



# mi casa



## CONTENIDO

Carta de Presentación	<b>5</b>
Miembros del Directorio	<b>7</b>
Oficinas	<b>9</b>
Misión, Visión y Objetivos	<b>11</b>
Entorno Macroeconómico	<b>13</b>
Situación del Sector Construcción	<b>19</b>
Programa Crédito MIVIENDA	<b>25</b>
Programa Techo Propio	<b>31</b>
Concursos Públicos	<b>37</b>
Panorama de Inversiones	<b>39</b>
Estados Financieros	<b>44</b>
Versión en Inglés	<b>80</b>

# mi mamá



## VIVIENDAS DIGNAS PARA MÁS PERUANOS

El objetivo de lograr que más peruanos hagan realidad el sueño de la casa propia se repite cada día con mayor frecuencia. Este esfuerzo es dirigido por el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento y ejecutado eficazmente por el Fondo MIVIVIENDA y sus oficinas descentralizadas a nivel nacional, con resultados sumamente alentadores, consolidando de esta forma el Plan Nacional Vivienda para Todos diseñado al inicio del gobierno.

Las colocaciones del Crédito MIVIVIENDA experimentaron este 2004 un desempeño extraordinario, colocando más de 7,604 créditos y beneficiando a más de 20 mil familias desde que se inició este período gubernamental. Este programa ya es considerado un rotundo éxito, y estamos seguros que nos deparará gratas noticias durante los próximos años.

De otro lado, Techo Propio mostró también un significativo avance durante el 2004, especialmente en provincias, donde no sólo ayudó a mejorar la calidad de las viviendas en los departamentos donde se realizan los proyectos, sino que contribuyó también a una efectiva descentralización de los créditos hipotecarios en diversas zonas del país. Este año Techo Propio pudo otorgar 3,395 bonos habitacionales, con lo que ya hay 8,784 familias beneficiadas con este programa.

Durante el 2004, el Fondo MIVIVIENDA en su dimensión institucional, ha venido diseñando nuevos productos que le permitirán cumplir sus metas durante los próximos años y de esta manera ejecutar el rol promotor y subsidiario que le ha encargado el sector Vivienda, articulando la participación conjunta del sector privado y del Estado.

Sin duda, los retos que nos depara el nuevo año son importantes. Estoy seguro que el equipo del Fondo MIVIVIENDA y los equipos de trabajo del sector Vivienda, Construcción y Saneamiento cumplirán las metas que se han previsto para este ejercicio, y de esta manera se logrará que más peruanos mejoren su calidad de vida, a través de una vivienda digna.

Rudecindo Vega  
Ministro de Vivienda, Construcción  
y Saneamiento  
Presidente del Directorio del  
Fondo MIVIVIENDA

# mi papá



## MIEMBROS DEL DIRECTORIO Y GERENCIAS

**Carlos Bruce Montes de Oca**  
Presidente del Directorio (Hasta el 16/08/2005)

**Rudecindo Vega Carreazo**  
Presidente del Directorio (Desde el 17/08/2005)

**Pedro Pablo Kuczynski Gordard**  
Director (Hasta el 16/08/2005)

**Fernando Zavala Lombardi**  
Director (Desde el 17/08/2005)

**Guido Javier Valdivia Rodríguez**  
Director

**René Cornejo Díaz**  
Director

**Eduardo Augusto Alvarez Chávez**  
Director

**Juan Sarmiento Soto**  
Director

**Ricardo Wenzel Ferradas**  
Director

**Cecilia Esteves Dejo**  
Secretaría Ejecutiva

**Pedro Sevilla Almeida**  
Gerente de Promoción

**José Rodolfo Bragagnini Zamora**  
Gerente de Operaciones

**Marilú Gonzales Acosta**  
Gerente de Inversiones

**María Luisa Funegra Vela**  
Gerente de Administración y Presupuesto

**Carlos Paico Miranda**  
Jefe del Organismo de Control Institucional

**Jorge Ratto Cuneo**  
Gerente de Desarrollo

**Evelyn Aliaga Vizcarra**  
Jefe de la Oficina de Asesoría Jurídica

# mi hermana



## OFICINAS LIMA

**SAN ISIDRO**  
Coordinador: Patricia Arévalo V.  
Oficina: Paseo de la República 3121

**LIMA – VITRINA INMOBILIARIA**  
Coordinador: María Lourdes López  
Oficina: Jr. Camana 199  
T: 426-1179 / 426-8066 / 426-9142 / 426-9012

**COMAS**  
Coordinador: Richard Paitán S.  
Oficina: Av. Túpac Amáru 1419  
altura Km. 11  
T: 536-0249

## OFICINAS

### OFICINAS PROVINCIAS

**AREQUIPA**  
Coordinador: Ralph Gómez Moreno  
Oficina: Esq. calle Rivero N° 210  
con calle Santa Martha N° 200.  
T: 054-222041

**IQUITOS**  
Coordinador: Mireska Rodríguez V.  
Oficina: Jr. Putumayo 464 - Iquitos  
T: 065-243162

**CHICLAYO**  
Coordinador: Luis Ortiz B.  
Oficina: Av. Sáenz Peña 634  
T: 074-232730

**TRUJILLO**  
Coordinador: Arturo Viteri F.  
Oficina: Esq. Jr. Independencia 599 y  
Jr. Gamarra 396  
T: 044-221172

**HUANCAYO**  
Coordinador: Luis César Gonzales Z.  
Oficina: Calle Real 983 2° piso  
T: 064-215611

**PIURA**  
Coordinador: Javier Mogollón M.  
Oficina: Av. Independencia s/n Urb. Miraflores  
block 10 - Tienda 03  
T: (01) 9751-0863

**CUSCO**  
Coordinador: José Antonio Paullo S.  
Oficina: Av. De la Cultura 1422 – Wanchaq  
T: 084-225751

# mi cocina



## MISIÓN DE MIVIENDA

Facilitar la adquisición de viviendas a la población en general, dándole especial interés a los sectores de menores ingresos, proporcionando los recursos financieros para su financiamiento en las condiciones más ventajosas del sistema financiero, y desarrollando los instrumentos necesarios que permitan el acceso al crédito hipotecario de la vivienda.

## VISIÓN DE MIVIENDA

Llegar a ser la institución base del sistema hipotecario nacional, fuente de capital de largo plazo, promoviendo el acceso de la población a la propiedad privada de vivienda. Asimismo, fomentar el ahorro mediante la creación de mecanismos de financiamiento de reducido riesgo y bajo costo que coadyuve al desarrollo de la economía nacional, a través de mecanismos que fomenten la construcción.

## OBJETIVOS DEL FONDO MIVIENDA

Son objetivos del Fondo MIVIENDA, los siguientes:

- a) Resolver el problema de vivienda de la población de menores ingresos que no tiene vivienda propia.
- b) Disponer de los recursos financieros suficientes para satisfacer en forma continua la demanda habitacional de los grupos objetivos a los que está dirigido el Programa.
- c) Propiciar mecanismos destinados a reducir los costos y riesgos del sistema financiero con la finalidad de mejorar las condiciones de financiamiento de los beneficiarios del Programa.
- d) Promover el interés de los grupos objetivo para que hagan una mayor utilización del Programa.
- e) Promover el mayor impulso que las entidades financieras deben brindar al Programa.
- f) Promover el interés de los constructores y promotores para dedicar sus recursos a la construcción de viviendas para el Programa.
- g) Ampliar la base de beneficiarios potenciales del Programa.
- h) Contribuir al desarrollo de un mercado secundario de hipotecas.



# mi cuarto

## ENTORNO MACROECONÓMICO

El 2005 fue un año positivo en términos de los indicadores macroeconómicos. En particular, el Producto Bruto Interno (PBI) se incrementó en 6,7%. Esta cifra se encuentra muy por encima de las obtenidas durante los últimos cuatro años la cual, además, no se alcanzaba desde el año 1997. Asimismo, la expansión acumulada del PBI durante los últimos cuatro años supera el 20% y los factores que impulsaron este crecimiento fueron la inversión privada y las exportaciones.

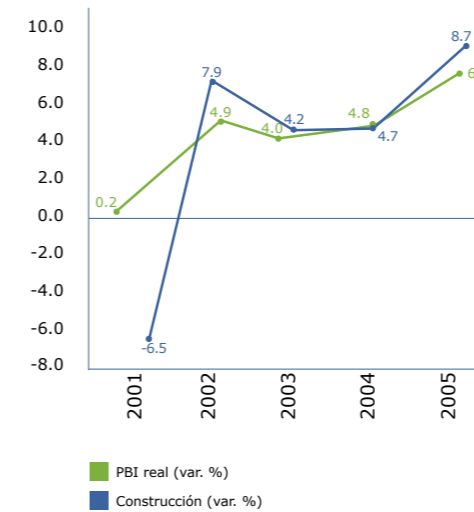
La inversión privada tuvo un crecimiento sostenido durante el periodo llegando, al cierre del año, a 13,9%. Los factores que permitieron este incremento fueron los grandes proyectos energéticos y mineros, así como las inversiones de las medianas empresas. El sector construcción, en particular, mostró un crecimiento de 8,7%, cifra muy superior a la alcanzada en el año previo. (Gráfico N° 1). Este dinamismo observado en el sector fue posible gracias a la mayor actividad edificadora del sector privado, ya que el sector público mostró una caída de la inversión en infraestructura.

De otro lado, un factor importante en la expansión del producto se dio por la consolidación de las exportaciones, que se incrementaron en 14,2% debido principalmente a: (i) La mejora en los términos de intercambio, que se observó en el aumento de los precios de las materias primas; (ii) la mayor diversificación de las exportaciones, sobre todo en el rubro de las no tradicionales, (iii) la apertura de nuevos mercados comerciales. De esta forma, la balanza comercial registró un superávit récord de más de 4,000 millones de dólares durante el año 2005. (Gráfico N° 2).

También es importante destacar que el consumo privado ha venido creciendo, por lo que el resultado para el año 2005 fue equivalente a 4,4% del PBI. Este incremento se vio reflejado, tanto en el crecimiento de las ventas, como en el aumento de los créditos de consumo durante el año analizado.

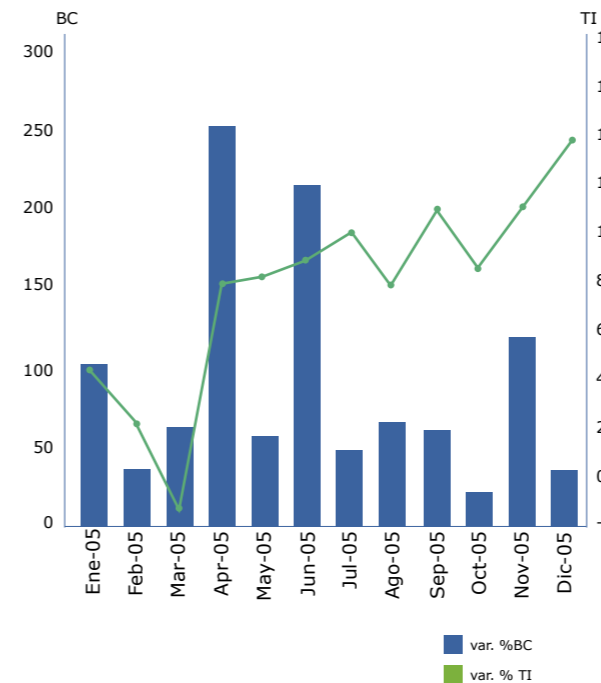
En lo referido a las cuentas públicas, cabe destacar que durante el año 2005 se alcanzó un superávit primario de 1,4% del PBI. Esto indica que se superó el previsto por el Ministerio de Economía y Finanzas que se calculó en 1,2%.

**PRODUCTO BRUTO INTERNO**  
(VARIACIONES MENSUALES ANUALIZADAS)  
GRAFICO 1



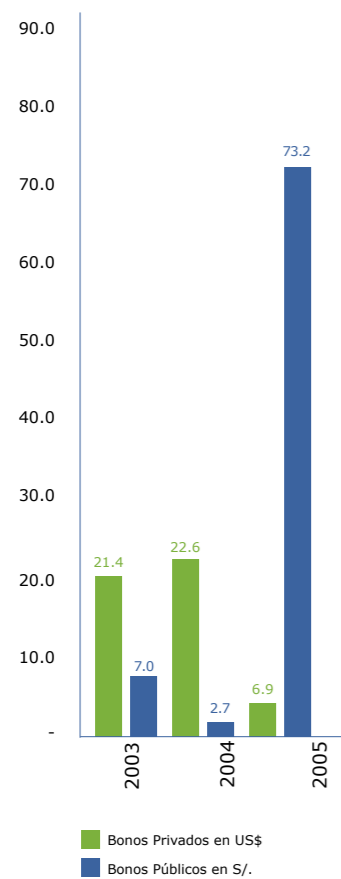
Fuente: BCRP  
Elaboración: Fondo MIVIVIENDA

**COMERCIO EXTERIOR**  
(VARIACIONES ANUALIZADAS DE LA BALANZA COMERCIAL Y LOS TÉRMINOS DE INTERCAMBIO)  
GRAFICO 2



Fuente: BCRP  
Elaboración: Fondo MIVIVIENDA

TASAS DE CRECIMIENTO DE LOS SALDOS DE BONOS EN EL MERCADO (EN %) GRAFICO 3



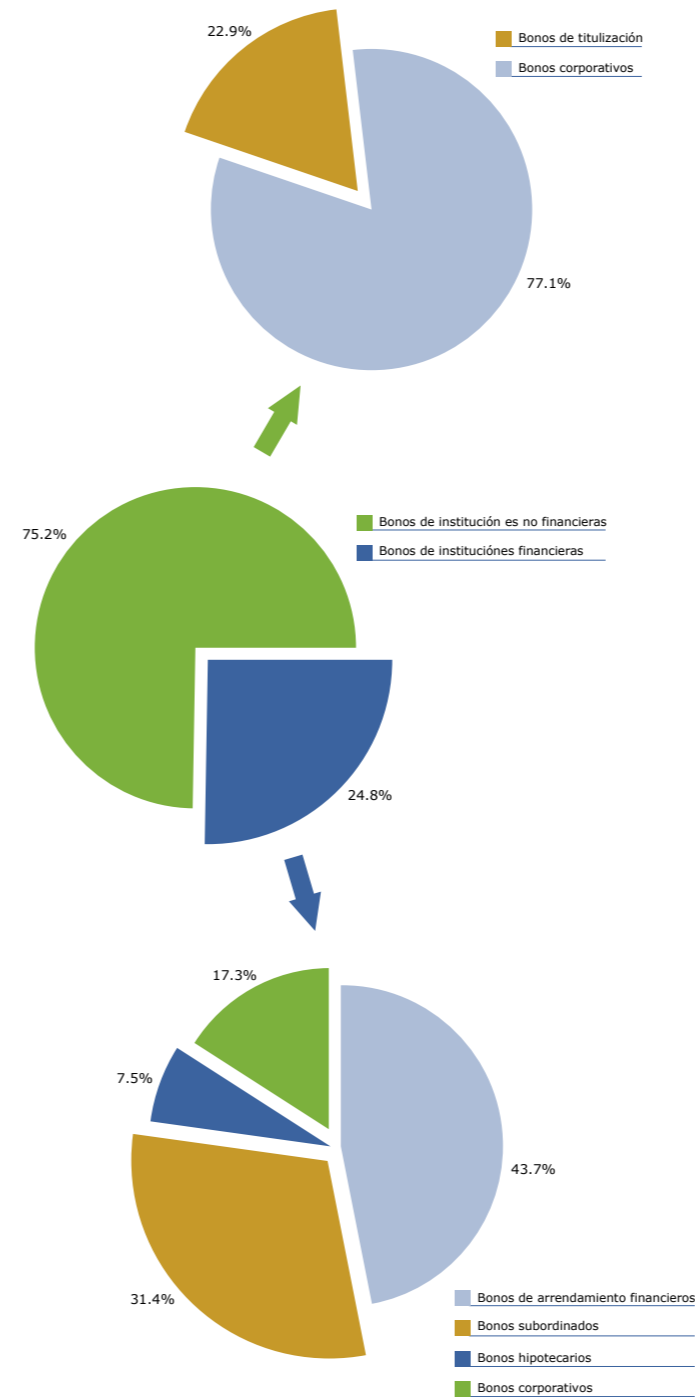
Fuente: Nota Semanal, BCRP  
Elaboración: Fondo MIVIVIENDA

Con relación a los precios, los más importantes por analizar en la economía peruana son dos: el Índice General de Precios (IPC) y el tipo de cambio Dólar/Nuevo Sol. Respecto del primer indicador se destaca que mostró una tendencia a la baja con relación a la meta planteada por el Banco Central de Reserva del Perú (BCRP). Su variación anual fue de 1.5%. Los factores determinantes para esta caída fueron la disminución de los precios de Alimentos y Bebidas, debido a shocks de oferta que afectaron los precios de algunos productos; y, de otro lado, la apreciación del Nuevo Sol que, dados los aún elevados niveles de dolarización de la economía peruana, afectó el consumo de las familias.

