



*Tu mejor opción en créditos de vivienda*



MEMORIA ANUAL 2022

# Declaración de responsabilidad

El presente documento contiene información veraz y suficiente respecto al desarrollo del negocio de miCasita hipotecaria durante el año 2022. 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 2022.
8. Dictamen de los Auditores Independientes e Informe de Evaluación y Clasificación de la Cartera de Créditos al 31 de diciembre del 2022.
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 2022.

El 2022 ha sido un año complejo con comportamientos mixtos entre el frente externo e interno. En el frente externo, las principales economías globales (EE.UU., Europa, China) han venido registrando recuperaciones con diferentes velocidades e intensidades, en un contexto disminución de la inflación, mayor reactivación productiva con ajustes particulares en cada plaza, volatilidad en los mercados financieros, y correcciones en los precios internacionales de materias primas, configurando un entorno favorable para la economía peruana.

Sin embargo, el frente externo contrasta con el frente local. Se muestra una pérdida sostenida de dinamismo que se registra tanto en la producción primaria como no primaria, debido a factores coyunturales como estructurales. La falta de liderazgo y de capacidad de conducción clara del Gobierno, aunado a la conflictividad política que viene generando, y su escalamiento a conflictividad social, han ocasionado un profundo efecto en las expectativas de inversión privada retrayéndose en el último trimestre a -0.8% de variación interanual. Asimismo, factores significativos adicionales han afectado el crecimiento económico, como la tasa de inflación, que cerró el año con un incremento de 8.5% pese a los esfuerzos del BCRP de controlar su incremento (el cual elevó la tasa de referencia de 3.0% a 7.5%), con el consecuente incremento de las tasas bancarias y el endurecimiento de las condiciones crediticias; adicionalmente, las expectativas de

# 1. Carta del Presidente

consumo privado registran una tendencia a la baja, siendo sostenido con el incremento del consumo público. En resumen, un contexto de crecimiento económico mediocre, con expectativas privadas a la baja, tanto en inversión como en consumo, con inflación creciente y con un nivel de conflictividad cada vez mayor, la economía ha logrado crecer 2.7% durante el 2022, crecimiento empujado por algunos sectores como minería y exportaciones.

En este contexto, en especial en el segundo trimestre, las operaciones de miCasita han logrado mantenerse y recuperarse, logrando un significativo crecimiento en la colocación de Créditos Hipotecarios en el segundo semestre, ejecutándose en este periodo un 92.2% del total de las colocaciones del año.

A pesar de este desempeño, otros aspectos de coyuntura han complicado el desarrollo de las iniciativas programadas para el 2022; el incremento de las tasas de referencia del BCRP, ha elevado consecuentemente las tasas de mercado en general. Este mayor incremento de tasas de mercado, limitó la oportunidad de implementación de nuestra Iniciativa de Titulización de Cartera Hipotecaria, reservándola para el ejercicio 2023. De forma similar, se limitó las Campañas del Programa Techo Propio en Sitio Propio a solamente una campaña durante el primer trimestre del 2022, reduciendo la generación de ingresos por este concepto; sin embargo, el despliegue del Área Comercial permitió reemplazar parcialmente estas operaciones a través del Producto “Adquisición de Vivienda Nueva” del Fondo MIVIVIENDA, constituyéndose a la fecha en más del 55% del total de exposiciones de cartas fianza.

Respecto del trabajo en el mejoramiento de calidad de cartera, durante el ejercicio, el Índice de Mora se redujo de 2.68% a 1.84%, por el doble efecto de la reducción de la cartera vencida y del crecimiento de la cartera hipotecario con nuevas colocaciones.

# 1. Carta del Presidente

Cabe destacar que se han cumplido los objetivos del Proyecto de Transformación Digital lanzando una nueva página web interactiva y un pre-calificador de crédito, el cual permitirá ampliar las colocaciones a través de un mayor alcance y con un servicio innovador. 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 2023

Para el 2023, se percibe un escenario todavía complejo por la inestabilidad política y social con que se inició el año, y por la falta de direccionamiento claro de la conducción económica del país. La crisis política y social afectarán las decisiones de compra de vivienda, por lo que se espera un escenario conservador para la evolución de los negocios hipotecarios.

Si bien se ha confirmado el lanzamiento de la campaña Techo Propio en Sitio Propio para el segundo trimestre del ejercicio, se espera una campaña adicional en el cuarto trimestre, con lo que se tiene buenas perspectivas de colocación Cartas Fianza para el ejercicio.

Los principales objetivos del Equipo de miCasita para el 2023 son; i) Incrementar el flujo de los negocios hipotecarios, dada la disponibilidad de Línea de Crédito y capacidad ampliada de colocación, ii) Fortalecer el patrimonio de la institución a través de la contratación de deuda subordinada, iii) implementar un programa de Titulización de Cartera de Crédito Hipotecario y Venta de Cartera y iii) Realizar el lanzamiento y la puesta en marcha del proyecto de Digitalización de miCasita con la colocación efectiva de operaciones de créditos hipotecarios, proyecto innovador que nos pondrá a la vanguardia de la industria.

# 1. Carta del Presidente

Tenemos prudentes expectativas para el 2023, 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 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.

