



# ASSURANT INTERNATIONAL

CPA • RISK AUDIT • TAX • ADVISORY

**Corporación Para La Promoción y  
Desarrollo Corp. (PRODESA),  
Sucursal Nicaragua**  
(Compañía Nicaragüense)

**Informe de los Auditores Independientes y  
Estados Financieros  
Al 31 de diciembre del 2022 y 2021**



## INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Al Consejo de Administración y Accionistas de  
Corporación Para La Promoción y Desarrollo Corp.  
PRODESA Sucursal Nicaragua  
Sus manos

### Opinión

Hemos auditado los estados financieros de **Corporación Para La Promoción y Desarrollo Corp. PRODESA Sucursal Nicaragua, (la compañía)**, que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2022, el estado del resultado, el estado de cambios en el patrimonio neto y el estado de flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, y las notas a los estados financieros, incluyendo un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de **Corporación Para La Promoción y Desarrollo Corp. PRODESA Sucursal Nicaragua**, al 31 de diciembre de 2022, y su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por el año que terminó en esa fecha, de conformidad con las Normas Contables contenidas en el Manual Único de Cuentas para las Instituciones de Microfinanzas (MUC – IMF) aprobado por el Consejo Directivo de la Comisión Nacional de Microfinanzas (CONAMI), y en los casos no contemplados en dichas disposiciones con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF FULL), tal como se describe en nota a los estados financieros adjuntos.

### Base para la opinión

Hemos llevado a cabo la auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA), Norma sobre Auditoría Externa para Instituciones de Microfinanzas y demás normativas emitidas por CONAMI. Nuestras responsabilidades bajo esas normas se describen más a fondo en la sección Responsabilidades del auditor para la auditoría de los estados financieros de nuestro informe. Somos independientes de PRODESA, de conformidad con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad (Código IESBA) del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores, junto con los requerimientos de ética que son importantes para nuestra auditoría sobre los estados financieros, y hemos cumplido nuestras otras responsabilidades éticas de conformidad con estos requerimientos y con el Código IESBA. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

### Asuntos de énfasis

- Hacemos énfasis en la Nota 2 a los estados financieros adjuntos, en la que se indica que la compañía prepara sus estados financieros de acuerdo con el Manual Único de Cuentas para Instituciones de Microfinanzas (MUC – IMF) aprobado por el Consejo Directivo de la Comisión Nacional de Microfinanzas (CONAMI). Nuestra opinión no se califica por este asunto.





**Al Consejo de Administración y Accionistas de  
Corporación Para La Promoción y Desarrollo Corp.  
PRODESA Sucursal Nicaragua  
Sus manos**

**Otros asuntos**

Los estados financieros de **Corporación Para La Promoción y Desarrollo Corp. PRODESA**, (la compañía), al 31 de diciembre del 2021 y que se presentan para fines comparativos, fueron auditados por otros auditores independientes, quienes en su reporte de fecha 21 de marzo del 2022, expresaron una opinión sin salvedades, sobre esos estados.

**Asuntos claves de la auditoría**

Las cuestiones clave de auditoría son cuestiones que, a nuestro juicio profesional, fueron las de mayor importancia en la auditoría de los estados financieros del periodo actual. Estas cuestiones fueron abordadas en el contexto de la auditoría de los estados financieros en su conjunto, y al formar nuestra opinión en consecuencia, y no proporciono una opinión por separado sobre estas cuestiones.

**Responsabilidades de la dirección y del gobierno corporativo sobre la entidad y los sobre los estados financieros**

La administración de PRODESA, es responsable de la preparación y presentación fiel de los estados financieros, de conformidad con las Normas Contables contenidas en el Manual Único de Cuentas para las Instituciones de Microfinanzas (MUC – IMF) aprobado por el Consejo Directivo de la Comisión Nacional de Microfinanzas (CONAMI) y del control interno que la dirección considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de incorrección material debida a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la administración es responsable de valorar la capacidad de PRODESA, para continuar como asociación en funcionamiento, revelando, en su caso, las cuestiones relativas a *(la compañía)* en funcionamiento y utilizando las bases contables de PRODESA, en funcionamiento a menos que la dirección tenga la intención de liquidar o cesar operaciones, o no tiene otra alternativa más realista de hacerlo.

Los encargados del gobierno corporativo son responsables de la supervisión del proceso de información financiera.