En el mercado de capitales cabe destacar que, tanto los bonos públicos, como los privados, crecieron durante el año 2005, aunque las emisiones públicas en una mayor proporción (73,2%); mientras que, las privadas, lo hicieron en un escaso 6,9% con relación al año anterior. (Gráfico N° 3).

En el sector privado las emisiones están concentradas en las empresas no financieras; mientras que, las financieras, mantienen 24,8% de participación en los saldos a diciembre de 2005. En las empresas financieras, destacan los bonos subordinados y de arrendamiento financiero. Es importante resaltar la creciente participación de los bonos hipotecarios en la cartera de las empresas financieras que el año anterior alcanzó el 1,6%; mientras que, al 2005, representan el 7,5% de la cartera. (Gráfico N° 4).

SALDOS DE BONOS PRIVADOS (% EN US\$) GRAFICO 4



Fuente: Nota Semanal, BCRP  
Elaboración: Fondo MIVIVIENDA



# mi baño

## EL SECTOR CONSTRUCCIÓN DURANTE EL 2005 Y SUS PERSPECTIVAS

Durante el año 2005, el sector construcción mantuvo la tendencia positiva que la caracterizó durante los últimos años. Así, el sector presenta un crecimiento de 8.7% para este año, resultado superior al del año anterior (4.7%) y uno de los mayores de los últimos años. (Gráfico N° 5).

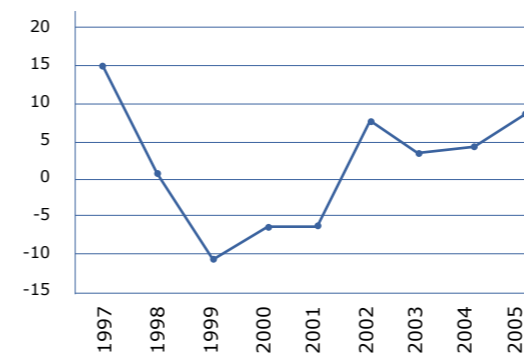
En general, la evolución del sector fue de la mano con el comportamiento de la economía. Esta mayor relación con la actividad económica se genera en la gran cantidad de industrias y subsectores vinculados a la construcción, como la producción de cemento, acero de construcción, cerámicas, vidrios, derivados de la madera, entre otros. Estos, además, involucran el uso de mano de obra, básicamente no calificada, por lo que también se considera a la construcción como un sector absorbente de mano de obra en el corto plazo.

La evolución del sector construcción durante el 2005 fue resultado del mayor dinamismo mostrado por la actividad edificadora de viviendas y el desarrollo de proyectos de equipamiento urbano, principalmente por parte del sector privado. Entre estos últimos podemos destacar la expansión de los centros comerciales, las tiendas por departamento, los supermercados y cines, principalmente. Asimismo, cabe destacar que el desarrollo de esta infraestructura se dio de manera descentralizada, pues este tipo de proyectos se desarrolló en algunas ciudades de provincias, tendencia que se puede mantener durante el 2006.

Por el lado de la vivienda se refleja el importante impulso generado por el Crédito MIVIVIENDA y el programa Techo Propio. El primero ha mantenido la marcada tendencia creciente, observada en los últimos años.

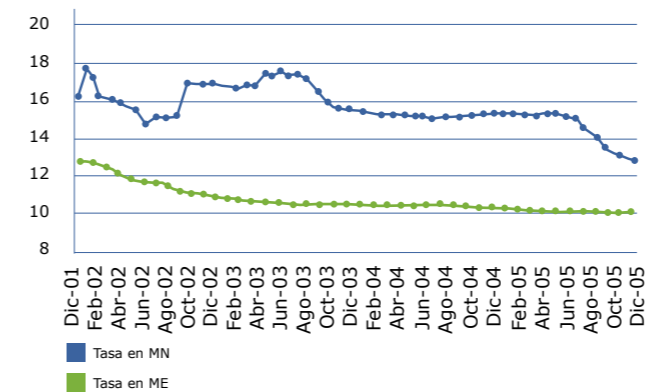
Cabe destacar que la mayor participación de los Créditos MIVIVIENDA en el mercado hipotecario también se refleja en el comportamiento de la tasa de interés (Gráfico N° 6). Así, producto de la mayor competencia generada, tanto por la tasa del Crédito MIVIVIENDA con relación a otros productos hipotecarios, como por el ingreso de nuevas entidades a participar de este segmento de créditos (como Cajas Municipales, Cajas Rurales y Edpymes), la tasa de interés de los créditos hipotecarios, tanto en Nuevos Soles, como en Dólares, ha mostrado un comportamiento decreciente durante los últimos años.

EVOLUCIÓN DEL PBI CONSTRUCCIÓN  
(VARIACIONES PORCENTUALES REALES)  
GRAFICO 5



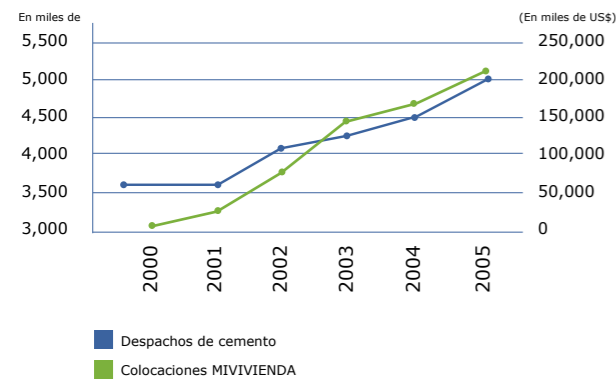
Fuente: BCRP

EVOLUCIÓN DE LAS TASAS HIPOTECARIAS EN MN Y ME  
(EN PORCENTAJES)  
GRAFICO 6



Fuente: BCRP

DESPACHOS DE CEMENTO Y COLOCACIONES MIVIVIENDA  
GRAFICO 7



Fuente: ASOCEM, Fondo MIVIVIENDA.

Los materiales de construcción, en línea con la evolución del sector, también experimentaron resultados positivos durante los últimos años. Esto se refleja en el comportamiento de los despachos de cemento, principal insumo del sector. El total de despachos de cemento durante el 2005 se incrementó en 10.7%, con relación al año anterior. Cabe destacar que esta variable presenta una tendencia creciente durante los últimos años, lo cual coincide con el crecimiento de los Créditos MIVIVIENDA (Gráfico N° 7). Así, parte de la mejora en este indicador se sustenta en la mayor demanda de cemento, producto de las viviendas generadas a partir de este crédito.

Se espera que el sector mantenga la tendencia creciente observada durante los últimos años, la cual se sustentaría principalmente en el desarrollo de la actividad inmobiliaria bajo el ámbito del Crédito MIVIVIENDA, así como por otros proyectos inmobiliarios del sector privado. De la misma manera, el incremento de la actividad privada, a través de la construcción de infraestructura de servicios (centros comerciales, tiendas por departamento, cines, entre otros), tanto en Lima, como en provincias, la inversión en la expansión de proyectos mineros y el programa de concesiones de ProInversión, principalmente carreteras y aeropuertos para el 2006; contribuirán a mantener la tendencia creciente del sector construcción. Se debe considerar además que el 2006 será un periodo de elecciones municipales, por lo que cabe esperar un incremento de obras públicas en el ámbito local, con la consecuente mejora en el sector.





## PROGRAMA TECHO PROPIO

El Programa Techo Propio se creó bajo el ámbito del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento. El encargado de su administración es el Fondo MIVIVIENDA. El objetivo del Programa Techo Propio es promover los mecanismos que permitan el acceso de los sectores populares a una vivienda, en concordancia con sus posibilidades económicas y estimular la participación del sector privado en la construcción masiva de viviendas de interés social. Para esto se contempla la asignación de una ayuda económica no reembolsable directa a las familias a través del Bono Familiar Habitacional (BFH), previo proceso de postulación. El programa fue implementado en Setiembre del 2002.

Durante el 2005 se introdujeron modificaciones en el proceso de postulación con la finalidad de facilitar la inscripción de las familias al Programa. Es así que ahora una familia cuyos ingresos mensuales sean menores a S/1.360 (mil trescientos sesenta y 00/100 Nuevos Soles) puede acercarse a cualquiera de las oficinas descentralizadas del Fondo MIVIVIENDA y registrarse en el Programa Techo Propio con sólo acreditar un ahorro de US\$ 100.

Las familias que cumplen con los requisitos son declaradas como Grupos Familiares Elegibles, con esto sólo les resta escoger una vivienda entre los proyectos registrados en el Registro de Proyectos TP del MVCS y completar la cuota inicial correspondiente para obtener el Bono Familiar Habitacional.

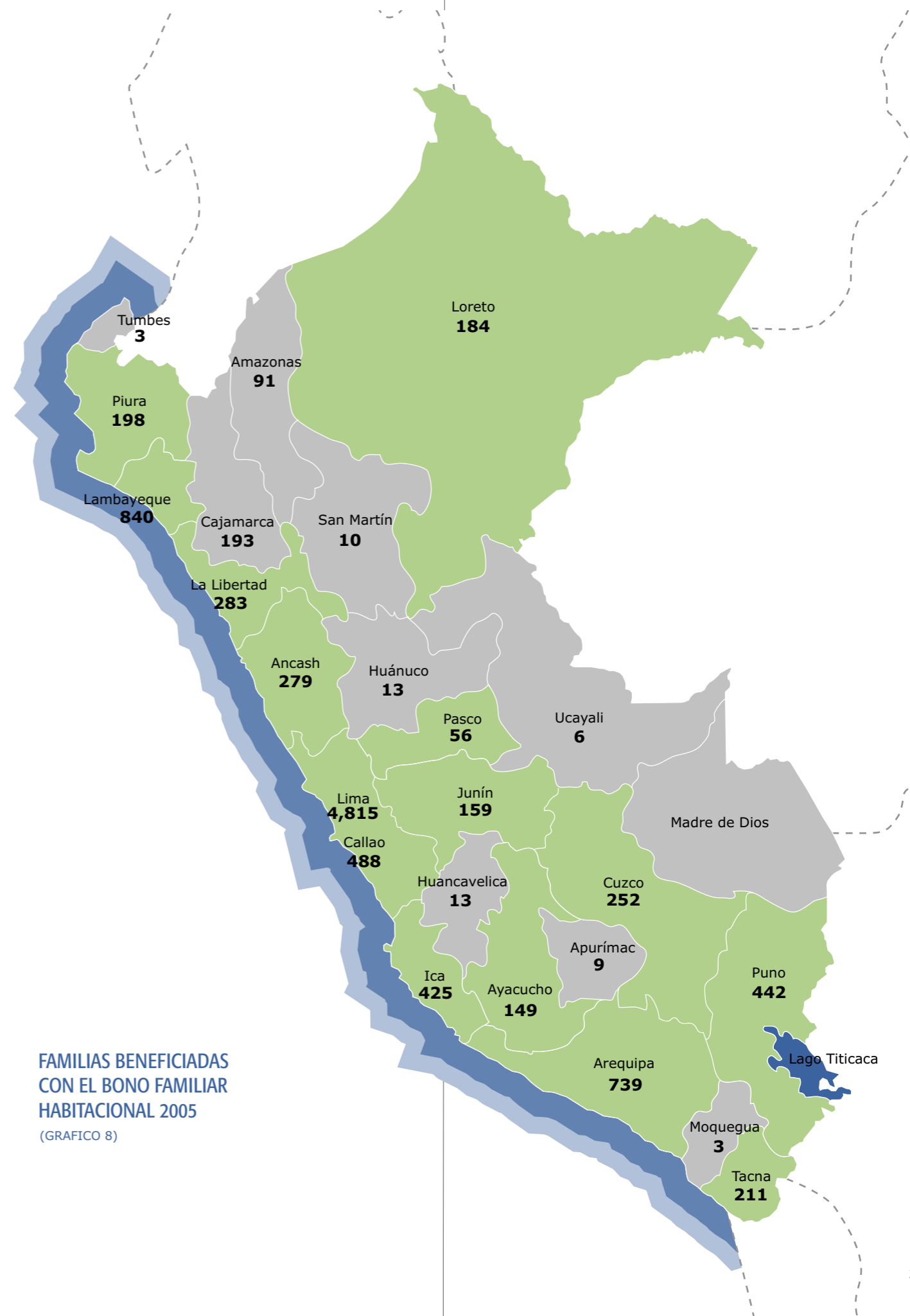
Actualmente, las familias tienen la alternativa de inscribirse descentralizadamente en cualquiera de las oficinas con las que cuenta el Fondo MIVIVIENDA en todo el país y en las oficinas de ventas de los proyectos registrados para participar en el Programa Techo Propio.