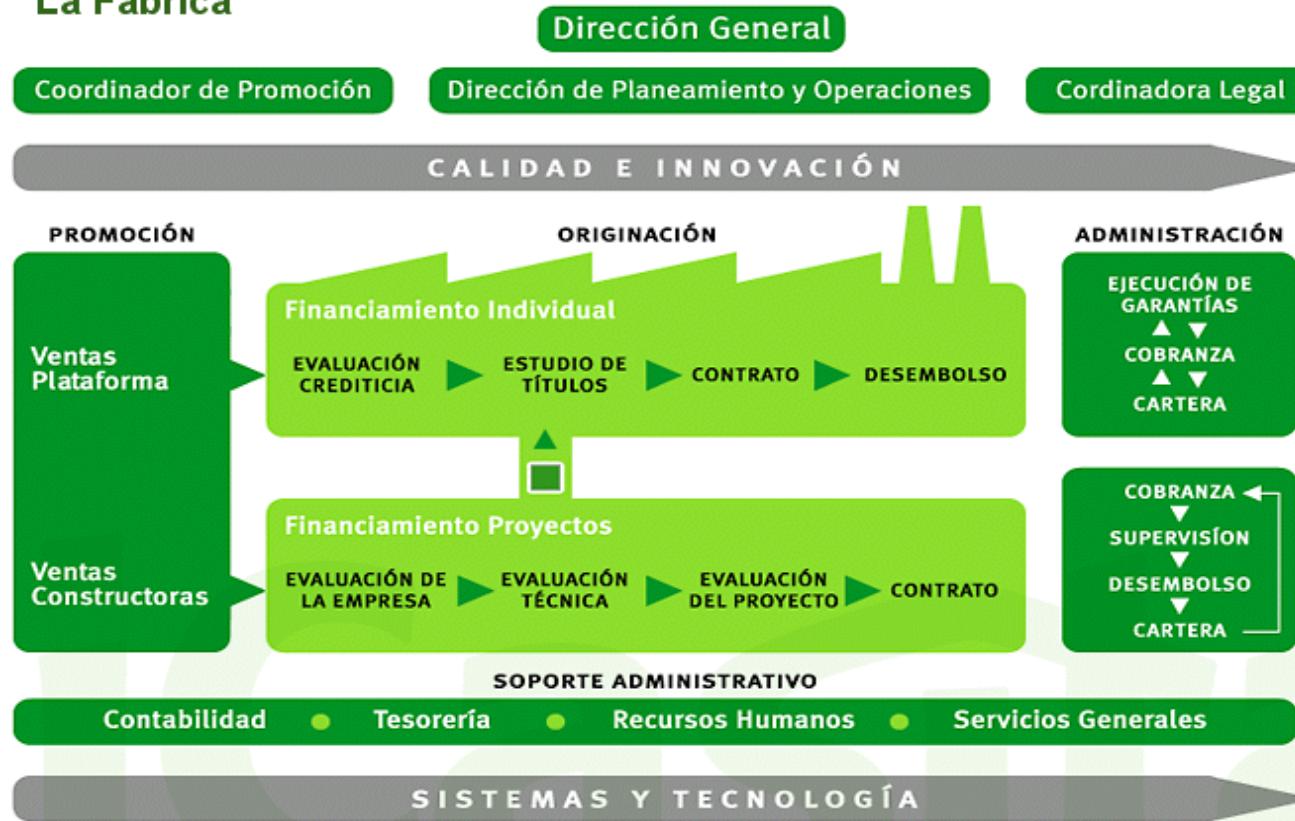
miCasita y quienes la conforman están decididos a convertirla en la institución hipotecaria líder del Perú aplicando el modelo de negocio de un “mortgage finance company” que consiste en integrar la originación, administración y titulización de créditos hipotecarios.

# miCasita hipotecaria

## Concepto de Negocio

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

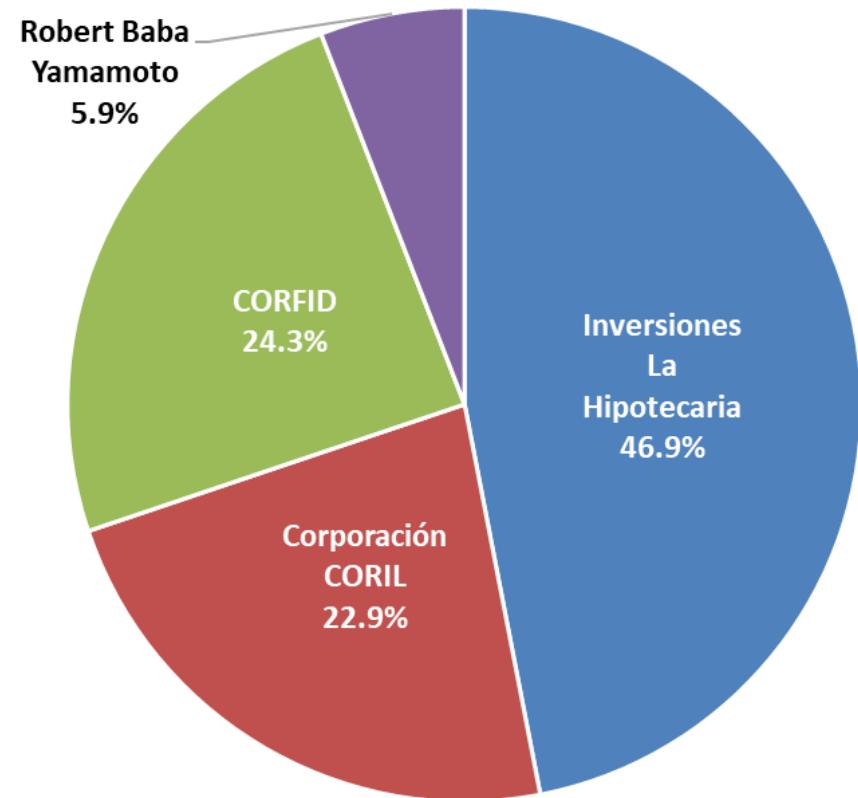
### La Fábrica



## 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 2022 miCasita hipotecaria registra un capital social ascendente a S/ 26.19 MM.