**Responsabilidades del auditor sobre la auditoría de los estados financieros**

Nuestro objetivo es obtener seguridad razonable sobre si los estados financieros en su conjunto se encuentran libres de incorrecciones materiales, ya sean derivadas de fraude o error, y para emitir el informe del auditor que incluye nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto nivel de aseguramiento, pero no es una garantía de que una auditoría llevada a cabo de conformidad con las NIA, Norma sobre Auditoría Externa para Instituciones de Microfinanzas, siempre detectará una incorrección material cuando ésta exista. Las incorrecciones pueden surgir de fraude o error y son consideradas materiales si, individualmente o en su conjunto, se puede esperar que razonablemente afecten las decisiones económicas que tomen los usuarios sobre las bases de estos estados financieros.





**Al Consejo de Administración y Accionistas de  
Corporación Para La Promoción y Desarrollo Corp.  
PRODESA Sucursal Nicaragua  
Sus manos**

Como parte de nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditora, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría, y, además:

- Identifiquemos y evaluemos riesgos de errores significativos de los estados financieros, debido a fraude o error, diseñemos y efectuemos procedimientos de auditoría en respuesta a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y apropiada para proveer una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error significativo que resulte del fraude es mayor que uno que resulte del error, ya que el fraude puede implicar confabulación, falsificación, omisiones intencionales, representaciones erróneas o la evasión del control interno.
- Obtuvimos un entendimiento del control interno relevante a la auditoría para diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno.
- Evaluamos lo adecuado de las políticas de contabilidad aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la administración.
- Concluimos sobre lo apropiado del uso de la base de contabilidad del negocio en marcha por parte de la administración y, con base en la evidencia de auditoría obtenida, si existe una incertidumbre material en relación con eventos o condiciones que podrían originar una duda significativa sobre la capacidad de la administración para continuar como una empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, debemos llamar la atención en nuestro informe de auditoría a las revelaciones relacionadas en los estados financieros o, si dichas revelaciones son inadecuadas, modificar nuestra opinión. Nuestra conclusión está basada en la evidencia de auditoría obtenida a la fecha del informe de auditoría. No obstante, los eventos o condiciones futuras podrían causar que la administración no continúe como asociación en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación general, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluidas las revelaciones, y si los estados financieros presentan las transacciones subyacentes y los eventos en una forma que logré una presentación razonable.

Nos comunicamos con los encargados del gobierno corporativo de PRODESA, (*la compañía*), en relación con, entre otros asuntos, el alcance y el momento de realización de la auditoría y los hallazgos importantes de la auditoría, incluyendo cualquier deficiencia material de control interno que identifiquemos durante nuestra auditoría.

**Marvin Paniagua**  
**Contador Público Autorizado**  
Managua, 04 de marzo del 2023



ASSURANT INTERNATIONAL

# Corporación Para La Promoción y Desarrollo Corp. PRODESA

## Sucursal Nicaragua

(Compañía Nicaragüense)

Estado de situación financiera

Al 31 de diciembre del 2022 y 2021

(Expresado en córdobas – Nota 2)

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>Activo</b>		
Fondos disponibles (Nota 7)	C\$ 73,310,021	C\$ 123,562,815
Cartera de créditos, neto de provisiones por incobrabilidad (Nota 8)	786,193,392	652,474,015
Provisión por incobrabilidad de cartera de crédito (Nota 8)	(48,490,086)	(47,324,903)
Bienes recibidos en pago y adjudicados, netos (Nota 9)	1,426,101	2,016,768
Otras cuentas por cobrar, neto (Nota 10)	11,373,738	11,518,525
Inmuebles, mobiliario y equipos, neto (Nota 11)	4,218,214	2,118,085
Otros activos, neto (Nota 12)	268,473	274,639
<b>Total, activos</b>	<b><u>C\$ 876,789,938</u></b>	<b><u>C\$ 791,964,847</u></b>
<b>Pasivo y patrimonio</b>		
<b>Pasivo circulante</b>		
Obligaciones con instituciones financieras y otros financiamientos (Nota 13)	C\$ 500,095,876	C\$ 505,141,673
Otras cuentas por pagar (Nota 14)	20,187,861	14,772,063
Provisiones (Nota 15)	26,598,838	25,685,627
Deuda subordinada (Nota 16)	146,175,583	107,682,898
<b>Total, pasivo</b>	<b><u>693,058,159</u></b>	<b><u>653,282,261</u></b>
<b>Patrimonio</b>		
Capital social (Nota 1 y 17)	83,200,000	83,200,000
Reservas (Nota 1 y 17)	32,714,084	28,696,113
Resultados acumulados	22,768,502	-
Resultados del ejercicio	45,049,194	26,786,473
<b>Total, patrimonio</b>	<b><u>183,731,780</u></b>	<b><u>138,682,586</u></b>
<b>Total, pasivo y patrimonio</b>	<b><u>C\$ 876,789,938</u></b>	<b><u>C\$ 791,964,847</u></b>
<b>Cuentas de orden (Nota 22)</b>	<b><u>C\$6,288,957,586</u></b>	<b><u>C\$5,727,116,921</u></b>