Bajo este nuevo sistema de postulación durante el año 2005 se inscribieron 9.318 familias en el ámbito nacional, de las cuales 5.287 son Grupos Familiares Elegibles, quienes ahora completan su cuota inicial de acuerdo con uno de los objetivos del Fondo MIVIVIENDA: fomentar el ahorro familiar.

La familia promedio que se inscribe en el Programa Techo Propio tiene, aproximadamente, 3,16 miembros, con un jefe de hogar que realiza actividades dependientes, entre las cuales destacan profesores, policías, empleados públicos, servidores de la salud y empleados privados. Asimismo, cabe señalar que el ingreso mensual promedio del grupo familiar es de 736,04 Nuevos Soles.

Es preciso mencionar, además de lo comentado hasta aquí, que las necesidades habitacionales no solamente pueden atenderse con la adquisición de vivienda nueva, también existe una importante demanda por construcción en sitio propio y por mejoramiento de vivienda, sobre todo en los sectores populares. En ese sentido el BFH tiene tres modalidades de aplicación con distintos valores: para Adquisición de Vivienda Nueva el BFH tiene un valor de US\$ 3.600, para Construcción en Sitio Propio es de US\$ 2.800 y para Mejoramiento de Vivienda el valor es del BFH es de US\$ 1.200.

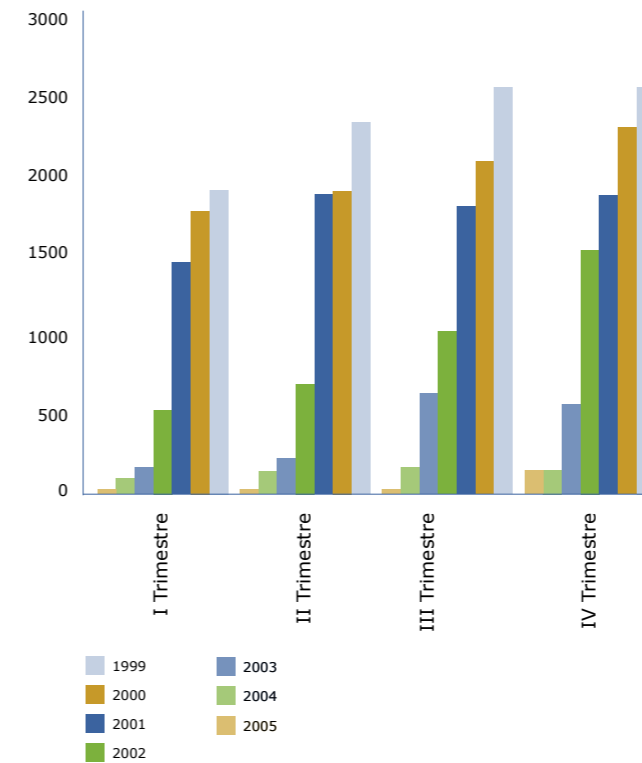
En este marco, el año 2005 significó el lanzamiento de dos experiencias piloto en Villa El Salvador y Ventanilla (Lima) para las modalidades de Construcción en Sitio Propio y Mejoramiento de Vivienda, lográndose resultados altamente auspiciosos.



FAMILIAS BENEFICIADAS CON EL BONO FAMILIAR HABITACIONAL 2005 (GRAFICO 8)

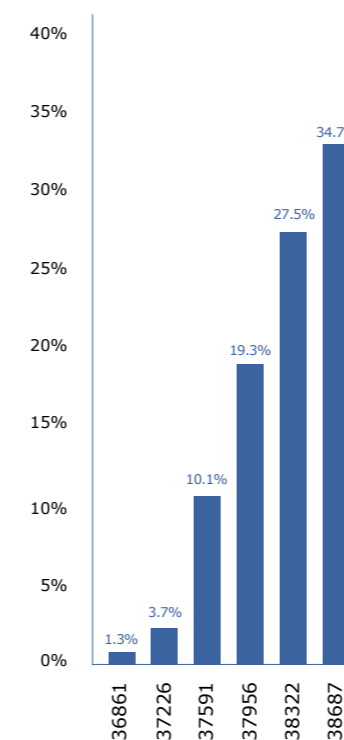
# mi cumpleaños

NUMERO DE CREDITOS OTORGADOS  
GRAFICO 9



Fuente: Fondo MIVIVIENDA.

PARTICIPACIÓN DE LAS COLOCACIONES MIVIVIENDA EN LAS  
COLOCACIONES HIPOTECARIAS TOTALES  
(MEDIDO EN STOCKS) GRAFICO 10



Fuente: Fondo MIVIVIENDA.

## CRÉDITO MIVIVIENDA

El Crédito MIVIVIENDA es el primer lanzamiento del Fondo MIVIVIENDA que, a través de una propuesta novedosa, ha dinamizado el mercado hipotecario en el Perú. La singularidad del producto, la Cobertura de Riesgo Crediticio y el Premio al Buen Pagador, hizo posible un sorprendente crecimiento en las colocaciones año tras año ya que, a través de estos componentes, el Crédito MIVIVIENDA permite acceder a tasas sumamente atractivas a un grupo de población que tradicionalmente no era atendido por la Banca Comercial.

Durante el año 2005 el Crédito MIVIVIENDA entregó 9.205 créditos, 1.245 créditos por encima de la cifra alcanzada durante el 2004, con lo cual no sólo se superó la meta trazada para el año, sino que también se logró una cifra récord de colocaciones mensuales que ocurrió durante el mes de septiembre con 991 créditos colocados. En todo el año se alcanzó un desembolso de 732 millones de Nuevos Soles, cifra que representa un incremento de 24%, con respecto al monto desembolsado durante el 2004 (Gráfico N° 9).

El constante crecimiento de créditos desembolsados no sólo puede observarse como un logro en sí, sino también en términos relativos ya que la participación de los créditos MIVIVIENDA en el total de créditos hipotecarios cada día es mayor, tal como podemos desprender del gráfico adjunto (Gráfico N° 10).

Durante el 2005 la concentración de las colocaciones, al igual que en años anteriores, se centró en la ciudad de Lima, con 7.059 créditos. No obstante, hubo un notable crecimiento en algunas regiones, como en el caso de La Libertad (38%), Lambayeque (19%) y Piura (16%).

CARTERA MOROSA CREDITO MIVIVIENDA  
GRAFICO 11



Fuente: Fondo MIVIVIENDA.

Asimismo, durante el año 2005 el nivel de morosidad de los Créditos MIVIVIENDA se mantuvo por debajo de 1%, como se puede observar en el (Gráfico N° 11), cifra que es altamente positiva, si tomamos en cuenta el promedio del sistema financiero nacional. Esto demuestra no sólo la voluntad y capacidad de pago de los beneficiarios sino también el efecto positivo que tiene el Premio al Buen Pagador, en el cumplimiento oportuno de las obligaciones derivadas del crédito.

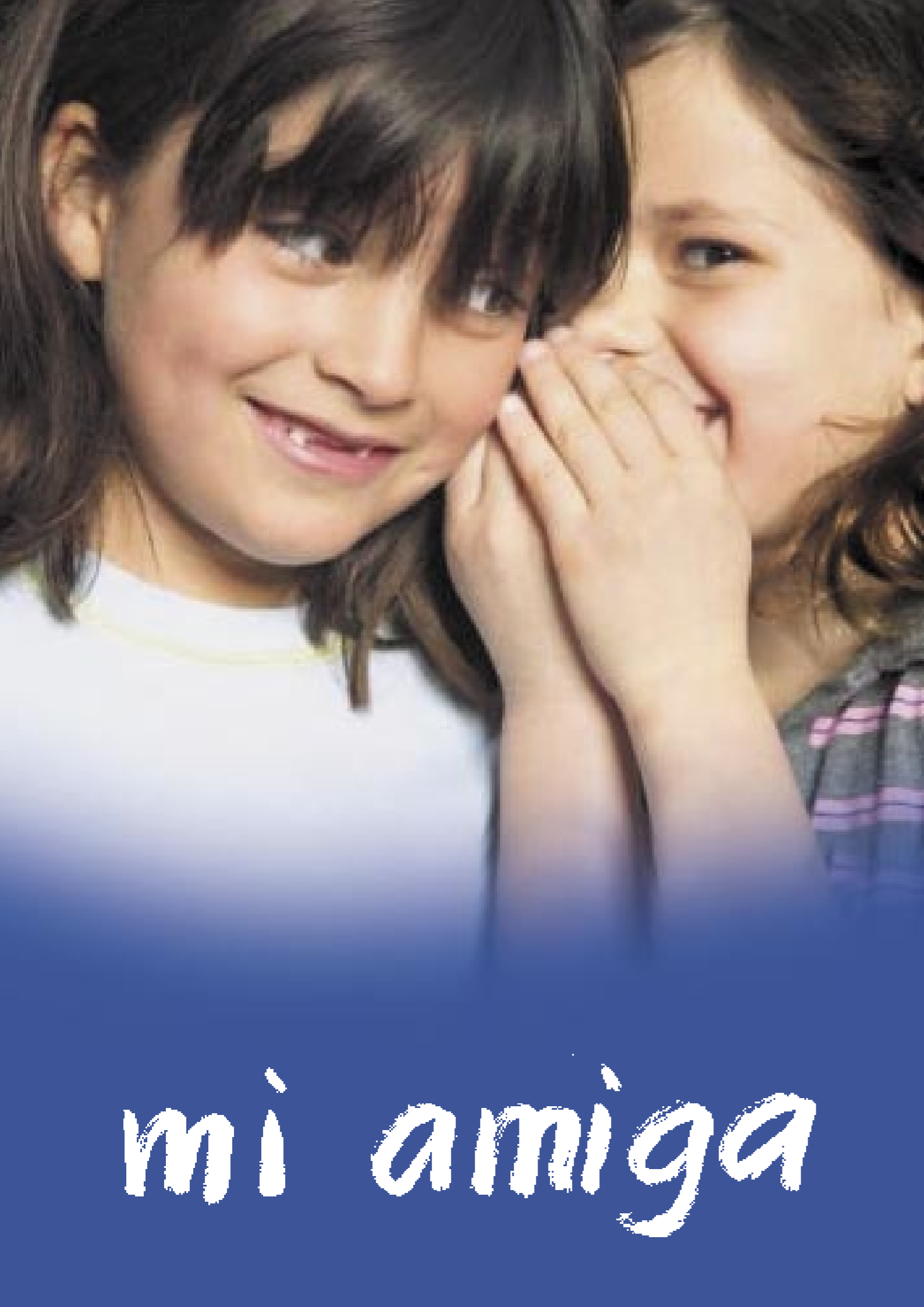
El Premio al Buen Pagador es una herramienta única en toda América Latina, que representa no sólo una reducción en 20% del crédito prestado, sino también la posibilidad de que más familias puedan acceder al sueño de la casa propia.

La baja morosidad, característica principal del Crédito MIVIVIENDA, demostró que existe un nuevo segmento de la población que puede representar un mercado sumamente atractivo para el sistema financiero.

En cuanto a la oferta, durante el año 2005 se experimentó un incremento en la oferta activa (es decir, viviendas que están disponibles para ser vendidas); mientras que, los precios por vivienda y por metro cuadrado, se han mantenido prácticamente invariables durante el año 2005, con respecto a lo experimentado el 2004.

Finalmente, en el 2005 se lanzó al mercado el Club MIVIVIENDA y la Tarjeta MIVIVIENDA Beneficios. Un nuevo producto del Fondo MIVIVIENDA, que permite acercar a los clientes del Crédito MIVIVIENDA que ya han recibido el desembolso de su préstamo, con empresas proveedoras de bienes y servicios de primer nivel, que ofrecen productos con descuentos exclusivos para este, cada vez más importante grupo de usuarios.





mi amiga

## CONCURSO PÚBLICO

Mediante los Concursos Públicos, el Fondo MIVIVIENDA promueve y convoca a distintas empresas promotoras para desarrollar proyectos habitacionales en terrenos de propiedad del Estado, de empresas bajo el ámbito de FONAFE y de Municipalidades. Para esto se desarrollan un conjunto de condiciones (bases), además de un expediente técnico del proyecto que contiene el levantamiento topográfico, estudio de mecánica de suelos, certificado de parámetros urbanísticos, entre otros.

Las propuestas presentadas son evaluadas con base en criterios técnicos (calidad urbana, calidad residencial y capacidad técnica) y económicos (precio de las viviendas, cantidad de unidades habitacionales a construir, plazo de desistimiento y plazo de ejecución total del proyecto). Así, obtiene la buena pro aquella propuesta que alcance el mayor puntaje combinado de ambos criterios.

La administración de los Concursos Públicos busca una sinergia con los demás productos del Fondo MIVIVIENDA, ya sea con el Crédito MIVIVIENDA, o el Programa Techo Propio, de tal manera que exista suficiente oferta habitacional para aquellas familias que buscan una vivienda enmarcada en estos dos programas.

