y San Martín, que representa el 82.65% de las colocaciones totales.

Durante el año, se vendió cartera por S/ 13.4 millones al Banco GNB en su totalidad. El cumplimiento presupuestal del programa fue de 100.0% conforme los ajustes aprobados por el Directorio en octubre 2021.

# Resultados 2021

## Evolución de los Resultados en el Ejercicio 2021

El saldo de cartas fianza emitidas a diciembre 2021 fue de S/ 76.16 millones de soles, registrando una disminución de -23.75% respecto al cierre 2020; con este saldo se alcanzó un 93.8% sobre la meta presupuestal a diciembre.

Los Ingresos por Servicios financieros registran ingresos anuales por S/ 8.28 millones provenientes de: 1) comisiones por Venta de Cartera por S/ 337.3 mil, 2) comisiones por Cartas Fianza por S/ 7.19 mlls. Los ingresos por Venta de cartera alcanzaron un 100% del ppto. mientras que las comisiones de cartas fianza alcanzaron un 94.9% de cumplimiento.

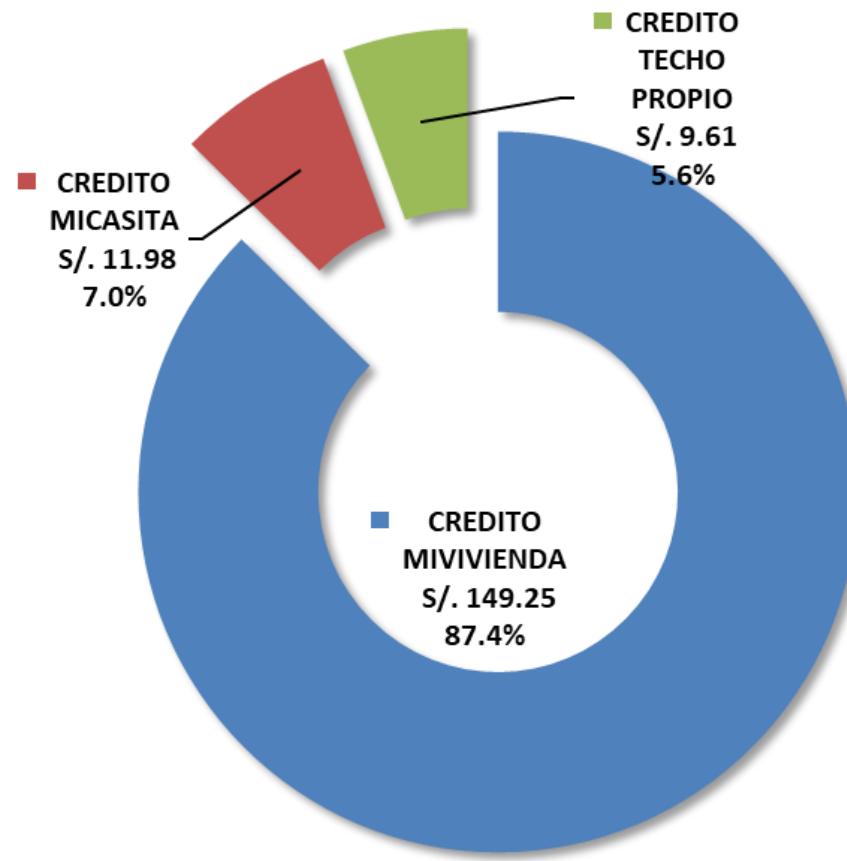
Índice de Mora pasa de 2.96% en el 2020 a 2.68% en el 2021; razón de ello se debe al a las gestiones de cobranza sobre la cartera vencida. Asimismo, la Cartera de Alto Riesgo ha registrado una disminución de 24.4%, pasando de S/ 9.6 mlls. a S/ 7.25 mlls. El rubro que más redujo fue de Cartera Vencida, que pasó de S/ 4.7 mlls. a S/ 3.0 millones, este disminución deriva de las actividades de recuperación y facilitación de cartera hipotecaria.

La Cobertura de Provisiones ha aumentado de 146% en el 2020 a 178% en el 2021, principalmente por la gestión de recuperación de cartera vencida, registrándose una variación de provisiones en el año de S/ -1.63 millones.