# miCasita hipotecaria

## Atención en Proyectos

En el año 2022, a pesar de la difícil coyuntura política derivada de la inestabilidad del gobierno y el complicado contexto internacional, la actividad se ha venido recuperándose paulatinamente sobre lo ejecutado en el 2021. La ampliación de la Línea de Crédito ha permitido retomar colocaciones promedio mensual de 114 operaciones/mes, tanto en Lima como en provincias (Ica Lambayeque, La Libertad, y San Martín).

Esta recuperación nos ha permitido consolidar la estructura la estructura comercial y operativa, manteniendo el dinamismo con nuestros socios comerciales.

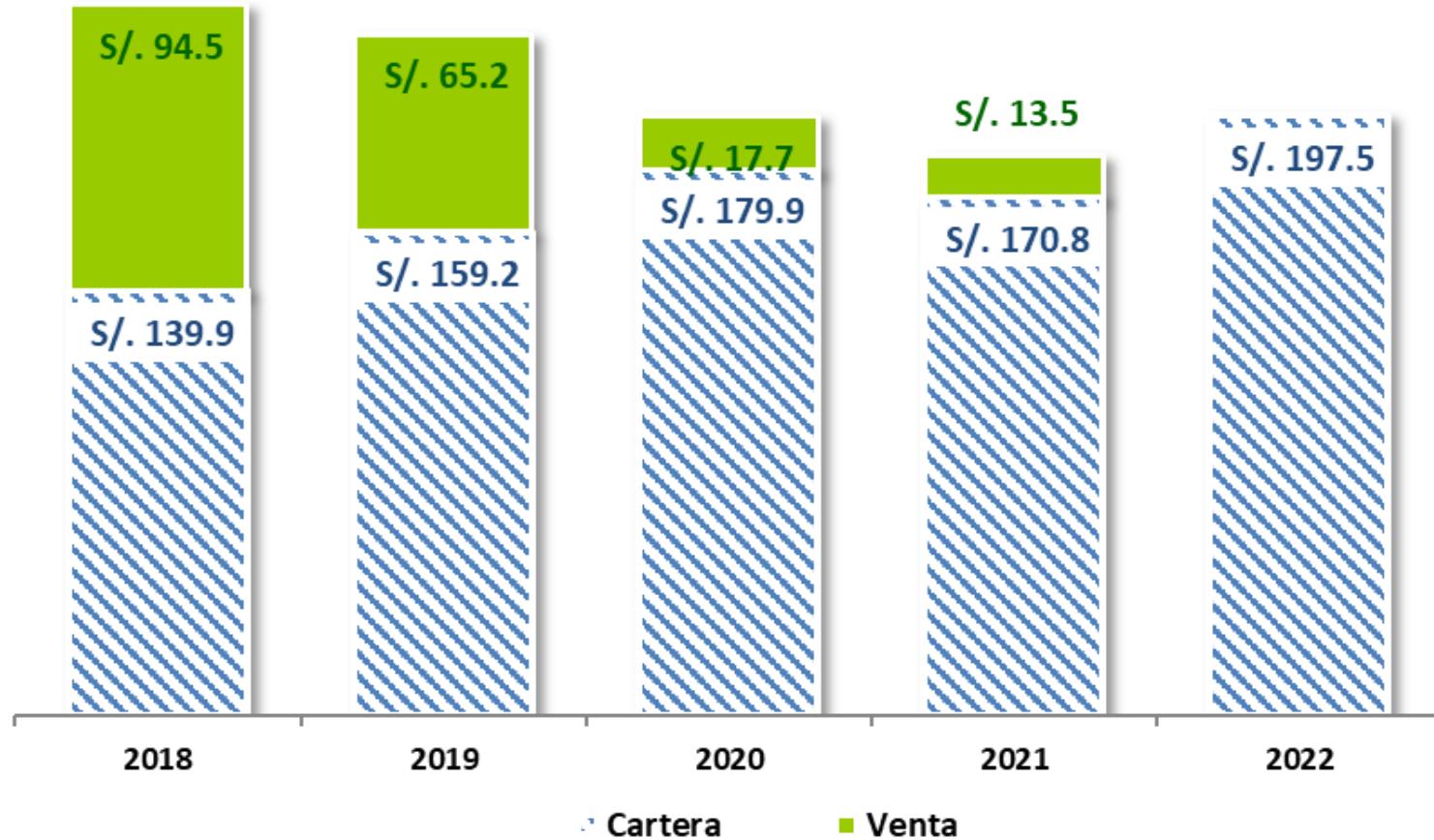


## 5. Colocaciones.

# Logros y Alcances

## Evolución de las Colocaciones 2022

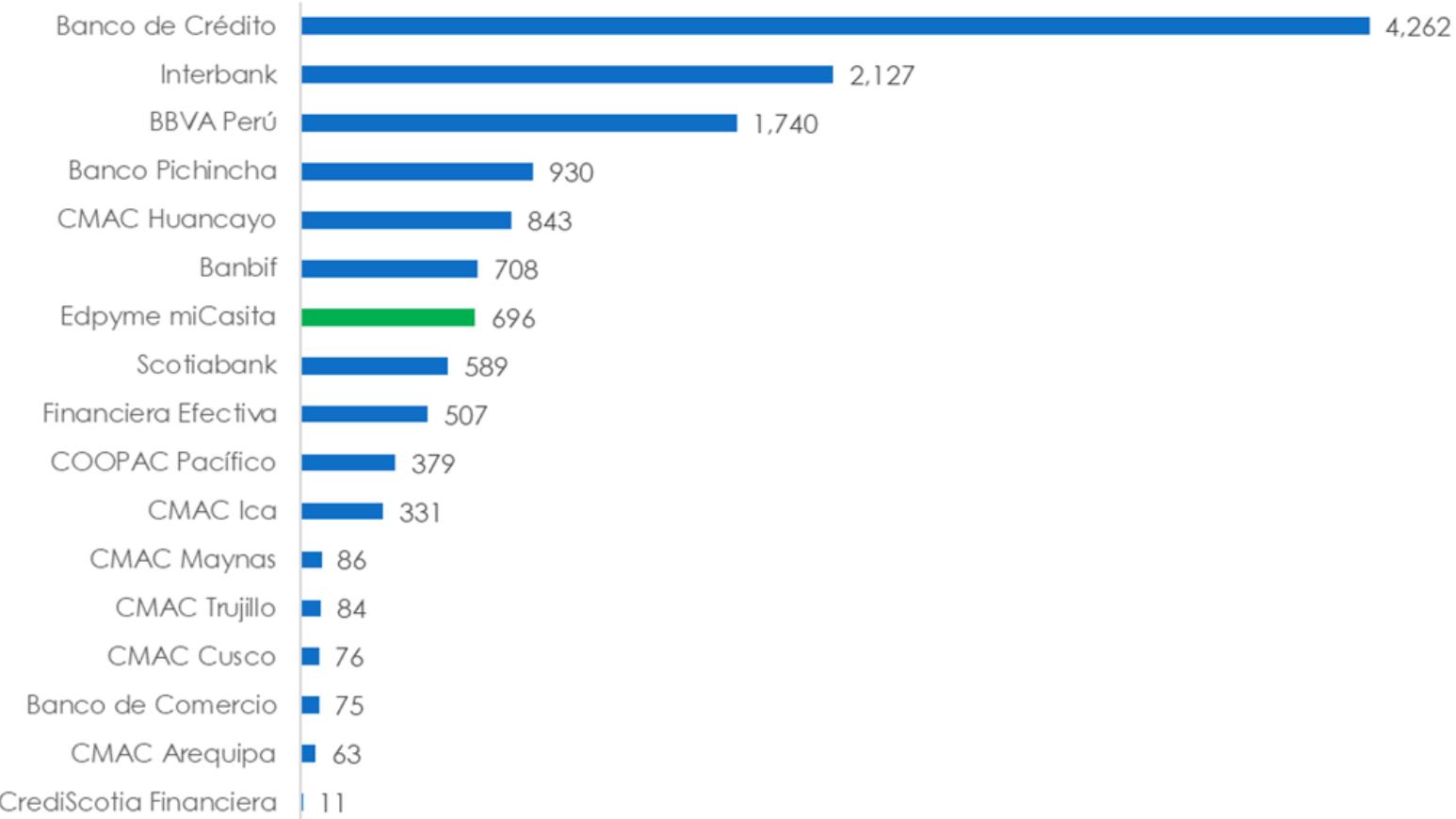
(En millones de S/)



# Logros y Alcances

## Ranking Nacional de Colocaciones NCMV DIC 2022

(En número de operaciones)



# Logros y Alcances

## Ranking de Indicadores Cartera MIVIVIENDA

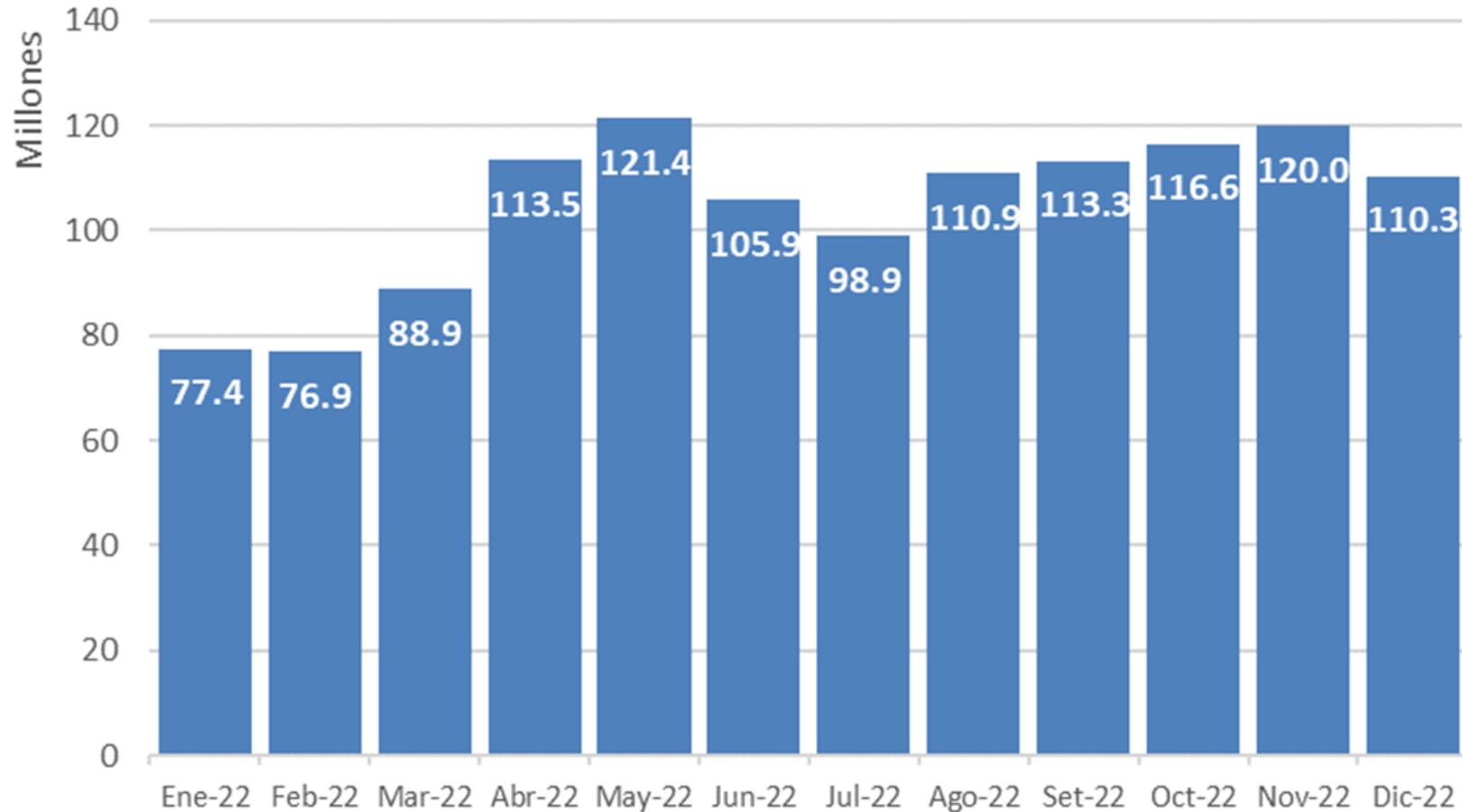
(al 31.12.2022)