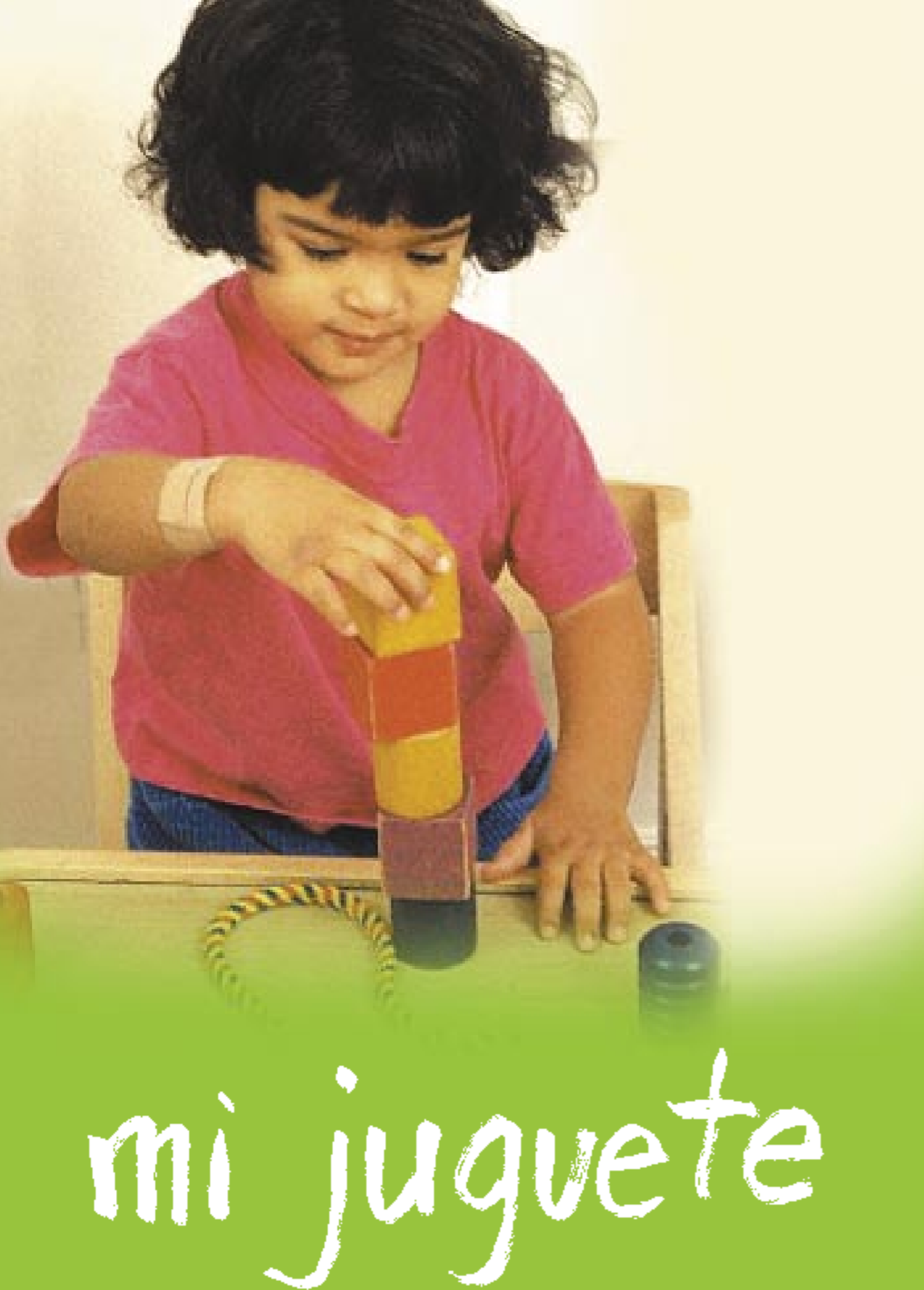
Adicionalmente al criterio sinérgico, los principios de eficiencia y eficacia han guiado el diseño de los Concursos Públicos en Gestión Inmobiliaria para que estén orientados a utilizar terrenos del Estado o de terceros, distribuidos en el ámbito nacional que, de otra manera, estarían desaprovechados o incluso creando "externalidades" negativas en los vecindarios en los que se ubican. De esta forma, a la par que se da uso a un recurso, se consigue generar mayor número de viviendas de interés social para contribuir a disminuir el déficit habitacional y elevar la calidad de vida de la población.

Durante el año 2005 se diseñaron y ejecutaron diversos concursos para el programa Techo Propio en las ciudades de Sechura, Trujillo, Iquitos y Tacna, por lo que se contribuyó a descentralizar la oferta inmobiliaria y a beneficiar a la población comprendida en los niveles socio-económicos D y E.

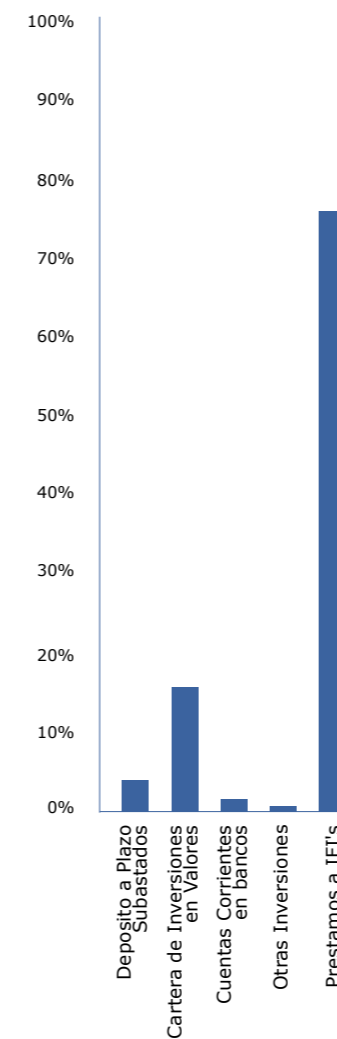
CONCURSOS PÚBLICOS PARA ADJUDICACIÓN DE TERRENOS - 2005

CP 2005	01-FMV/GO-2005	03-FMV/GO-2005	04-FMV/GO-2005		05-FMV/GO-2005		06-FMV/GO-2005	TOTAL
NOMBRE	El Pinar	Las Peñitas	Cuatro Suyos Mz.C	Cuatro Suyos Mz. D	Martires de la Democracia Mz. C	Martires de la Democracia Mz. A y D	Jorge Basadre Mz. 5	
DPTO	Lima	Piura	La Libertad	La Libertad	Loreto	Loreto	Tacna	
PROV	Lima	Sechura	Trujillo	Trujillo	Maynas	Maynas	Tacna	
DISTRITO	Comas	Sechura	La Esperanza	La Esperanza	Iquitos	Iquitos	Tacna	
PROPIEDAD	SBN	FMV	BANMAT	BANMAT	BANMAT	BANMAT	BANMAT	
POSTOR GANADOR	CONSTRUCTORA CAPÓN S.A.C.	PROCASA	CONSORCIO INMOBILIARIA & CONSTRUCCION S.A.C. Y CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA AMERICA S.R.L.	CONSORCIO INMOBILIARIA & CONSTRUCCION S.A.C. Y CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA AMERICA S.R.L.	CONSORIO CENTURY AMAZÓNICO	Concurso en Proceso	INVERCON E.I.R.L.	
PROGRAMA	MIVIENDA	Techo Propio	Techo Propio	Techo Propio	Techo Propio	Techo Propio	Techo Propio	
VIVIENDAS	80	127	148	115	118	267	162	1017
PRECIO VIVIENDAUS\$	17,415	5,835	4,400	4,400	4,400	4,400	4,400	
INGRESOS PROYECTADOS US\$	1,425,200	741,045	651,200	506,000	519,200	1,174,800	712,800	5,730,245





ESTRUCTURA DEL PORTAFOLIO DE INVERSIONES  
(GRÁFICO N° 12)



Fuente: Fondo MIVIVIENDA.

## PANORAMA DE INVERSIONES, 2005

El mercado financiero peruano durante el 2005 se caracterizó principalmente por el exceso de liquidez entre los agentes que fue atenuado hacia finales del año debido a la fuerte demanda de dólares, como consecuencia del incremento constante de los rendimientos en moneda extranjera ya que, al igual que en el 2004, el desempeño de la economía norteamericana obligó a la Reserva Federal a mantener una política monetaria expansiva, con lo cual las tasas de referencia han seguido incrementándose de manera paulatina y sostenida. Esta tendencia afectó las tasas locales en moneda extranjera, en especial las pasivas, por lo que los inversionistas incrementaron sus expectativas de rendimiento durante todo el año, reasignando recursos a las inversiones en dólares americanos.

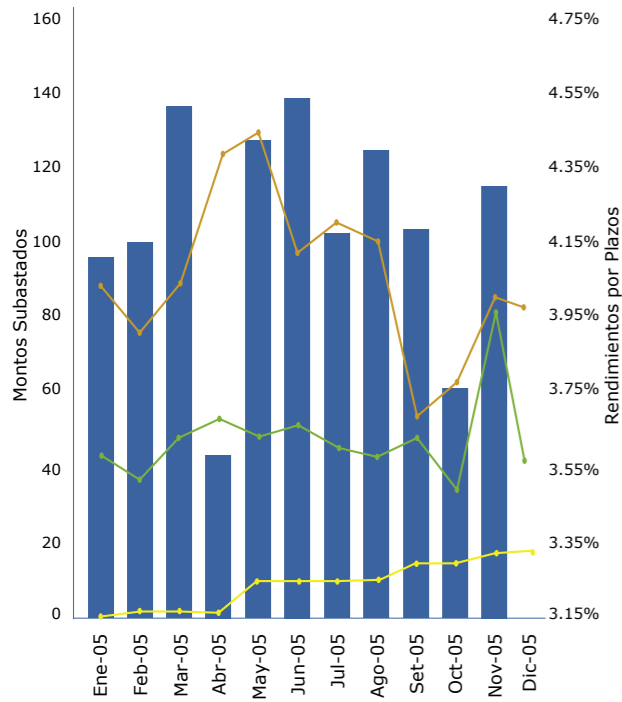
En este escenario, el Fondo MIVIVIENDA continuó participando activamente en el mercado financiero local, ya sea a través de su permanente presencia en el mercado de capitales (primario y secundario), como por la subasta pública de depósitos a plazo. Cabe destacar que estas actividades implicaron un constante seguimiento y análisis de mercado, por las fuertes expectativas de incremento de las tasas de interés, así como por los periodos de incertidumbre y ruido político local.

Las inversiones del Fondo MIVIVIENDA estuvieron enmarcadas dentro de su política de inversiones y basadas en análisis técnicos permanentes por parte de las áreas involucradas, considerando los tres criterios financieros básicos: riesgo, rentabilidad y liquidez.

La permanente recomposición que registró el portafolio de inversiones, producto del crecimiento sostenido de los créditos hipotecarios, determinó que al cierre del 2005 los depósitos a plazo representen el 5% y los préstamos a las IFI's el 77%; mientras que, las inversiones en valores, representaron a esa misma fecha el 17%, de un portafolio total de S/. 2.606,98 millones. La diferencia estuvo asignada a las cuentas corrientes y el préstamo al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento para el financiamiento del Bono Familiar Habitacional (BFH) del programa Techo Propio. (Gráfico N° 12)

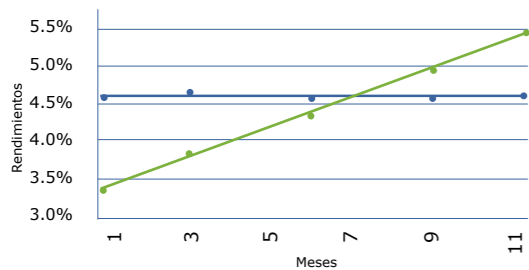
En cuanto al rendimiento del portafolio de inversiones, éste fue de 5,76% para el año 2005, considerando una devaluación real, al cierre del ejercicio, de 0,7%.

SUBASTA DE DEPOSITO A PLAZO  
(GRÁFICO Nº 13)



Fuente: Fondo MIVIVIENDA.

RENDIMIENTOS LOCALES EN MONEDA NACIONAL Y  
MONEDA EXTRANJERA  
(GRÁFICO Nº 14)



Fuente: Fondo MIVIVIENDA.

DEPÓSITOS A PLAZO Y CUENTAS CORRIENTES

Dentro de los recursos que administra el Fondo MIVIVIENDA, los depósitos a plazo representan el tercer rubro de inversión, por lo que constituyen una importante fuente de ingresos financieros.

La coyuntura del 2005, así como los mayores requerimientos de liquidez para la canalización de recursos para créditos hipotecarios, determinaron que se continúe con la estrategia de inversión en depósitos del periodo pasado, concentrando recursos en vencimientos de corto plazo.

Cabe mencionar la menor exposición que registraron los depósitos a plazo del Fondo MIVIVIENDA, subastados de acuerdo con la Resolución Ministerial 087-2001-EF/10 en el 2005, lo que evidencia una constante disminución en los volúmenes subastados. En ese sentido, éstos se situaron en niveles promedio de S/. 97,5 millones por subasta, para un total de S/. 1.170,27 millones subastados (Gráfico Nº 13).

En cuanto a los rendimientos de estas inversiones, las tasas prosiguieron una tendencia al alza a lo largo del año. Las cuentas corrientes fueron las que percibieron una menor remuneración acorde a su naturaleza. (Gráfico Nº 14).

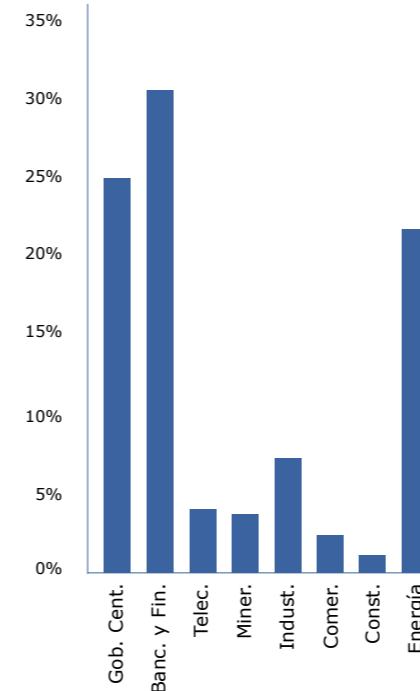
INVERSIONES EN VALORES

Al cierre del 2005 fueron asignados S/. 434,27 millones a inversiones en valores, entre las que se destacó la inversión en bonos, que asciende al 78,2% de dicho monto. Sin embargo, las nuevas inversiones se concentraron en valores de plazos cortos considerando las expectativas de incremento de las tasas de interés y los mayores requerimientos de liquidez para el desembolso de créditos hipotecarios de los próximos años.

Estas inversiones estuvieron diversificadas en los distintos sectores económicos, permitiendo mantener niveles mínimos de riesgo. El 30,62% estuvo concentrado en inversiones en el Sector Financiero; el 25,06%, en instrumentos emitidos por el Gobierno Central; y, el 8,94%, se concentró en el Sector Industrial. (Gráfico Nº 15).

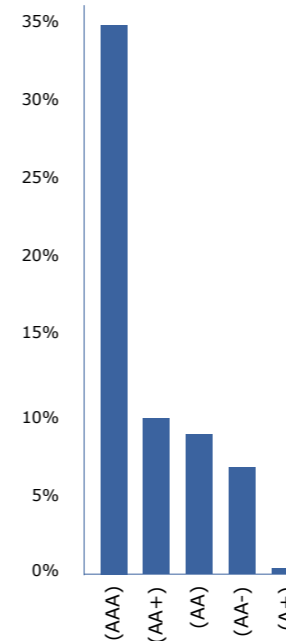
De las inversiones en bonos, que se situó en niveles de S/. 339,49 millones, el 99,8% se concentró en categoría de riesgo I; y, apenas el 0,2% de esta inversión, se destinó a bonos de categoría II. Cabe mencionar que el 55,15% de estos recursos estuvo asignado a Bonos Corporativos mientras que el 25,06% correspondió a Bonos Soberanos. (Gráfico Nº 16).