# Colocaciones

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

El saldo total de la cartera de créditos hipotecarios diciembre del 2021 asciende a S/ 170.8 millones. Las colocaciones hipotecarias se han reducido por un menor ritmo de desembolso, el portafolio de Nuevo Crédito MIVIVIENDA ha aumentado en participación producto de la disminución del saldo de los productos MICASITA y Techo Propio.



# 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 2021, 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 2021, los activos decrecieron en S/ 25.3 millones (-10.3%), siendo la principal fuente de variación, la disminución del disponible que se redujo en S/ 21.9 millones (-38.4%), adicionalmente han contribuido una disminución de la cartera de créditos neta por S/ 3.5 millones por disminución de colocaciones de créditos.

La cartera de créditos de miCasita hipotecaria cerró en S/. 11.9 millones, registrando una disminución anual de S/ -3.6 millones (-23.1%).

Las Cuentas por Cobrar se redujeron en S/ -1.1 millones por la cobranza de comisiones de Cartas Fianza y otros.

# Análisis de los Estados Financieros

## 2. PASIVO

Los Pasivos Totales, de miCasita hipotecaria al cierre del 2021 ascienden a S/. 189.8 millones, registrando una disminución de -12.8% respecto del año anterior; esta variación es explicada por la reducción en las cuantas por pagar por la reducción de los compromisos por la administración de flujos de Cartas Fianza y la disminución de los adeudados con el Fondo MIVIVIENDA.

El saldo de cuentas por pagar asciende a S/ 34.7 millones en el 2021, cifra que muestra inferior en 31.5% con relación al año anterior, principalmente por liberación de los fondos disponibles para la administración del Programa Techo propio en Sitio Propio concluida su ejecución, estos fondos permanecen, en promedio, 05 meses permitiendo su rentabilización.

# Análisis de los Estados Financieros

## 3. PATRIMONIO

El patrimonio de miCasita hipotecaria asciende a S/ 29.6 millones y está conformado por el Capital Social por S/ 25.9 millones, Reservas por S/ 823.8 mil, y Resultados del Ejercicio por S/ 2.86 millones. El Ratio de Capital Global al cierre del 2021 fue de 17.52% y manteniendo un promedio durante el ejercicio de 16.1%.

.

### 3.1 CAPITAL SOCIAL

El capital social registra un saldo de S/ 25,990,627.00 representado por 25,990,627 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 2021.

# Dictamen de los Auditores Externos



## DICTAMEN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Lima, 04 de febrero de 2022

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 2021 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 2021, 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.

Refrendado por:

*Alfonzo Muñoz y Asociados Sociedad Civil*



(Socio)

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

**amsaudidores.com**



[contacto@amsaudidores.com](mailto:contacto@amsaudidores.com)  
[contactoams@gmail.com](mailto:contactoams@gmail.com)



(+511) 460 2385 | 939 661 748

**miCasita** hipotecaria

# Dictamen de los Auditores Externos

## ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA

(Notas 1, 2 y 3)

Por los años terminados al 31 de diciembre de 2021 y 2020

I ACTIVO	Notas	2021 S/	2020 S/
- Disponible	5	33,943,627	55,137,389
- Cartera de créditos, neto	6	179,241,874	181,581,397
- Cuentas por cobrar	7	1,740,046	2,871,002
- Bienes Realizables recibido en pago adjudicados		95,962	186,899
- Mobiliario y equipos, neto	8	1,104,300	1,087,035
- Activo intangible, neto	9	185,193	213,958
- Impuestos corrientes		908,187	581,829
- Impuesto Diferido		607,230	772,230
- Otros activos	10	556,901	1,753,000
<b>TOTAL ACTIVO</b>		<b>218,383,320</b>	<b>244,184,739</b>
Cuentas de orden deudoras		363,114,267	375,646,821
II PASIVO Y PATRIMONIO			
PASIVO			
- Cuentas por pagar	11	34,794,795	50,831,125
- Adeudos y obligaciones financieras a largo plazo	12	152,168,383	160,070,533
- Provisiones		559,959	545,882
- Impuestos corrientes		-	-
- Otros pasivos	13	1,227,690	5,751,281
<b>Total Pasivo</b>		<b>188,750,827</b>	<b>217,198,821</b>
PATRIMONIO	14		
- Capital social		25,990,627	23,145,865
- Capital adicional		(44,557)	2,800,207
- Resultados acumulados		-	-
- Reservas		823,847	528,659
- Resultado neto del ejercicio		2,862,576	511,187
<b>Total Patrimonio</b>		<b>29,632,493</b>	<b>26,985,918</b>
<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO</b>		<b>218,383,320</b>	<b>244,184,739</b>
Cuentas de orden acreedoras		329,368,154	378,626,512