Lic. Mauricio Canizalez  
Gerente General

Lic. Edén Gómez Solís  
Gerente Financiero y Operaciones

Lic. Hilda Amador Centeno  
Contador General

Las notas adjuntas son parte integral de estos estados financieros. El presente estado de situación financiera fue aprobado por el Consejo de Administración bajo la responsabilidad de los funcionarios que lo suscriben



# Corporación Para La Promoción y Desarrollo Corp. PRODESA

## Sucursal Nicaragua

(Compañía Nicaragüense)

Estado de resultados

Año que terminó el 31 de diciembre del 2022 y 2021

(Expresado en córdobas – Nota 2)

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>Ingresos financieros por:</b>		
Disponibilidades	C\$ 2,210,797	C\$ 911,166
Cartera de crédito (Nota 8 y 18)	208,159,593	163,702,470
Diferencia cambiaria	16,120,636	12,271,685
Otros ingresos financieros	<u>10,777</u>	<u>36,823</u>
<b>Total, ingresos financieros (Nota 18)</b>	<b>226,501,804</b>	<b>176,922,144</b>
<b>Gastos financieros por:</b>		
Obligaciones con instituciones financieras y por otros		
Financiamiento	(41,190,643)	(29,772,496)
Deuda subordinada	(13,964,596)	(13,402,798)
Diferencia cambiaria	(12,311,659)	(9,237,239)
Otros gastos financieros	<u>(3,106,493)</u>	<u>(5,974,732)</u>
<b>Total, gastos financieros (Nota 18)</b>	<b>(70,573,390)</b>	<b>(58,387,265)</b>
<b>Margen financiero bruto (Nota 18)</b>	<b>155,928,413</b>	<b>118,534,879</b>
Gastos por provisión por incobrabilidad de la cartera de créditos directa (Nota 19)	(1,471,610)	(1,588,567)
Ingresos por recuperación de la cartera de créditos directa saneada	<u>1,763,108</u>	<u>3,327,413</u>
<b>Margen financiero neto</b>	<b>156,219,911</b>	<b>120,273,725</b>
Ingresos operativos diversos	1,271,706	1,446,861
Gastos operativos diversos	<u>(1,091,339)</u>	<u>(1,434,455)</u>
<b>Resultado operativo bruto</b>	<b>156,400,278</b>	<b>120,286,131</b>
<b>Gastos de administración</b>		
Gastos de administración y otros (Nota 20)	(90,037,648)	(80,494,959)
Gastos con personas vinculadas (Nota 20)	<u>(1,234,931)</u>	<u>(1,075,948)</u>
<b>Resultados antes del impuesto sobre la renta</b>	<b>65,127,699</b>	<b>38,715,224</b>
Impuesto sobre la renta (Nota 21)	<u>(20,078,505)</u>	<u>(11,928,751)</u>
<b>Resultados del periodo –</b>	<b><u>C\$ 45,049,194</u></b>	<b><u>C\$ 26,786,473</u></b>

Lic. Mauricio Canizalez  
Gerente General

Lic. Edén Gómez Solís  
Gerente Financiero y Operaciones

Lic. Hilda Amador Centeno  
Contador General

Las notas adjuntas son parte integral de estos estados financieros. El presente estado de resultados fue aprobado por el Consejo de Administración bajo la responsabilidad de los funcionarios que lo suscriben



# Corporación Para La Promoción y Desarrollo Corp. PRODESA

## Sucursal Nicaragua

(Compañía Nicaragüense)


Estado de cambios en el patrimonio


Año que terminó el 31 de diciembre del 2022 y 2021

(Expresado en córdobas – Nota 2)