ESTRUCTURA DEL PORTAFOLIO DE INVERSIONES  
(GRÁFICO Nº 15)

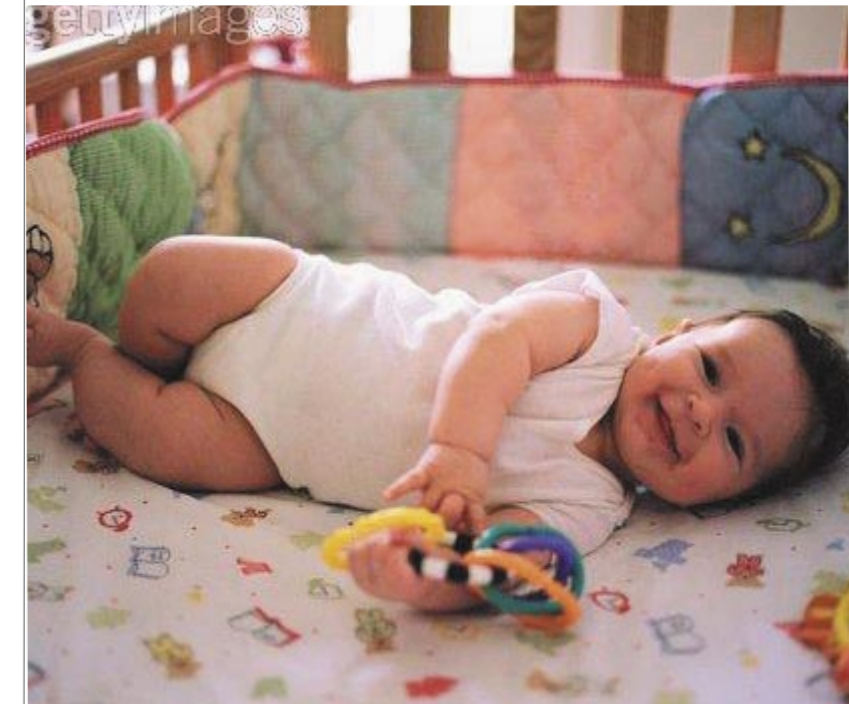


Fuente: Fondo MIVIVIENDA.

ESTRUCTURA DEL PORTAFOLIO DE INVERSIONES  
(GRÁFICO Nº 16)



Fuente: Fondo MIVIVIENDA.



## COLOCACIÓN POR EMISOR

De la cartera de bonos, los valores que representaron la mayor participación fueron: Tesoro Público, COFIDE y Banco de Crédito el Perú (BCP) con el 25,06%, 12,38% y 7,17%, respectivamente, la misma que evidenció cierta estabilidad con respecto del año anterior.

Por su parte, las inversiones en certificados de depósitos cerraron el ejercicio en niveles de S/. 59,23 millones y los papeles comerciales en S/ 15,79 millones.

Durante el primer semestre los Fondos Mutuos se mantuvieron como una importante opción de inversión, si consideramos sus rendimientos con respecto a las cuentas corrientes y otras inversiones de corto plazo, así como a las aún escasas alternativas de inversión. Sin embargo, durante el último trimestre, registraron cierta volatilidad en sus valores cuota, por lo que se incrementó el riesgo de invertir en ellos. Así, se consideró prudente reducir su participación dentro de la cartera de inversiones, registrando al cierre del 2005 cerca de S/. 20 millones.

En términos generales, el Fondo MIVIVIENDA buscó mantener una cartera diversificada y con rendimientos acotados por el riesgo de las inversiones. Asimismo, su estrategia de inversión se adecuó a la coyuntura de incremento de tasas de interés y a los mayores requerimientos de liquidez para el desembolso de créditos hipotecarios.

Con tal propósito el Fondo MIVIVIENDA incrementó su participación en el mercado secundario de valores, a través de la demanda de certificados de depósito del BCRP, ubicándose entre los cinco inversionistas más activos, con S/.70 millones en el mes de diciembre, para registrar durante el año un volumen negociado por el Fondo MIVIVIENDA de S/. 564 millones.

El 2006 se prevén varios escenarios para las variables financieras. Así, se prevé el final del ajuste gradual de las tasas de interés al alza, para el caso de EE.UU., acompañado de cierta incertidumbre durante el primer semestre por el cambio del Presidente de la FED. De igual forma, debemos considerar el inicio de los ajustes en las tasas de interés referenciales por parte del Banco Central Europeo. Finalmente, en el plano local, se prevé cierta volatilidad de los mercados acompañada de alguna contracción, como parte de un comportamiento adverso al riesgo ya observado en los agentes, por el periodo de elecciones generales que se aproximan.

Asimismo, los requerimientos de recursos para el desembolso de créditos hipotecarios, deben proseguir con el crecimiento sostenido que ha demostrado hasta la fecha. Por esto, el Fondo MIVIVIENDA deberá concentrar sus esfuerzos en mantener una cartera diversificada, dirigida principalmente a realizar inversiones de plazos cortos y buscar nuevas alternativas que permitan promover un mayor dinamismo en el financiamiento para los demandantes de vivienda.



## ESTADOS FINANCIEROS

## DICTAMEN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Señores Miembros del Directorio

FONDO HIPOTECARIO DE PROMOCIÓN DE LA VIVIENDA – FONDO MIVIVIENDA

Hemos efectuado una auditoría al balance general del FONDO HIPOTECARIO DE PROMOCION DE LA VIVIENDA – FONDO MIVIVIENDA, al 31 de diciembre del año 2005, y a los correspondientes estados de ganancias y pérdidas, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha. La preparación de dichos estados financieros es responsabilidad de la Secretaría Ejecutiva. Nuestra responsabilidad consiste en emitir una opinión sobre los mismos con base en la auditoría que efectuamos. Los estados financieros al 31 de diciembre de 2004 fueron examinados por otros contadores públicos, quienes en su dictamen, de fecha 31 de marzo de 2005, emitieron una opinión sin salvedades. Dichos estados financieros son incluidos en el presente informe, sólo para propósitos comparativos.

Nuestro examen fue realizado de acuerdo con Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas y Normas de Auditoría Gubernamental, emitidas por la Contraloría General de la República. Tales normas requieren que planifiquemos y realicemos la auditoría con la finalidad de obtener seguridad razonable de que los estados financieros no contengan errores importantes. Una auditoría comprende el examen basado en comprobaciones selectivas de evidencias que respaldan los importes y las divulgaciones incluidas en los estados financieros. Una auditoría también comprende una evaluación de los principios de contabilidad aplicados y de las estimaciones significativas efectuadas por la Secretaría Ejecutiva, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros. Consideramos que nuestra auditoría constituye una base razonable para fundamentar nuestra opinión.

En nuestra opinión, los estados financieros que se acompañan presentan razonablemente, en todos los aspectos de importancia, la situación financiera del FONDO HIPOTECARIO DE PROMOCIÓN DE LA VIVIENDA – FONDO MIVIVIENDA, al 31 de diciembre de 2005, así como los resultados de sus operaciones y sus flujos de efectivo, por el año terminado en dicha fecha, de conformidad con principios de contabilidad aplicables al sector gubernamental en el Perú, que tienen su base en los Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados.

Lima, Perú  
22 de marzo de 2006  
NOLES MONTEBLANCO & ASOC. S.C.



B K R INTERNATIONAL  
en asociación con  
PAUCKAR ROMERO & ASOC. S.C.

Guillermo A. López (socio)  
Contador Público Colegiado  
Matrícula N° 5983



mi plata

**INDICE**

Dictamen de los auditores independientes	36
Notas a los Estados Financieros	
Anexo N° 1 Inversiones permanentes	37
Anexo N° 2 Inmuebles, maquinaria y equipo	38
Anexo N° 3 Depreciación, acumulada de inmuebles, maquinarias y equipos	39
Anexo N° 4 Activos intangibles y otros activos	40
Anexo N° 5 Amortización acumulada de intangibles	41
Anexo N° 7 Capital	42
Anexo N° 8 Gastos de personal y pensionistas	43
Anexo N° 9 Cuentas de orden	44

## BALANCE GENERAL

BALANCES GENERALES AL 31 DE DICIEMBRE DE 2005 Y 2004

	2005	2004
<b>ACTIVOS</b>		
<b>ACTIVO CORRIENTES</b>		
Caja y bancos (Nota 5)	251 352 871	697 779 790
Inversiones en valores (Nota 6)	15 450 576	--
Convenio Fideicomiso - Cofide (P.H.) (Nota 7)	63 488 441	42 061 309
Otras cuentas por cobrar (Nota 8)	17 899 183	18 249 895
Existencias (Nota 9)	16 760 614	15 905 247
Gastos pagados por anticipado (Nota 10)	91 699	95 355
<b>Total de activos corrientes</b>	<b>365 043 384</b>	<b>774 091 596</b>
Inversiones en valores (Nota 6)	335 039 478	379 241 305
Convenio Fideicomiso - Cofide (P.H.) (Nota 7)	1 897 256 711	1 224 977 285
Otras cuentas por cobrar (Nota 8)	59 645 703	96 634 433
Mobiliario y equipo, neto de depreciación acumulada (Nota 11)	1 631 083	1 686 289
Intangibles, neto de amortización (Nota 12)	1 020 249	880 967
<b>Total de activos no corrientes</b>	<b>2 294 593 224</b>	<b>1 703 420 279</b>
<b>TOTAL DE ACTIVOS</b>	<b>2 659 636 608</b>	<b>2 477 511 875</b>
<b>CUENTAS DE ORDEN ACTIVAS (Nota 27)</b>	<b>295 233 109</b>	<b>175 540 849</b>
<b>PASIVOS Y PATRIMONIO</b>		
<b>Pasivos Corrientes:</b>		
Cuentas por pagar comerciales (Nota 13)	878 477	956 169
Otras cuentas por pagar (Nota 14)	1 211 833	1 679 069
Provisiones por pagar (Nota 15)	376 275	384 219
<b>Total de pasivos corrientes</b>	<b>2 466 585</b>	<b>3 019 457</b>
Ganancias diferidas (Nota 16)	162 794	--
<b>Total de pasivos</b>	<b>2 629 379</b>	<b>3 019 457</b>
<b>Patrimonio</b>		
Capital (Nota 17)	1 749 980 919	1 749 980 919
Capital adicional (Nota 18)	94 010 936	87 424 356
Resultados acumulados (Nota 19)	813 015 374	637 087 143
<b>Total de patrimonio</b>	<b>2 657 007 229</b>	<b>2 474 492 418</b>
<b>TOTAL DE PASIVOS Y PATRIMONIO</b>	<b>2 659 636 608</b>	<b>2 477 511 875</b>
<b>CUENTAS DE ORDEN PASIVAS (Nota 27)</b>	<b>295 233 109</b>	<b>175 540 849</b>

## ESTADO DE GANANCIAS Y PÉRDIDAS

POR LOS PERÍODOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2005 Y 2004  
(En nuevos soles)

	2005	2004
<b>INGRESOS FINANCIEROS</b>		
Ingresos sobre depósitos e inversiones (Nota 20)	167 025 803	143 981 336
Premio al Buen Pagador - Intereses (Nota 21)	(20 604 606)	(12 835 097)
<b>Total de ingresos netos</b>	<b>146 421 197</b>	<b>131 146 239</b>
<b>GASTOS FINANCIEROS</b>		
Cargas Financieras (Nota 22)	(12 904 320)	(10 183 299)
Utilidad neta	133 516 877	120 962 940
<b>GASTOS OPERATIVOS</b>		
Gastos de administración (Nota 23)	(20 606 405)	(20 383 317)
Utilidad operativa	112 910 472	100 579 623
Provisiones varias (Nota 24)	(21 937 727)	(30 415 414)
Otros ingresos (Egresos) (Nota 25)	3 863 028	3 727 427
Resultado antes de partidas extraordinarias	94 835 773	73 891 636
Ingresos (Gastos) extraordinarios (Nota 26)	(1 464 759)	35 403 729
Diferencia de cambio, neta	82 557 217	--
<b>Resultado antes del R.E.I.</b>	<b>175 928 231</b>	<b>109 295 365</b>
Resultado por exposición a la inflación	--	(183 761 364)
<b>UTILIDAD (PÉRDIDA) NETA DEL EJERCICIO</b>	<b>175 928 231</b>	<b>(74 465 999)</b>

Las notas que se acompañan son parte integrante de los estados financieros.

## ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO

POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2005 Y 2004  
(En nuevos soles)

	CAPITAL	CAPITAL ADICIONAL	RESULTADOS ACUMULADOS	TOTAL PATRIMONIO
<b>Saldos al 31 de diciembre del 2003</b>	1 749 980 919	89 447 468	711 553 142	2550 981 529
Recaudaciones de Contribución al FONAVI, Ley N° 26969	-	6 899 346	-	6 899 346
Devolución contribución FONAVI, Ley N° 26969 Resoluciones SUNAT	-	(8 881 530)	-	(8 881 530)
Transferencia al Tesoro Público Ley N° 27071	-	(40 928)	-	(40 928)
Resultado de ejercicio	-	-	(74 465 999)	(74 465 999)
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2004</b>	<b>1 749 980 919</b>	<b>87 424 356</b>	<b>637 087 143</b>	<b>2 474 492 418</b>
Recaudaciones de contribución al FONAVI, Ley N° 26969	-	13 796 982	-	13 796 982
Devolución Contribución FONAVI Ley N° 26969. Resoluciones SUNAT	-	(149 717)	-	(149 717)
Transferencia al Tesoro Público, Ley N° 27071	-	(7 060 742)	-	(7 060 742)
Ajuste de años anteriores	-	57	-	57
Resultado del ejercicio	-	-	175 928 231	175 928 231
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2005</b>	<b>1 749 980 919</b>	<b>94 010 936</b>	<b>813 015 374</b>	<b>2657 007 229</b>

Las notas que se acompañan son parte integrante de los estados financieros.

## ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO

POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2005 Y 2004  
(En nuevos soles)

	2005	2004
<b>ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>		
Cobranza a clientes	191 289 910	159 414 345
Pago a proveedores	(7 229 215)	(6 842 058)
Pago de remuneraciones y beneficios sociales	(9 566 898)	(8 948 541)
Desembolsos para préstamos hipotecarios a COFIDE	(716 138 877)	(454 605 732)
Existencias recibidas	(123 210)	(349 396)
Pago de viáticos y entregas a rendir	3 656	(84 896)
Otros pagos relativos a la actividad, servicios y gastos	(21 712 947)	(25 445 596)
<b>Disminución del efectivo y equivalente de efectivo proveniente de actividades de operación</b>	<b>(563 477 581)</b>	<b>(336 861 874)</b>
<b>ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>		
Cobranza neta de venta de valores e inversiones	28 751 250	21 740 695
Pagos por compra de mobiliario y equipo	(371 284)	(625 752)
Pagos por compra de activos intangibles	(473 101)	(400 578)
<b>Aumento del efectivo y equivalente de efectivo proveniente de actividades de inversión</b>	<b>27 906 865</b>	<b>20 714 365</b>
<b>ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO</b>		
Ingresos netos por transferencia de recursos FONAVI	13 796 983	6 899 346
Egresos B 68 por Devolución FONAVI	(7 210 403)	(8 922 457)
<b>Aumento (Disminución) del efectivo y equivalente de efectivo proveniente de actividades de financiamiento</b>	<b>6 586 580</b>	<b>(2 023 111)</b>
<b>Utilidad (Pérdida) por exposición a la inflación atribuible al efectivo</b>	<b>82 557 217</b>	<b>(183 761 364)</b>
<b>DISMINUCIÓN NETO DE EFECTIVO</b>	<b>(446 426 919)</b>	<b>(501 931 984)</b>
Saldos de efectivo al inicio del ejercicio	697 779 790	1 199 711 774
<b>EFFECTIVO AL FINAL DEL EJERCICIO</b>	<b>251 352 871</b>	<b>697 779 790</b>

RECONCILIACIÓN DEL RESULTADO NETO CON EL EFECTIVO  
PROVENIENTE DE LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:

	2005	2004
Utilidad (Pérdida) del período	175 928 231	(74 465 999)
<b>Ajustes al resultado que no afectan los flujos de efectivo de las actividades de operación:</b>		
Depreciación y amortización del período	781 196	836 706
Provisión para beneficios sociales	673 744	574 023
Provisiones diversas	33 487 883	14 060 644
Resultado por Exposición a la Inflación	(82 557 217)	183 761 364
Pérdida en venta de inmuebles	( 732 157)	( 226 725)
Disminución (Aumento) de préstamos hipotecarios	(705 563 196)	(445 680 173)
Disminución (Aumento) de cuentas por cobrar	13 195 693	(15 790 319)
Disminución (Aumento) de existencias	2 531 202	949 353
Disminución (Aumento) de gastos pagados por anticipado	3 656	( 84 895)
Aumento (Disminución) de cuentas por pagar comerciales	( 77 692)	467 996
Aumento (Disminución) de otras cuentas por pagar	(1 148 924)	(1 263 849)
<b>Disminución del efectivo y equivalente de efectivo, proveniente de actividades de operación</b>	<b>(563 477 581)</b>	<b>(336 861 874)</b>

Las notas que se acompañan son parte integrante de los estados financieros.