Entidad	2022							
	Ranking	Mes : DICIEMBRE	%	Deudores Totales	Prom.	Monto Vencidos	Deudores Vencidos	Mora%
BANCO DE CREDITO DEL PERU	1	4,177,376	40.18	32,215	130	182,177	2,150	4.36
BANCO INTERNACIONAL DEL PERU	2	1,647,553	15.85	16,942	97	33,833	756	2.05
BANCO PICHINCHA	3	841,682	8.10	9,755	86	27,870	503	3.31
BBVA BANCO CONTINENTAL	4	713,111	6.86	8,850	81	9,960	210	1.40
BANCO INTERAMERICANO DE FINANZAS	5	705,775	6.79	6,935	102	22,487	371	3.19
SCOTIABANK PERU	6	643,822	6.19	6,431	100	32,999	463	5.13
CAJA MUNICIPAL DE AHORRO Y CREDITO HUANCAYO	7	404,158	3.89	7,093	57	23,063	519	5.71
FINANCIERA EFECTIVA	8	246,991	2.38	3,181	78	6,945	151	2.81
<b>EDPYME MICASITA S A</b>	<b>9</b>	<b>214,603</b>	<b>2.06</b>	<b>2,771</b>	<b>77</b>	<b>3,941</b>	<b>151</b>	<b>1.84</b>
BANCO GNB PERU S.A.	10	205,537	1.98	3,167	65	10,042	248	4.89
FINANCIERA TFC SA	11	185,725	1.79	4,918	38	46,376	1,470	24.97
<b>TOTAL</b>		<b>10,395,678</b>	<b>100.00</b>	<b>110,446</b>	<b>94</b>	<b>514,069</b>	<b>9,766</b>	<b>4.95</b>

# Logros y Alcances

## Evolución de Colocaciones de Carta Fianza 2022

(En millones de soles de saldo otorgado)



# Indicadores Clave

Indicador (dic 2019)	Nivel	US\$
Cartera Total	S/ 241.8 mlls.	US\$ 63.39 mlls.
Activos Totales	S/. 292.8 mlls.	US\$ 76.77 mlls.
Capital Social	S/. 27.6 mlls.	US\$ 7.23 mlls
Retorno sobre Patrimonio	2.0%	
Retorno sobre Activos	0.2%	
Índice de Mora	1.84%	
Desembolso Total 2021	S/ 68.89 mlls.	US\$ 18.06 mlls.
Desembolso Promedio	S/. 98,981	US\$ 25,952
Número de clientes	2,908 clientes	
Personal	98	

**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 2022

## Evolución de los Resultados en el Ejercicio 2022

Respecto de las metas operativas, en el ejercicio se realizaron desembolsos por S/ 68.89 millones en 696 operaciones distribuidas en S/ 67.92 millones en 672 operaciones de Créditos MIVIVIENDA, S/ 842.21 mil en 23 operaciones de TECHO PROPIO y 01 operación de Crédito MICASITA. El desembolso global es alcanzó el 229.4% del presupuesto inicial de desembolso y el 221.6% de presupuesto inicial en número de operaciones. El crédito promedio aumentó en 6.17%, pasando de S/ 93,225 en el 2021 a S/ 98,981 en el 2022.

El Saldo de Cartera registró un aumento anual de 31.83%. No ha habido ventas de cartera durante el periodo.

Respecto a las colocaciones fuera de Lima, se desembolsaron 356 operaciones por un importe de S/ 32.95 millones, provenientes principalmente de las regiones de Ica (74% de las colocaciones en provincias) y, en menor medida, de las zonas de Piura y Lambayeque. Las colocaciones fuera de lima han sido el 48% de las colocaciones totales.