	<u>Capital social</u>	<u>Reservas</u>	<u>Resultados Acumulados</u>	<u>Total, del patrimonio</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2020	C\$ 83,200,000	C\$ 24,984,024	C\$ 24,747,260	C\$ 132,931,284
Traslado a la reserva legal	-	3,712,089	(3,712,089)	-
Distribución de utilidades	-	-	(21,035,171)	(21,035,171)
Resultados del periodo –	-	-	26,786,473	26,786,473
Saldo al 31 de diciembre de 2021	C\$ 83,200,000	C\$ 28,696,113	C\$ 26,786,473	C\$ 138,682,586
Traslado a la reserva legal	-	4,017,971	(4,017,971)	-
Distribución de utilidades	-	-	-	-
Resultados del periodo –	-	-	45,049,194	45,049,194
Saldo al 31 de diciembre de 2022	C\$ 83,200,000	C\$ 32,714,084	C\$ 67,817,696	C\$ 183,731,780

  
Lic. Mauricio Canizalez  
Gerente General

  
Lic. Edén Gómez Solís  
Gerente Financiero y Operaciones

  
Lic. Hilda Amador Centeno  
Contador General

Las notas adjuntas son parte integral de estos estados financieros. El presente estado de cambios en el patrimonio fue aprobado por el Consejo de Administración bajo la responsabilidad de los funcionarios que lo suscriben



# Corporación Para La Promoción y Desarrollo Corp. PRODESA

## Sucursal Nicaragua

(Compañía Nicaragüense)

Estado de flujos de efectivo

Año que terminó el 31 de diciembre del 2022 y 2021

(Expresado en córdobas – Nota 2)

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>Flujo de efectivo en las actividades de operación</b>		
Resultados del periodo –	C\$ 45,049,194	C\$ 26,786,473
Ajuste para conciliar el resultado neto con el efectivo neto usado en las operaciones		
Provisión para la cartera de créditos y reversión de sobre exceso (Nota 8.9)	(1,471,610)	1,588,567
Depreciación de bienes en uso (Nota 10 y 20)	1,116,028	956,287
Provisión de bienes adjudicados (Nota 9)	1,008,240	1,016,308
Provisión de otras cuentas por cobrar (Nota 8)	(20,156)	113,503
Gastos financieros por intereses (Nota 18)	2,636,794	1,696,904
Mantenimiento de valor de las obligaciones	-	8,941,564
Gastos por impuesto sobre la renta (Nota 21)	1,279,549	6,477,193
Aumento en los créditos netos otorgados en el año (Nota 8)	(124,357,963)	(143,542,118)
Intereses por cobrar de la cartera de crédito (Nota 8)	(10,526,596)	(7,272,274)
Bienes recibidos en pagos (Nota 9)	(417,572)	(1,720,676)
Otras cuentas por cobrar (Nota 10)	(10,901,274)	(3,042,437)
Otros activos (Nota 12)	19,031,856	(20,268)
Otras cuentas por pagar	(20,766)	(5,087,938)
Provisiones	(1,315,309)	4,325,966
Total, de ajustes	(123,958,778)	(135,569,419)
Efectivo neto (usado) provisto en las actividades de operación	(78,909,584)	(108,782,946)
<b>Flujo de efectivo en las actividades de inversión</b>		
Por adición en inmuebles, mobiliario y equipos (Nota 11)	(3,227,685)	(1,151,772)
Efectivo neto (usado) en las actividades de inversión	(3,227,685)	(1,151,772)
<b>Flujo de efectivo en las actividades de financiamiento</b>		
Obligaciones con instituciones financieras, netos (Nota 13)	(6,478,125)	225,014,956
Deuda subordinada (Nota 16)	38,362,600	-
Pago de dividendos (Nota 17)	-	(21,035,171)
Efectivo neto provisto (usado) por las actividades de financiamiento	31,884,475	203,979,785
Disminución o aumento neto de efectivo	(50,252,794)	94,045,067
Efectivo y equivalente de efectivo al inicio del año	123,562,815	29,517,748
Efectivo y equivalente de efectivo al final del año (Nota 7)	C\$ 73,310,021	C\$ 123,562,815

Lic. Mauricio Garzalez

Gerente General



Lic. Edén Gómez Solís  
Gerente Financiero y Operaciones

Lic. Hilda Amador Centeno  
Contador General

Las notas adjuntas son parte integral de estos estados financieros. El presente estado de flujos de efectivo fue aprobado por el Consejo de Administración bajo la responsabilidad de los funcionarios que lo suscriben