FONDO HIPOTECARIO DE PROMOCION DE  
LA VIVIENDA "FONDO MIVIVIENDA"

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
(AL 31 DE DICIEMBRE DE 2005)  
(EN NUEVOS SOLES)

1. CONSTITUCIÓN, DOMICILIO Y ACTIVIDAD  
ECONÓMICA

El FONDO HIPOTECARIO DE PROMOCIÓN DE LA VIVIENDA – Fondo MIVIVIENDA se creó mediante Ley N° 26912 de fecha 16.01.1998, modificada por los Decretos de Urgencia N° 091-2000, 020-2001, 072-2001 y 008-2002 del 11.10.2000, 17.02.2001, 23.06.2002 y 15.02.2002, respectivamente. Por Decreto Supremo N° 006-2002-EF del 09.01.2002, se aprueba su Reglamento, el mismo que ha tenido varias modificaciones, la última mediante D.S. 011.2004-VIVIENDA de 05.07.2004.

Por Ley 27792 del 25.07.2002, el Fondo MIVIVIENDA es un Organismo Público Descentralizado y se encuentra adscrito al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento.

El Directorio es el Órgano de Dirección del Fondo MIVIVIENDA y está conformado de acuerdo con lo establecido en el artículo 5° del Reglamento del Fondo MIVIVIENDA, que fuera modificado por Decreto Supremo N° 009-2004-EF de fecha 12.06.2004, por el Ministro de Vivienda, Construcción y Saneamiento, el Ministro de Economía y Finanzas, el Viceministro de Vivienda y Urbanismo y representantes del Poder Ejecutivo, de COFIDE y del sector privado, en la proporción establecida en dicho reglamento.

El Fondo MIVIVIENDA tiene como objeto facilitar la construcción y adquisición de viviendas, especialmente las de interés social. Asimismo, mediante D.U. N° 072-2001 del 23.06.01, se modificó el artículo 6 de la Ley N° 26912, señalándose, ahora, en su literal c) que el valor de la vivienda a adquirir, sin incluir el valor del terreno, no debe exceder las 35 unidades impositivas tributarias.

Por ley N° 27511 del 28.08.2001, el Fondo MIVIVIENDA tiene personería jurídica de derecho privado y es de duración indeterminada. Los recursos del Fondo MIVIVIENDA son intangibles, no pueden ser donados, rematados, dados en garantía o destinados a otro fin que no sea el establecido en su Ley de creación.

Asimismo, el Fondo MIVIVIENDA cuenta con una Secretaría Ejecutiva encargada de la administración. Goza de autonomía técnica, económica, funcional y administrativa. El costo anual de su administración se financia de los intereses que generan las colocaciones e inversiones, sin establecer limitaciones en virtud del D.U. N° 008-2002 del 14 de febrero del 2002 que modifica el Art. 4° de la Ley 26912.

En la celebración de sus actos y contratos el Fondo MIVIVIENDA se rige por la legislación aplicable a las personas jurídicas de derecho privado.

Los recursos del Fondo MIVIVIENDA son canalizados a través de COFIDE, a las Instituciones Financieras Intermediarias (IFI's), con el fin de ser utilizados en el otorgamiento de créditos para la construcción y adquisición de viviendas en primera venta.

Los recursos del Fondo MIVIVIENDA están constituidos por:

Mil quinientos millones de Nuevos Soles (S/. 1,500,000.000), provenientes del Fondo Nacional de Vivienda – FONAVI.

La rentabilidad y recuperación de los recursos del Fondo MIVIVIENDA, deducido el costo que demande su administración.

Otros aportes, inversiones y financiamiento que obtenga del sector público o privado y de la cooperación nacional e internacional.

El Fondo MIVIVIENDA actualmente administra los siguientes programas:

MIVIVIENDA  
Techo Propio

Los beneficiarios para acceder a un crédito otorgado por un intermediario financiero que utilice recursos del Fondo MIVIVIENDA, deberán cumplir requisitos de la Ley y sus normas modificatorias.

Por D.U. N° 091-2000 del 11.10.2000 y su Reglamento aprobado por D.S. N° 050-2000-MTC del 20.10.2000, se autoriza al Fondo MIVIVIENDA a otorgar "El Premio al Buen Pagador", por un monto del 20% del préstamo el cual, de conformidad con el Reglamento del Fondo MIVIVIENDA, servirá para cancelar

semestralmente el importe del principal e intereses correspondiendo a la cuota a pagarse en dicho periodo, correspondiente al Tramo Concesional; incentivo destinado a los beneficiarios que hayan cumplido con el pago puntual de sus obligaciones. El Beneficiario tendrá que ser calificado por la Institución Financiera Intermediaria (IFI) como Buen Pagador.

Por Resolución Ministerial N° 054-2002 – VIVIENDA, publicada el 15.09.2002, se crea el Proyecto del Techo Propio y la administración de los fondos estará a cargo del Fondo Hipotecario de Promoción de la Vivienda. Fondo MIVIVIENDA.

Por Ley N° 27829 publicada el 20.09.2002, se crea el Bono Familiar Habitacional (BHF), facultando al Fondo Hipotecario de Promoción de la Vivienda – Fondo MIVIVIENDA la administración y otorgamiento de este Bono. Son beneficiarios exclusivos, del Bono Familiar Habitacional, las familias en los ámbitos urbanos y rurales que carecen de recursos suficientes para obtener o mejorar única solución habitacional.

Por Resolución Ministerial N° 313-2004-VIVIENDA, del 08.12.2004, se aprobó el nuevo reglamento operativo del Bono Familiar Habitacional, el cual ha sido modificado por Resolución Ministerial N° 095-2005-VIVIENDA del 09.04.2005.

Por Resolución Ministerial N° 273-2004-VIVIENDA, del 08.12.2004, se aprobó el Reglamento del Registro de Proyectos de Vivienda-Techo Propio, que señala que la inscripción en dicho registro es gratuita y obligatoria para participar en el Proyecto Techo Propio y aplicar el Bono Familiar Habitacional.

Por Decreto Supremo N° 016-2004-VIVIENDA, del 13.09.2004, se aprueba el nuevo Reglamento del Bono Familiar Habitacional que ha sido modificado por Decreto Supremo 006-2005-VIVIENDA, del 20.02.2005.

Por Resolución Ministerial N° 214-2004-VIVIENDA, del 07.09.2004, se crea el Registro de Grupos Familiares para participar en el Programa Techo Propio, el cual ha sido modificado por Resolución Ministerial 140-2005-VIVIENDA, del 29.05.2005.

Por Ley N° 28579 publicada el 09.07.2005 se convierte el Fondo Hipotecario de Promoción de la Vivienda en una sociedad anónima denominada Fondo MIVIVIENDA S.A., la conversión surtirá efecto al día siguiente de elevada la escritura pública.

El Fondo MIVIVIENDA S.A. tendrá la condición de una empresa estatal de derecho privado, está bajo el ámbito de FONAFE y está adscrita al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento.

Mediante Ley N° 27677, se establece que los recursos provenientes de la liquidación del Fondo Nacional de Vivienda (FONAVI) serán utilizados para financiar la construcción de viviendas de interés social, remodelación de viviendas y préstamos para ampliación de casa única, con la participación de las IFI's y que la administración, recuperación y canalización a través de las IFI's de dichos recursos estará a cargo del Fondo MIVIVIENDA.

El domicilio legal de la entidad está ubicado en la Ciudad de Lima, Avenida Paseo de la República N° 3121 – San Isidro, Provincia de Lima, Departamento de Lima.

## 2. PRINCIPIOS Y PRÁCTICAS CONTABLES

Los estados financieros se preparan y presentan de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en Perú, los cuales hasta el 31 de diciembre de 2005, comprenden principalmente las Normas Internacionales de Contabilidad (NIC), de la 1 a la 41, emitidas por el Comité de Normas Internacionales de Contabilidad (IASC por sus siglas en inglés), y las Interpretaciones 1 al 33, emitidas por el Comité Permanente de Interpretaciones (SIC), oficializadas por el Consejo Normativo de Contabilidad para su aplicación en el Perú.

En la preparación y presentación de sus estados financieros por el 2005 y 2004, la entidad ha observado el cumplimiento de las Normas e Interpretaciones antes mencionadas, que le son aplicables.

El Consejo Normativo de Contabilidad (CNC) mediante Resolución No. 034-2005-EF/93.01 del 17 de febrero de 2005, publicada el 2 de marzo de 2005, aprobó oficializar las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) 1 a la 5, y las nuevas versiones de las Normas Internacionales de Contabilidad (NIC) que habían sido modificadas por la Junta de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en inglés) en diciembre de 2003 y en marzo de 2004, y dejar sin efecto a partir del 1° de enero de 2005 las NIC 15 y a partir del 1° de enero de 2006 las NIC 22 y 35, y la mayoría de las interpretaciones emitidas por el SIC.

Posteriormente, según Resolución No. 036-2005-EF/93.01 del 18 de noviembre de 2005, publicada el 15 de diciembre de 2005, el CNC aprobó oficializar la NIIF 6, Exploración y Evaluación de Recursos Minerales.

De acuerdo con lo establecido por las referidas Resoluciones, las NIIF y las nuevas versiones de las NIC antes mencionadas, serán aplicables en la preparación y presentación de estados financieros que correspondan a períodos que se inician el 1° de enero de 2006 y optativa para los que se inician el 1° de enero de 2005.

La Gerencia de la Compañía ha optado por aplicar las nuevas versiones de las NIC y las NIIF a que se refiere el párrafo anterior, a partir del 1° de enero de 2006 y, en su opinión, la adopción de estas normas no originarán cambios significativos en las políticas contables que se vienen aplicando en la Compañía.

A continuación se resumen los principales principios y/o prácticas contables seguidos en la preparación de dichos estados financieros:

### A. ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros al 31 de diciembre de 2004, se ajustaron para reflejar el efecto de las variaciones en el poder adquisitivo de la moneda peruana de acuerdo con la metodología aprobada por el Consejo Normativo de Contabilidad. Esta metodología requiere la actualización de las partidas no monetarias de los estados financieros en función a su fecha de origen aplicando los Índices de Precios al por Mayor a Nivel Nacional.

Las partidas monetarias y las partidas en moneda extranjera, no son sujetas de ajuste al estar expresadas en moneda de poder adquisitivo de la fecha de cierre. La variación en el poder adquisitivo de la moneda peruana con referencia al Índice de Precios al por Mayor a Nivel Nacional, de acuerdo con estadísticas oficiales fue un aumento de 4,9 % en el ejercicio 2004.

A través de la Resolución N° 031-2004-EF/93.01, el Consejo Normativo de Contabilidad suspendió, a partir del año 2005, el ajuste de los estados financieros para reconocer los efectos de la inflación. Los saldos ajustados por inflación al 31 de diciembre de 2004 serán considerados como los saldos iniciales al 1° de enero de 2005. Este tratamiento contable también ha sido adoptado por las autoridades tributarias para la determinación del impuesto a la renta a partir del ejercicio 2005.

## B. USO DE ESTIMACIONES CONTABLES

El proceso de preparación de los estados financieros requiere que la Gerencia de la Empresa lleve a cabo estimaciones y supuestos para la determinación de los saldos de los activos y pasivos, el monto de las contingencias y el reconocimiento de los ingresos y gastos. Si estas estimaciones o supuestos, que se basan en el mejor criterio de la Gerencia a la fecha de los estados financieros, variaran como resultado de cambios en las premisas en las que se sustentaron, los saldos de los estados financieros son corregidos en la fecha en la que el cambio en las estimaciones y supuestos se produce. Las principales estimaciones relacionadas con los estados financieros se refieren a la provisión para cuentas de cobranza dudosa, la depreciación de los bienes del activo fijo y la amortización de intangibles.

## C. CAJA Y BANCOS

Corresponde a depósitos en bancos de libre disposición y depósitos a plazos, de renta con tasas variables para cada periodo, con vencimientos de 30, 60, 90, 120, 180 y 360 días.

## D. INVERSIONES EN VALORES

Las inversiones en valores consisten en Bonos del Tesoro Público, Bonos Soberanos, Bonos COFIDE, Otros Bonos, Letras del Tesoro y Papeles Comerciales, que son registradas a su valor de adquisición y son valuadas para constituir una provisión para reconocer la pérdida del valor de realización. Se separan como valores negociables, de acuerdo con el Oficio N° 459-2004-EF/93.10 de la Contaduría Pública de la Nación y de la NIC 7, aquellos instrumentos financieros, que tienen vencimiento 3 meses o menos desde su fecha de adquisición.

## E. CONVENIO FIDEICOMISO - COFIDE

El Convenio Fideicomiso – COFIDE (P.H.), se origina por el saldo deudor del Convenio de Fideicomiso con COFIDE, para la canalización de los recursos del Fondo MIVIVIENDA en el otorgamiento de los créditos para vivienda, a través de las Instituciones Financieras – IFI's.

## F. OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Está constituido por la cartera por cobrar Ex CONEMINSA, las cuentas recibidas como dación en pago del Banco Banex y el Banco República, los intereses devengados de los depósitos a plazos, las inversiones en valores, los créditos hipotecarios y las cuentas por cobrar varias.

Los intereses que se generan, se registran a resultados cuando se devengan. Con los intereses financieros generados por las colocaciones e inversiones "El Fondo MIVIVIENDA", financia el costo anual de su administración.