No se realizaron ventas de cartera durante el 2022, como medida prudencial para mantener activos productivos en cartera.

# Resultados 2022

## Evolución de los Resultados en el Ejercicio 2022

El saldo de Cartas Fianza emitidas a diciembre 2022 fue de S/ 110.3 millones de soles, registrando un aumento de 44.8% respecto al 2021.

Los Ingresos por Servicios Financieros registran ingresos por S/ 7.32 millones provenientes de comisiones por Cartas Fianza por S/ 6.48 millones. Los ingresos por Comisiones de Cartas Fianza alcanzaron un 99.8% de cumplimiento de meta anual.

Índice de Mora pasa de 2.68% en el 2021 a 1.84% en el 2022; razón de ello al incremento de cartera de créditos hipotecarios. La cartera atrasada logró una reducción de -2.93% y la cartera vencida aumentó en 2.88% (S/ 87.4 mil de incremento). La Cartera de Alto Riesgo ha registrado una reducción de -2.93%, pasando de S/ 7.25 mlls. a S/ 7.03 mlls.

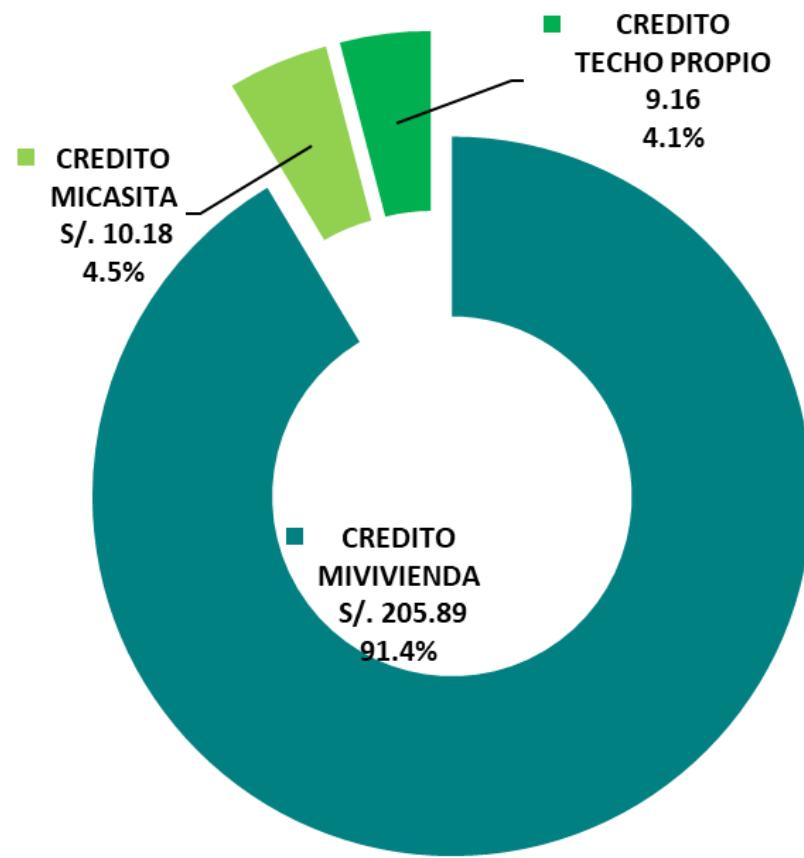
La Cobertura de Provisiones se ha pasado de 178% en el 2021 a 154% en el 2022. La variación de provisiones se debió al incremento de S/ 326.2 mil, generada por mayores provisiones por nuevas colocaciones y por constitución de provisiones voluntarias por S/ 450.0 mil.

Los gastos operativos se han incrementado en 0.8% sobre el presupuesto ajustado por el Directorio, principalmente por el incremento de los gastos de personal del Proyecto de Trasformación Digital.

# Colocaciones

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

El saldo total de la cartera de créditos hipotecarios diciembre del 2022 asciende a S/ 225.23 millones. Las colocaciones hipotecarias han aumentado por un mayor 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, siendo constituido por empleados públicos representan el 16.9% en número de clientes y 17.7% de las colocaciones, respectivamente, como principal segmento de colocación.

SECTOR	Clientes	%	Montos	%
ADMINISTRACION PUBLICA	492	16.9%	39,806,210	17.7%
COMERCIO	397	13.7%	31,355,407	13.9%
ACTIVIDADES EMPRESARIALES	287	9.9%	22,889,739	10.2%
INDUSTRIA	246	8.5%	17,432,022	7.7%
SALUD	217	7.5%	16,475,608	7.3%
OTRAS NO ESPECIFICADAS	213	7.3%	15,605,643	6.9%
OTRAS ACTIVIDADES	174	6.0%	13,059,986	5.8%
BANCA	172	5.9%	12,679,721	5.6%
EDUCACION	156	5.4%	10,743,406	4.8%
TRANSPORTE Y COMUNICACIONES	134	4.6%	10,608,316	4.7%
CONSTRUCCION	94	3.2%	7,673,027	3.4%
DEFENSA	93	3.2%	7,656,927	3.4%
AGRICULTURA	89	3.1%	7,154,760	3.2%
HOTELES Y RESTAURANTES	65	2.2%	4,721,478	2.1%
MINERIA	48	1.7%	4,625,905	2.1%
ELECTRICIDAD, GAS Y AGUA	27	0.9%	2,386,557	1.1%
PESCA	4	0.1%	354,635	0.2%
<b>Totales</b>	<b>2,908</b>	<b>100.0%</b>	<b>225,229,348</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 2022, 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 2022, los activos crecieron significativamente en S/ 73.4 millones (33.4%), siendo la principal fuente de variación, el aumento de la Cartera de Créditos que incrementó en S/ 57.01 millones (30.8%), adicionalmente han contribuido al crecimiento de los activos, el aumento del Disponible en S/ 9.2 millones por el aumento de colocaciones y administración de flujos del programa Techo Propio.