# Dictamen de los Auditores Externos

## ESTADO DE RESULTADOS

(Notas 1 y 2)

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2021 y 2020

	Notas	2021 S/	2020 S/
Ingresos por intereses	15	16,710,460	15,764,623
Gastos por intereses	16	(9,604,556)	(8,309,388)
<b>Margen Financiero Bruto</b>		<b>7,105,904</b>	<b>7,455,235</b>
- Provisiones para Créditos directos		(1,645,139)	3,557,430
<b>Margen Financiero Neto</b>		<b>8,751,043</b>	<b>3,897,805</b>
Ingresos por servicios financieros		7,268,726	5,983,545
Gastos por servicios financieros		(166,812)	(139,935)
<b>Margen Financiero Neto de Ingresos y gastos por servicios financieros</b>		<b>15,852,957</b>	<b>9,741,415</b>
Resultado por operaciones financieras (ROF)		611,828	592,978
<b>Margen Operacional</b>		<b>16,464,785</b>	<b>10,334,393</b>
Gastos de Administración	17	(12,250,617)	(9,339,206)
Depreciaciones y amortizaciones		(346,938)	(304,901)
<b>Resultado de Operación</b>		<b>3,867,230</b>	<b>690,286</b>
Valuación de Activos		(105,014)	(132,512)
Otros ingresos y gastos		675,533	767,093
<b>Resultado del Ejercicio antes de Impuesto a la Renta</b>		<b>4,437,749</b>	<b>1,324,867</b>
Impuesto a la Renta		(1,575,173)	(813,680)
<b>Resultado Neto del Ejercicio</b>		<b>2,862,576</b>	<b>511,187</b>

# Dictamen de los Auditores Externos

## ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO (Nota 14)

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2021 y 2020

	Capital S/	Capital Adicional S/	Reservas obligatorias S/	Reservas voluntarias S/	Resultados Acumulados S/	Resultado Neto del Ejercicio S/	Total Patrimonio S/
Saldo al 01 de enero de 2020	23,145,865	(44,557)	188,574		-	3,400,847	26,690,731
Resultado del ejercicio	-	-	-	-	-	511,187	511,187
Dividendos	-	-	-	-	-	(216,000)	(216,000)
Reclasificación cuentas Patrimoniales	-	2,844,764	340,085	-	-	(3,184,847)	-
Otros cambios en el Patrimonio Neto	-	-	-	-	-	-	-
Saldo al 31 de diciembre de 2020	23,145,865	2,800,207	528,659		-	511,187	26,985,918
Saldo al 01 de enero de 2021	23,145,865	2,800,207	528,659		-	511,187	26,985,918
Ajustes por corrección de errores	-	(2)	-	2	-	-	-
Saldo inicial después de ajustes	23,145,865	2,800,205	528,658	2	-	511,187	26,985,917
Resultado del ejercicio	-	-	-	-	-	2,862,576	2,862,576
Incremento de capital (distinto a combinaciones de negocio)	2,844,762	(2,844,762)	-	-	-	-	-
Dividendos	-	-	-	-	(216,000)	-	(216,000)
Reclasificación cuentas Patrimoniales	-	-	51,118	244,069	216,000	(511,187)	-
Saldo al 31 de diciembre de 2021	25,990,627	(44,557)	579,776	244,071	-	2,862,576	29,632,493

# Dictamen de los Auditores Externos

## ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO

(Nota 5)

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2021 y 2020

2021	2020
S/	S/

### PROVENIENTE DE LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:

RESULTADO DEL EJERCICIO	2,862,576	511,187
-------------------------	-----------	---------

### AJUSTE AL RESULTADO NETO DEL EJERCICIO

- Depreciación y amortización del periodo	437,876	359,724
- Provisiones	(1,630,844)	3,567,764
-Ajuste tributario	165,000	80,000
- Otros Ajustes	(215,998)	(3,060,763)