Al cierre del ejercicio, las cuentas por cobrar son valuadas para determinar el riesgo que implica su recuperación, y se constituye una provisión para riesgo de incobrabilidad con cargo a resultado del periodo.

## G. EXISTENCIAS

Comprenden a los terrenos, edificaciones y estacionamientos adquiridos mediante dación en pago del Banco República en liquidación y del Banco Banex en liquidación, destinados a los proyectos de vivienda. Sobre estos inmuebles pesa una provisión para desvalorización de existencias de acuerdo con la tasación del Consejo Nacional de Tasaciones – CONATA.

Asimismo, comprende a los inmuebles constituidos por los departamentos y locales comerciales recibidos de CONEMINSA y el Fondo MIVIVIENDA el 30.12.2003. A la fecha, dichos inmuebles se encuentran aprovisionados de acuerdo con la tasación del CONATA.

## H. INMUEBLES, MAQUINARIA Y EQUIPO

El mobiliario y equipo están registrados al costo de adquisición. Todos aquellos activos adquiridos con anterioridad al 31 de diciembre de 2004, se encuentran ya reexpresados por inflación hasta esa misma fecha. La depreciación se calcula siguiendo el método de línea recta, de acuerdo con la vida útil estimada de los activos, aplicando las tasas anuales sobre los valores actualizados de dichos activos.

Los gastos de mantenimiento y reparaciones son cargados a los resultados cuando se incurren. Las renovaciones y mejoras, cuando son por montos de importancia, se capitalizan. El costo y la depreciación acumulada de los activos, vendidos o retirados, son eliminados de sus respectivas cuentas y la utilidad o pérdida se afecta a los resultados del ejercicio.

## I. ACTIVOS INTANGIBLES

Dichos activos constituidos sustancialmente por inversiones en software, son registrados al costo de adquisición. La amortización se calcula siguiendo el método de línea recta, de acuerdo con la vida útil estimada del intangible, aplicando las tasas anuales sobre los valores actualizados de dicho activo.

## J. PROVISIÓN PARA BENEFICIOS SOCIALES

La provisión de beneficios sociales está calculada en función del sueldo del mes de diciembre y se encuentra aprovisionada por los meses de noviembre y diciembre.

Esta compensación se deposita en Instituciones del Sistema Financiero elegida por cada trabajador.

#### K. INGRESOS FINANCIEROS

Los ingresos financieros por intereses ganados provenientes de los depósitos a plazos e inversiones, son reconocidos en los resultados a medida que devengan.

#### L. MONEDA EXTRANJERA: GANANCIAS Y PÉRDIDAS EN CAMBIO

Las operaciones en moneda extranjera al cierre del período son registradas en la fecha de transacción al tipo de cambio del mercado libre de compra o de venta, según corresponda. Los saldos en moneda extranjera al cierre del período están expresados en Nuevos Soles a los tipos de cambio vigentes a esa fecha. Las ganancias o pérdidas de cambio que generan estos saldos se incorporan en los resultados del ejercicio en que se devengan.

#### M. IMPUESTO A LA RENTA

El Fondo MIVIVIENDA está exonerado del Impuesto a la Renta en aplicación del Artículo 7° Capítulo IV de las Inafectaciones y Exoneraciones del Decreto Supremo N° 122-94-EF. Reglamento de la Ley del Impuesto a la Renta, modificado por Decreto Supremo N° 194-99-EF.

#### N. CONTINGENCIAS

Los pasivos contingentes se reconocen y se exponen en notas a los estados financieros a menos que su ocurrencia sea remota. Los activos contingentes no se reconocen en los estados financieros y se revelan sólo si es probable su realización.

#### O. ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO

Para propósitos de este estado, el efectivo y equivalentes de efectivo comprenden el efectivo disponible, depósitos a la vista en bancos, valores negociables y otras inversiones altamente líquidas.

### 3. CAMBIOS EN EL PODER ADQUISITIVO DE LA MONEDA NACIONAL

De acuerdo al índice general de precios al por mayor, a nivel nacional, emitido por el Instituto Nacional de Estadística e Informática (INEI), las variaciones

porcentuales anuales en el poder adquisitivo de la moneda nacional durante los años 2005, 2004 y 2003 fueron de 3,6%, 4,9% y 2%, respectivamente.

### 4. SALDOS EN MONEDA EXTRANJERA

Al 31 de diciembre de 2005, los saldos de activos en moneda extranjera, US\$ 584,211.289 y de pasivos en moneda extranjera, por US\$ 109.837 (US\$ 412,125.847 y US\$ 220.392, en 2004), han sido reexpresados en Nuevos Soles al tipo de cambio de S/. 3,429 y S/. 3,431 (S/. 3,280 y S/. 3,283 al 31 de diciembre de 2004) por US\$ 1, respectivamente.

Comprende:

	2005 US \$	2004 US \$
<b>ACTIVOS</b>		
Caja y bancos	1 023 194	4 223 228
Prestamos hipotecarios	542 270 428	355 746 985
Otras cuentas por cobrar	4 990 311	6 883 774
Inversiones	35 915 221	45 271 860
Gastos pagados por adelantado	12 135	
<b>Total activos</b>	<b>584 211 289</b>	<b>412 125 847</b>
<b>PASIVOS</b>		
Cuentas por pagar comerciales	109 837	220 392
<b>Total pasivos</b>	<b>109 837</b>	<b>220 392</b>
<b>ACTIVO NETO</b>	<b>584 101 452</b>	<b>411 905 455</b>

### 5. CAJA Y BANCOS

Comprende:

	2005 US \$	2004 US \$
<b>ACTIVOS</b>		
Efectivo	11 000	3 884
Bancos Cuentas corrientes	53 471 762	18 832 998
Certificados Bancarios	58 983 167	41 860 660
Depósitos a plazos	119 133 102	602 790 388
Otros Depósitos a plazos	19 753 840	34 291 860
	<b>251 352 871</b>	<b>697 779 790</b>

Los depósitos a plazos están colocados a 30, 60, 90, 120, 180 y 360 días en el sistema financiero, mediante subasta pública, de acuerdo con el Decreto de Urgencia N° 052-98 del 01.10.1998 y sus normas reglamentarias.

Los fondos disponibles colocados a plazos y otros en el sistema financiero generan tasas de interés efectivo variable con capitalización diaria de acuerdo con la demanda del mercado financiero.

Los promedios mensual por periodos subastados presentan las siguientes tasas:

PLAZO	2005	2004
30 días	3.35 %	3.10 %
60 días	3.55 %	3.21 %
90 días	3.80 %	3.31 %
120 días	3.92 %	3.64 %
180 días	4.55 %	3.69 %
360 días	5.26 %	4.77 %

## 6. INVERSIONES EN VALORES

Comprende:

	2005	2004
Bonos de Tesoro Publico	19 391 876	24 239 846
Bonos Soberanos		
Bonos soberanos MN con VAC	12 000 000	--
Bonos soberanos MN	51 577 000	63 577 000
Ajuste VAC Bonos Soberanos	505 400	373 645
Ajuste en Bonos Soberanos Sobre la Par MN	1 960 293	2 455 538
Ajuste en Bonos Soberanos Bajo la Par MN	(49 100)	(92 141)
	<u>65 993 593</u>	<u>66 314 042</u>

Bonos diversos		
Bonos COFIDE con Ajuste VAC	37 000 000	46 281 699
Ajuste VAC Bonos COFIDE	4 229 438	--
Otros Bonos con Ajuste VAC	29 635 000	32 633 603
Bonos Diversos MN sin ajuste VAC	64 685 000	56 855 000
Ajuste VAC Otros Bonos	2 446 366	--
Ajuste por Bonos Diversos Bajo la Par MN	--	(78 666)
Bonos Diversos ME	111 619 920	126 084 824
Otros Bonos ME Sobre la Par	85 915	240 607
Otros Bonos ME Bajo la Par	(47 630)	(91 826)
	<u>249 654 009</u>	<u>261 925 241</u>
Total Bonos	<u>335 039 478</u>	<u>352 479 129</u>
Papeles Comerciales		
Papeles Comerciales MN	3 955 490	4 504 078
Papeles Comerciales ME	11 495 086	22 258 098
Total Otras Inversiones	<u>15 450 576</u>	<u>26 762 176</u>
TOTAL	<u>350 490 054</u>	<u>379 241 305</u>
Parte Corriente	(15 450 576)	--
Parte No Corriente	<u>335 039 478</u>	<u>379 241 305</u>

## 7. CONVENIO FIDEICOMISO – COFIDE (P.H.)

Comprende:

	2005	2004
Corriente:		
COFIDE, canalización de recursos a las instituciones financieras – IFIS	64 491 694	63 646 445
Provisión para incobrabilidad	(1 003 253)	(21 585 136)
	<u>63 488 441</u>	<u>42 061 309</u>
No Corriente:		
COFIDE, canalización de recursos a las instituciones financieras – IFIS	1 929 695 232	1 224 977 285
Provisión para incobrabilidad	(32 438 521)	--
	<u>1 897 256 711</u>	<u>1 224 977 285</u>
TOTAL	<u>1 960 745 152</u>	<u>1 267 038 594</u>

La evolución del número de desembolsos fue como sigue:

AÑOS	EN M.N.	EN M.E.	TOTAL
1999	88	55	143
2000	273	132	405
2001	462	960	1,422
2002	377	3,233	3,610
2003	414	6,428	6,842
2004	126	7,834	7,960
2005	80	9,125	9,205
<b>TOTAL</b>	<b>1,820</b>	<b>27,767</b>	<b>29,587</b>

Comprende a los créditos hipotecarios otorgados, mediante el "Convenio de Canalización de Recursos" que el Fondo MIVIVIENDA ha suscrito con COFIDE para que en condición de fideicomisario del Fondo, se constituye en el Organismo Ejecutor responsable de canalizar los recursos a las Instituciones Financieras Intermediarias - IFIs (Bancos y entidades financieras), a las personas naturales o jurídicas calificadas como sujetos de crédito, que cumplan con los requisitos establecidos en el Reglamento del Fondo MIVIVIENDA y en el Reglamento de Créditos.

Al 31 de diciembre de 2005, COFIDE otorgó recursos a veintiséis (26) IFIs, quienes han intermediado los recursos mediante el otorgamiento de 29.587 créditos (27.767 en Dólares Americanos y 1.820 en Nuevos Soles), ascendente a la suma total de S/. 1,988,225.994 (en US\$ 549,783.856, equivalente a S/. 1,885,208.842 y en Nuevos Soles 103,017.152).

Los Créditos Hipotecarios devengan intereses del 7,75% tasa efectiva anual en Dólares y 6,25% tasa efectiva anual en VAC. A estas tasas se incluye una comisión de COFIDE del 0,25% flat por una sola vez sobre el monto de cada préstamo, la misma que se deducirá del monto de cada desembolso, así como una comisión del 0,25% efectiva anual a rebatir sobre el saldo pendiente de pago de cada préstamo.

Por D.U. N° 091-2000 del 11.10.2000 y su Reglamento según D.S. N° 050-2000-MTC del 20.10.2000 se establece "El Premio al Buen Pagador", que servirá para cancelar semestralmente el importe del principal e intereses correspondientes a la cuota a pagarse en dicho período, producto del Tramo Concesional, destinado a los beneficiarios que hayan cumplido con el pago puntual de sus obligaciones. El beneficiario tendrá que ser calificado por la IFI como Buen Pagador.

Al 31 de diciembre de 2005 se ha efectuado una provisión para malas deudas del 1,667% por la suma de S/. 33,143.727, sobre la base de una tercera parte del saldo pendiente de pago del Crédito Hipotecario MIVIVIENDA, porcentaje propuesto por COFIDE; y S/. 298.047 para provisión para malas deudas del 5% sobre los saldos de los Créditos Hipotecarios de Techo Propio.

Los saldos del adeudo que mantienen las diferentes IFI's con el Fondo MIVIVIENDA son como sigue:

SALDO FINAL	US \$	EQUIV. S/.	EN S/.	TOTAL
PROGRAMA MIVIVIENDA				
1. Banco Continental	87'920,265.94	301'478,591.91	37'808,585.29	339'284,177.20
2. Banco de Crédito	148'246,366.59	508'336,791.04	79,910.63	508'416,701.67
3. Interbank	61'286,295.26	210'150,706.45	1'326,148.81	211'476,855.26
4. Banco de Comercio	1'543,890.68	5'294,001.14	--	5'294,001.14
5. Banco Wiese Sudameris	76'192,256.84	261'263,248.70	--	261'263,248.70
6. Solución Financiera de Crédito				
7. Banco Financiero	46'554,784.85	159'636,357.25	496,743.78	160'133,101.03
8. Interamericano de Finanzas	20'078,645.15	68'849,674.22	--	68'849,674.22
9. Banco Sudamericano	20'430,314.17	70'055,547.29	--	70'055,547.29
10. CRAC Caja Sur	2'878,473.76	9'870,286.52	--	9'870,286.52
11. CRAC San Martín	--	--	4'391,635.90	4'391,635.90
12. CRAC Señor de Luren	109,852.87	376,685.49	8'297,902.47	8'674,587.96
13. CMAC Sullana	52,600.00	180,365.40	--	180,365.40
14. CMAC Trujillo	3'957,751.28	13'571,129.14	--	13'571,129.14
15. CRAC Nor Perú – La Libertad	2'523,217.87	8'652,114.08	--	8'652,114.08
16. CMAC Ica	281,714.15	965,997.82	--	965,997.82
17. CMAC Huancayo	320,136.70	1'097,748.74	--	1'097,748.74
18. CMAC Tacna	981,684.59	3'366,196.46	656,186.95	4'022,383.41
19. CRAC Cruz de Chaipon	35,757.62	122,612.88	--	122,612.88
20. CAC Abaco	214,460.42	735,384.78	--	735,384.78
21. CAC Pacífico	927,428.58	3'180,152.60	--	3'180,152.60
22. Banco del Trabajo	39'108,293.89	134'102,339.75	49'341,073.25	183'443,413.00
23. CRAC Prymera	100,501.85	344,620.84	--	344,620.84
24. Mi Banco	4'235,299.46	14'522,841.85	--	14'522,841.85
25. EDPYME CREAR Arequipa	119,086.38	408,347.20	--	408,347.20
26. EDPYME Nueva Visión	171,374.60	587,643.50	--	587,643.50
27. EDPYME Confianza	1'648,375.84	5'652,280.76	--	5'652,280.76
28. EDPYME Edyficar	4'400,728.85	15'090,099.23	--	15'090,099.23
29. Caja Metropolitana de Lima	18'876,087.57	64'726,105.31	--	64'726,105.31
30. Financiera CMR	6'185,776.00	21'211,025.90	--	21'211,025.90
31. CAC Santa María Magdalena	330,991.09	1'134,968.45	618,965.19	1'753,933.64
32. Coop. San Martín de Porres Ltda.	71,442.67	244,976.92	--	244,976.92
<b>Sub - Total</b>	<b>549'783,855.82</b>	<b>1'885'208,841.61</b>	<b>103'017,152.27</b>	<b>1'988'225,993.88</b>

## SALDO FINAL

DETALLE	US \$	EQUIV. S/.	EN S/.	TOTAL
<b>2 PROGRAMA TECHO PROPIO</b>				
1. Banco Internacional	225,610.98	773,620.05	--	773,620.05
2. Banco Wiese Sudameris	771,443.55	2'645,279.93	--	2'645,279.93
3. Caja Sur	27,036.75	92,709.02	--	92,709.02
4. CRAC Señor de Luren	330,967.39	1'134,887.18	--	1'134,887.18
5. Banco del Trabajo	383,329.29	1'314,436.14	--	1'314,436.14
<b>Sub - Total</b>	<b>1738,387.96</b>	<b>5'960,932.31</b>	<b>--</b>	<b>5'960,932.31</b>
<b>TOTAL</b>	<b>551'522,243.78</b>	<b>1'891'169,773.92</b>	<b>103'017,152.27</b>	<b>1'994'186,926.19</b>
<b>Menos provisión para incobrables</b>				
Créditos Mivivienda 1.667%	(9'164,896.88)	(31'426,431.39)	(1'717,295.93)	(33'143,727.32)
Créditos Techo Propio 5%	(86,919.40)	(298,046.62)	--	(298,046.62)
<b>Total Provisiones</b>	<b>(9'251,816.28)</b>	<b>(31'724,478.01)</b>	<b>(1'717,295.93)</b>	<b>(33'441,773.94)</b>
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>542'270,427.50</b>	<b>1'859'445,295.91</b>	<b>101'299,856.34</b>	<b>1'960'745,152.25</b>

## 8. OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Cuentas por cobrar diversas, Tesoro Público.- se refiere al exceso de las transferencias de la contribución FONAVI, en virtud de la Ley N° 27071.