La cartera de créditos de miCasita hipotecaria cerró en S/ 225.2 millones, registrando un aumento anual de S/ 54.3 millones (31.8%).

Las Cuentas por Cobrar crecieron en S/ 7.1 millones por la cobranza de comisiones de Cartas Fianza y operaciones en trámite con el Fondo MIVIVIENDA.

# Análisis de los Estados Financieros

## 2. PASIVO

Los Pasivos Totales, de miCasita hipotecaria al cierre del 2022 ascienden a S/ 265.2 millones, registrando un aumento de 39.7% respecto del año anterior; esta variación es explicada por el aumento en la utilización de Adeudados con el Fondo MIVIVIENDA para el financiamiento de créditos hipotecarios. Adicionalmente, contribuyen al aumento de pasivos las responsabilidades por desembolsos hipotecarios pendiente de entrega a Promotores Inmobiliarios por S/ 11.2 millones.

El saldo de cuentas por pagar asciende a S/ 54.5 millones en el 2022, cifra que muestra superior en 56.7% con relación al año anterior, principalmente por los desembolsos pendientes de Crédito Hipotecarios y aumento de los fondos disponibles para la administración del Programa Techo propio en Sitio Propio.

# Análisis de los Estados Financieros

## 3. PATRIMONIO

El patrimonio de miCasita hipotecaria asciende a S/ 27.6 millones y está conformado por el Capital Social por S/ 26.1 millones, Reservas por S/ 866.03 mil, y Resultados del Ejercicio por S/ 553.08 mil. El Ratio de Capital Global al cierre del 2021 fue de 12.7% y manteniendo un promedio durante el ejercicio de 15.4%.

.

### 3.1 CAPITAL SOCIAL

El capital social registra un saldo de S/ 26,196,471.00 representado por 26,196,471 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 2022.

# 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

**amsauditores.com**

 [contacto@amsauditores.com](mailto:contacto@amsauditores.com)  
 [contactoams@gmail.com](mailto:contactoams@gmail.com)  
 (+511) 460 2385 | 939 661 748

El Paseo de la República 224 - Miraflores - Lima - Perú

**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 2022 y 2021

I ACTIVO	Notas	2022 S/	2021 S/
- Disponible	5	43,228,158	33,943,627
- Cartera de créditos, neto	6	236,356,742	179,241,874
- Cuentas por cobrar	7	8,915,799	1,740,046
- Bienes Realizables recibido en pago adjudicados		34,950	95,962
- Mobiliario y equipos, neto	8	1,944,651	1,104,300
- Activo intangible, neto	9	165,012	185,193
- Impuestos corrientes		-	908,187
- Impuesto Diferido		552,230	607,230
- Otros activos	10	1,401,940	556,901
<b>TOTAL ACTIVO</b>		<b>292,599,482</b>	<b>218,383,320</b>
Cuentas de orden deudoras		444,266,904	363,114,267
II PASIVO Y PATRIMONIO			
PASIVO			
- Adeudos y obligaciones financieras a largo plazo	11	208,290,584	152,168,383
- Cuentas por pagar	12	54,537,674	34,794,795
- Provisiones		721,708	559,959
- Impuestos corrientes		142,543	-
- Otros pasivos	13	1,291,380	1,227,690
<b>Total Pasivo</b>		<b>264,983,889</b>	<b>188,750,827</b>
PATRIMONIO	14		
- Capital social		23,592,085	25,990,627
- Capital adicional		2,604,386	(44,557)
- Reservas		866,037	823,847
- Resultado neto del ejercicio		553,085	2,862,576
<b>Total Patrimonio</b>		<b>27,615,593</b>	<b>29,632,493</b>
<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO</b>		<b>292,599,482</b>	<b>218,383,320</b>
Cuentas de orden acreedoras		460,806,839	329,368,154

# Dictamen de los Auditores Externos

## ESTADO DE RESULTADOS

(Notas 1 y 2)

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2022 y 2021

	Notas	2022 S/	2021 S/
Ingresos por intereses	15	19,008,424	16,710,460
Gastos por intereses	16	(10,236,890)	(9,604,556)
<b>Margen Financiero Bruto</b>		<u>8,771,534</u>	<u>7,105,904</u>
- Provisiones para Créditos directos		326,202	(1,645,139)
<b>Margen Financiero Neto</b>		<u>8,445,332</u>	<u>8,751,043</u>
Ingresos por servicios financieros		6,506,957	7,268,726
Gastos por servicios financieros		(215,323)	(166,812)
<b>Margen Financiero Neto de Ingresos y gastos por servicios financieros</b>		<u>14,736,966</u>	<u>15,852,957</u>
Resultado por operaciones financieras (ROF)		(18,950)	611,828
<b>Margen Operacional</b>		<u>14,718,016</u>	<u>16,464,785</u>
Gastos de Administración	17	(13,766,555)	(12,250,617)
Depreciaciones y amortizaciones		(448,359)	(346,938)
<b>Margen Operacional Neto</b>		<u>503,102</u>	<u>3,867,230</u>
Valuación de Activos		(15,723)	(105,014)
<b>Resultado de Operación</b>		<u>518,825</u>	<u>3,762,216</u>
Otros ingresos y gastos		771,958	675,533
<b>Resultado del ejercicio antes del impuesto a la Renta</b>		<u>1,290,783</u>	<u>4,437,749</u>
Impuesto a la Renta		(737,698)	(1,575,173)
<b>Resultado Neto del Ejercicio</b>		<u>553,085</u>	<u>2,862,576</u>