### VARIACIÓN NETA EN EL ACTIVO Y PASIVO

- Créditos	3,970,367	(15,998,750)
- Aumento (disminución) en otras cuentas por cobrar y otras	6,306,737	(467,416)
- Aumento (disminución) en cuentas por pagar y otras	(24,052,248)	(1,856,898)
- Pasivos financieros, no subordinados	(1,127,531)	1,127,531

Resultado del periodo después de la variación neta en activos y pasivos y ajustes	(13,284,065)	(15,737,621)
---	--------------	--------------

- Impuesto a las Ganancias Pagados / Cobrados	(799,638)	234,800
<b>A: FLUJOS DE EFECTIVO NETOS DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>	<b>(14,083,703)</b>	<b>(15,502,821)</b>

### FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN

- Salidas por compras Intangibles e inmueble, mobiliario y equipo	(335,438)	(429,653)
<b>B: FLUJO DE EFECTIVO NETOS DE ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>	<b>(335,438)</b>	<b>(429,653)</b>

### FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO

- Aumento (disminución) adeudos y obligaciones nacionales	(6,774,619)	23,632,472
- Egresos por compra de las mismas acciones	-	-
- Variación de capital	(2)	2,844,763

<b>C: FLUJOS DE EFECTIVOS DE ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO</b>	<b>(6,774,621)</b>	<b>26,477,235</b>
--	--------------------	-------------------

Disminución (Aumento) neto del efectivo y equivalente del efectivo	(21,193,762)	10,544,761
--	--------------	------------

Saldo efectivo y equivalente al inicio del ejercicio	55,137,389	44,592,628
--	------------	------------

<b>Saldo Efectivo y Equivalente de efectivo, al Final del Ejercicio</b>	<b>33,943,627</b>	<b>55,137,389</b>
---	-------------------	-------------------

## 8. Dictamen de los Auditores Independientes e Informe de Evaluación y Clasificación de la Cartera de Créditos al 31 de diciembre del 2021.

# Dictamen de los Auditores Externos



## DICTAMEN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Lima, 04 de febrero de 2022

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

Hemos examinado la evaluación y clasificación de la cartera de créditos de la EDPYME MICASITA S.A. al 31 de diciembre de 2021, como parte de la auditoría de los Estados Financieros de acuerdo a lo establecido en la Resolución SBS N° 17026-2010, Reglamento de Auditoría Externa. La Dirección General, es responsable de la preparación de la información financiera indicada y de establecer y mantener el sistema de control interno para las áreas relacionadas con la cartera de créditos, de acuerdo con las normas usuales a las Instituciones Micro financieras. Nuestra responsabilidad consiste en emitir una opinión sobre esta información financiera y sobre la suficiencia de provisión para colocaciones de cobranza dudosa basada en la evaluación que efectuamos.

Nuestro examen fue realizado de acuerdo a Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas y normatividad en materia de evaluación de cartera de créditos, Resolución SBS N° 11356-2008, dictada por la Superintendencia de Banca, Seguros y AFP e incluyeron, consecuentemente, comprobaciones selectivas de deudores, reglamentos internos y registros contables, en un porcentaje de muestra suficiente que nos ha permitido fundamentar nuestra opinión, conforme se describe en los comentarios del presente informe.

# Dictamen de los Auditores Externos

Teniendo en cuenta el resultado de la evaluación de la cartera total, consideramos que la provisión estimada por la EDPYME MICASITA S.A. al 31 de diciembre de 2021, asciende a S/ 6,478,772, siendo la provisión de la cartera de créditos directos S/ 5,996,653 y de la cartera de créditos indirectos S/ 482,119.

En nuestra opinión, la evaluación y clasificación de la cartera de créditos de la EDPYME MICASITA S.A. al 31 de diciembre de 2021, se presenta razonablemente clasificada y provisionada, suficiente para cubrir, en todos sus aspectos significativos, las eventuales pérdidas en la recuperación de los créditos.

Este informe se emite únicamente para el uso de los Accionistas, Directorio y Dirección General de la EDPYME MICASITA S.A., no debiendo usarse con ningún otro propósito.

Refrendado por:

*Alfonzo Muñoz y Asociados Sociedad Civil*



(socio)

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

**amsauditores.com**



[contacto@amsauditores.com](mailto:contacto@amsauditores.com)  
[contactoams@gmail.com](mailto:contactoams@gmail.com)



(+511) 460 2385 | 939 661748

**miCasita** hipotecaria

## 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 2021 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 2021