# Dictamen de los Auditores Externos

## ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO

(Nota 14)

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2022 y 2021

	Capital S/	Capital Adicional S/	Reservas obligatorias S/	Reservas voluntarias S/	Resultados Acumulados S/	Resultado Neto del Ejercicio S/	Total Patrimonio S/
<b>Saldo al 01 de enero de 2021</b>	<b>23,145,865</b>	<b>2,800,207</b>	<b>528,659</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>511,186</b>	<b>26,985,918</b>
Ajustes por corrección de errores	-	(2)	-	2	-	-	-
Saldo inicial después de ajustes	23,145,865	2,800,205	528,659	2	-	511,186	26,985,917
Resultado del ejercicio	-	-	-	-	-	2,862,576	2,862,576
Incremento del capital	2,844,762	(2,844,762)	-	-	-	-	-
Dividendos	-	-	-	(216,000)	-	-	(216,000)
Reclasificación cuentas Patrimoniales	-	-	51,118	244,068	216,000	(511,186)	-
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2021</b>	<b>25,990,627</b>	<b>(44,557)</b>	<b>579,777</b>	<b>244,070</b>	<b>-</b>	<b>2,862,576</b>	<b>29,632,493</b>
<b>Saldo al 01 de enero de 2022</b>	<b>25,990,627</b>	<b>(44,557)</b>	<b>579,777</b>	<b>244,070</b>	<b>-</b>	<b>2,862,576</b>	<b>29,632,493</b>
Resultado del ejercicio	-	-	-	-	-	553,085	553,085
Incremento de capital (distinto a combinaciones de negocio)	-	2,604,386	-	(244,068)	(2,360,318)	-	-
Disminución de capital (distinto a combinaciones de negocio)	(2,398,542)	44,557	-	-	-	-	(2,353,985)
Dividendos	-	-	-	(216,000)	-	-	(216,000)
Reclasificación cuentas Patrimoniales	-	-	286,258	-	2,576,318	(2,862,576)	-
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2022</b>	<b>23,592,085</b>	<b>2,604,386</b>	<b>866,035</b>	<b>2</b>	<b>-</b>	<b>553,085</b>	<b>27,615,593</b>

# Dictamen de los Auditores Externos

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO**  
 (Nota 5)  
 Por los años terminados el 31 de diciembre de 2022 y 2021

	2022 S/	2021 S/
<b>PROVENIENTE DE LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:</b>		
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>	<b>553,085</b>	<b>2,862,576</b>
<b>AJUSTE AL RESULTADO NETO DEL EJERCICIO</b>		
- Depreciación y amortización del periodo	270,887	437,876
- Provisiones	320,570	(1,630,844)
- Ajuste tributario	55,000	165,000
- Otros Ajustes	(2,820,386)	(215,998)
<b>VARIACIÓN NETA EN EL ACTIVO Y PASIVO</b>		
- Créditos	(57,435,439)	3,970,367
- Aumento (disminución) en otras cuentas por cobrar y otras	(8,020,791)	6,306,737
- Aumento (disminución) en cuentas por pagar y otras	19,909,336	(24,052,248)
- Pasivos financieros, no subordinados	-	(1,127,531)
<b>Resultado del periodo después de la variación neta en activos y pasivos y ajustes</b>	<b>(47,167,738)</b>	<b>(13,284,065)</b>
- Impuesto a las Ganancias Pagados / Cobrados	1,109,712	(799,638)
<b>A: FLUJOS DE EFECTIVO NETOS DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>	<b>(46,058,026)</b>	<b>(14,083,703)</b>
<b>FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>		
- Entradas por ventas Intangibles e inmueble, mobiliario y equipo	238,484	-
- Salidas por compras Intangibles e inmueble, mobiliario y equipo	(1,268,529)	(335,438)
<b>B: FLUJO DE EFECTIVO NETOS DE ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>	<b>(1,030,045)</b>	<b>(335,438)</b>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO</b>		
- Aumento (disminución) adeudos y obligaciones nacionales	56,122,201	(6,774,619)
- Egresos por compra de las mismas acciones	250,401	(2)
- Variación de capital	56,372,602	(6,774,621)
<b>C: FLUJOS DE EFECTIVOS DE ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO</b>		
<b>Disminución (Aumento) neto del efectivo y equivalente del efectivo</b>	<b>9,284,531</b>	<b>(21,193,762)</b>
<b>Saldo efectivo y equivalente al inicio del ejercicio</b>	<b>33,943,627</b>	<b>55,137,389</b>
<b>Saldo Efectivo y Equivalente de efectivo, al Final del Ejercicio</b>	<b>43,228,158</b>	<b>33,943,627</b>

8. Dictamen de los Auditores Independientes e Informe de Evaluación y Clasificación de la Cartera de Créditos al 31 de diciembre del 2022.

# Dictamen de los Auditores Externos



## DICTAMEN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Lima, 02 de febrero de 2023

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 2022 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 2022, 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

**amsauditores.com**  
 AMSAUDITORES

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

 (+511) 655 1978 | (+51) 939 661 748

 Cl. Rodolfo Rutté N° 771, Magdalena del Mar  
(Alt. Av. Javier Prado Oeste Cdra. 4) Lima - Perú

**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 2022