Cuentas por cobrar diversas, depósitos a plazos IFI's.- son los saldos en moneda nacional y moneda extranjera a la fecha de importes determinados en el acuerdo de disolución y liquidación del Patrimonio de Fideicomiso de Garantía del DU N° 0056-99. Estos saldos se encuentran aprovisionados 100%.

La cartera por cobrar CONEMINSA.- es la cartera transferida por CONEMINSA mediante contrato celebrado el 30 de diciembre de 2003, contrato de dación en pago y resolución parcial por mutuo disenso y compromiso de contratar. Dicha cartera se encuentra aprovisionada al 31 de diciembre de 2005 por un monto de S./ 20,543.331.

Otras cuentas por cobrar.- contienen básicamente las carteras recibidas por dación en pago de las IFIS en liquidación, así como el financiamiento del Bono Familiar Habitacional, según contrato de préstamo en virtud del D.S. N° 198-2002-EF.

## Comprende:

	2005	2004
<b>Corriente:</b>		
<b>Intereses devengados sobre:</b>		
Certificados bancarios	247 305	495 306
Rendimiento subastas M.N.	1 890 434	5 098 919
Bonos del tesoro M.N.	2 076 337	2 118 656
Bonos M.N.	2 453 304	2 815 520
Bonos M.E.	1 423 396	1 440 295
Otras inversiones M.N.	72 080	98 206
Otras inversiones M.E.	266 817	192 197
Recuperaciones COFIDE por distribuir MN	186 583	--
Recuperaciones COFIDE por distribuir ME	(202 566)	(12 405)
Créditos Hipotecarios M.N.	470 778	393 355
Créditos Hipotecarios M.E.	8 903 465	5 393 352
	<b>17 787 933</b>	<b>18 033 401</b>
<b>Cuentas por cobrar diversas</b>		
Depósitos en garantía	34 296	26 508
Cuentas por cobrar dación en pago BANEX M.E.	--	175 545
Otras cuentas por cobrar	32 087	14 441
	<b>66 383</b>	<b>216 494</b>
<b>Cuentas por cobrar comerciales</b>		
Facturas por cobrar	44 867	--
	<b>44 867</b>	<b>--</b>
<b>TOTAL CORRIENTE</b>	<b>17 899 183</b>	<b>18 249 895</b>
<b>Corriente:</b>		
<b>Cuentas por cobrar diversas</b>		
Tesoro público	41 459 628	52 163 625
Depósitos a plazo – IFIS en liquidación M.N.	172 555 300	174 105 031
Depósitos a plazo – IFIS en liquidación M.E.	3 476 035	3 324 991
Provisión cobranza dudosa - depósitos a plazo e intereses M.N.– IFIS en liquidación	(172 555 300)	(174 105 031)
Provisión cobranza dudosa.- depósitos a plazo e intereses M.E.– IFIS en liquidación	(3 476 035)	(3 324 991)
	<b>41 459 628</b>	<b>52 163 625</b>
<b>Cartera por cobrar – CONEMINSA</b>		
Letras por cobrar dación en pago – CONEMINSA	33 752 092	35 386 212
Provisión cobranza dudosa - cuentas por cobrar a CONEMINSA	(20 543 331)	(9 190 575)
Ganancias diferidas – seguros y portes por pagar	(9 716 119)	(11 374 537)
	<b>3 492 642</b>	<b>14 821 100</b>

Intereses por cobrar COLFONAVI	--	5 595 272
	--	5 595 272
Otras cuentas por cobrar		
Deuda por cobrar CONEMINSA	144 098	144 098
Cuentas por cobrar Ministerio de Vivienda y Construcción financiamiento techo propio	5 408 456	15 144 350
Cuentas por cobrar Dación República M.N.	22 035	228 752
Cuentas por cobrar Dación República M.E.	117 073	157 169
Cuentas por cobrar Dación en pago BANEX M.N.	8 008 416	8 380 067
Cuentas por cobrar Dación en pago BANEX M.E.	5 629 711	--
Provisión Cob. Dudosa.- Cuentas por cobrar Dación en pago BANEX M.N.	(121 191)	--
Provisión Cob. Dudosa.- Cuentas por cobrar Dación en pago BANEX M.E.	(4 515 165)	--
	14 693 433	24 054 436
<b>TOTAL NO CORRIENTE</b>	<b>59 645 703</b>	<b>96 634 433</b>

## 9. EXISTENCIAS

Las existencias están conformadas principalmente por inmuebles y construcciones que provienen del Contrato de Resolución Parcial por Mutuo Disenso Compromiso de Contratar, celebrado con CONEMINSA con fecha 30 de diciembre de 2003 y de los contratos en dación en pago celebrados con el Banco República en liquidación y Banex en liquidación.

Sobre dichas existencias se le ha aplicado la provisión por desvalorización de existencias sobre la base del Valor de Realización Inmediata – VRI.

En diciembre de 2005 se registró el ingreso de un terreno cuya transferencia patrimonial a título gratuito está sustentada con la Resolución N° 120-2005/SBN-GO-JAD por S/. 2'125.934.

Comprende:	2005	2004
<b>Terrenos</b>		
Ex Fundo Larrea – Moche – Trujillo	1 514 890	1 514 890
Sub. – lote 1-1 Paracas – Pisco – Ica	1 615 531	1 615 531
Sub. – lote 1-2 Paracas – Pisco – Ica	397 148	397 148
Terrenos Banco Banex Dación en pago	--	297 701
Otros terrenos Banex (incluye oficina y otros)	1 250 889	1 693 892
Jirón Teniente Pedro Garenzón N° 1661 Cercado de Lima	2 125 934	--
	6 904 392	5 519 162

<b>Estacionamientos</b>		
Estac. 1 Bajada Balta Miraflores – Lima	23 144	23 144
Estac. 5 Bajada Balta Miraflores – Lima	19 996	19 996
Estac. 7 Bajada Balta Miraflores – Lima	16 196	16 196
	59 336	59 336
<b>Departamentos</b>		
CCHH Huanuco Zona I - Huánuco	609 664	609 664
CCHH Talara III – Piura	6 656 763	6 656 763
CCHH Los Tallanes B – Piura	6 931 727	7 633 640
CCHH Miraflores – Piura	8 994 825	10 020 716
Depart. Banco Banex Dación en pago	1 182 449	1 072 466
	24 375 428	25 993 249
<b>Locales comerciales</b>		
CCHH Antonio Moreno – Ventanilla	49 989	922 472
CCHH Santa Rosa – Callao	1 257 886	1 974 011
CCHH Limatambo – San Borja	1 167 079	1 167 079
CCHH Edwin Vásquez – Carabaylo	838 774	1 002 233
CCHH Monserrate – Trujillo	--	39 551
CCHH Hilario Mendivil – Cuzco	499 116	499 116
CCHH Los Tallanes B – Piura	299 968	299 968
CCHH Miraflores – Piura	167 587	167 587
Av. Benavides y pasaje Los Pinos - Miraflores	--	658
Oficinas Banco Banex dación en pago	33 346	33 346
Otros locales Av. Guardia Chalaca – Callao	113 439	11 136
	4 427 184	6 117 157
<b>Casa habitación</b>		
Av. Hipólito Unanue 203 – Cañete	151 084	1 492
	151 084	1 492
<b>Locales industriales</b>		
Av. Simón Bolívar s/n – Pisco	15 076	15 076
	15 076	15 076
<b>Desvalorización existencias</b>		
Desvalorización terrenos inmuebles	(1 758 865)	(2 175 021)
Desvalorización de estacionamientos	(37 835)	(37 835)
Desvalorización de departamentos y locales comerciales	(17 405 996)	(19 644 252)
	(19 202 696)	(21 857 108)
	16 729 804	15 848 364
<b>Material publicitario</b>		
Material publicitario diversos	16 226	42 299
	16 226	42 299
<b>Existencias por recibir</b>		
Muebles por recibir – dación en pago	14 584	14 584
	14 584	14 584
<b>TOTAL</b>	<b>16 760 614</b>	<b>15 905 247</b>

**10. GASTOS PAGADOS POR ANTICIPADO**

Este rubro comprende lo siguiente :

	<b>2005</b>	<b>2004</b>
	<b>US \$</b>	<b>US \$</b>
Seguros pagados por adelantado	30 363	57 691
Entregas a rendir cuenta	39 833	17 469
Adelanto de remuneraciones	17 601	19 050
Viáticos a rendir	3 902	1 145
	<b>91 699</b>	<b>95 355</b>

**11. MOBILIARIO Y EQUIPO**

Comprende :

	<b>2005</b>	<b>2004</b>
	<b>US \$</b>	<b>US \$</b>
<b>Costo :</b>		
Instalaciones	191 184	-
Equipos de cómputo y Red	1 566 213	1 494 053
Muebles y enseres	610 621	644 982
Equipos diversos	490 757	345 416
Unidades por recibir	-	3 040
	<b>2 858 775</b>	<b>2 487 491</b>
<b>Depreciación acumulada :</b>		
Instalaciones	4 434	-
Equipos de cómputo y Red	962 901	633 409
Muebles y enseres	162 366	108 136
Equipos diversos	97 991	59 657
	<b>1 227 692</b>	<b>801 202</b>
<b>VALOR NETO</b>	<b>1 631 083</b>	<b>1 686 289</b>

Las adiciones y deducciones durante el presente ejercicio fueron como sigue :

	<b>ADICIONES</b>	<b>VENTAS Y/O RETIROS</b>	<b>TRANSFERENCIA Y/O AJUSTE</b>	<b>INCREMENTO (DISMINUCION)</b>
<b>Costo :</b>				
Instalaciones	182 903	--	8 281	191 184
Equipos de cómputo y Red	81 221	(5 870)	(3 191)	72 160
Muebles y enseres	5 785	--	(40 146)	(34 361)
Equipos diversos	184 421	(21 089)	(17 991)	145 341
Unidades por recibir	19 172	--	(22 212)	(3 040)
	<b>473 502</b>	<b>(26 959)</b>	<b>(75 259)</b>	<b>371 284</b>
<b>Depreciación acumulada :</b>				
Instalaciones	4 434	--	--	4 434
Equipos de cómputo y Red	337 765	(3 180)	(5 093)	329 492
Muebles y enseres	60 960	--	(6 730)	54 230
Equipos diversos	44 217	(2 679)	(3 204)	38 334
	<b>447 376</b>	<b>(5 859)</b>	<b>(15 027)</b>	<b>426 490</b>

**12. INTANGIBLES**

Comprende :

	<b>2005</b>	<b>2004</b>
	<b>US \$</b>	<b>US \$</b>
<b>Costo :</b>		
Estudios y proyectos	158 753	158 753
Desarrollo e implementación de software	1 614 792	1 287 905
Licencias, patentes y marcas	654 936	508 722
	<b>2 428 481</b>	<b>1 955 380</b>
<b>Amortización acumulada</b>		
Estudios y proyectos	158 753	158 753
Desarrollo e implementación de software	1 006 888	790 976
Licencias, patentes y marcas	242 591	124 684
	<b>1 408 232</b>	<b>1 074 413</b>
<b>VALOR NETO</b>	<b>1 020 249</b>	<b>880 967</b>

Las adiciones y deducciones durante el presente ejercicio fueron como sigue :

	<b>ADICIONES</b>	<b>DEDUCCIONES</b>	<b>TRANSFERENCIA Y/O AJUSTE</b>	<b>INCREMENTO (DISMINUCION)</b>
<b>Costo :</b>				
Desarrollo e implementación de software	326 887	--	--	326 887
Licencias, patentes y marcas	170 412	--	(24 198)	146 214
	<b>497 299</b>	<b>--</b>	<b>(24 198)</b>	<b>473 101</b>
<b>Amortización acumulada :</b>				
Desarrollo e implementación de software	215 912	--	--	215 912
Licencias, patentes y marcas	117 907	--	--	117 907
	<b>333 819</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>333 819</b>

**13. CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES**

Comprende :

	2005	2004
Facturas por pagar en moneda nacional	157 152	133 016
Facturas por pagar en moneda extranjera	37 393	233 253
Honorarios profesionales	110 198	--
Recibos de servicios públicos	23 320	--
Provisión facturas devengadas moneda nacional	407 739	375 659
Provisión facturas devengadas moneda extranjera	138 767	214 241
Documentos por pagar devengados	3 908	--
	<b>878 477</b>	<b>956 169</b>

**14. OTRAS CUENTAS POR PAGAR**

Comprende :

	2005	2004
Tributos por pagar	174 922	182 768
Vacaciones por pagar	621 660	478 311
Cuentas por pagar a Constructora por cuenta de FOVIPOL M.E.	--	274 459
Honorarios profesionales por pagar	--	42 831
Compensación por Tiempo de Servicios	109 868	102 446
Devolución Contribución FONAVI	256 325	465 290
Aportes provisionales AFP	--	109 396
Otras cuentas por pagar diversas	49 058	23 568
	<b>1 211 833</b>	<b>1 679 069</b>

**15. PROVISIONES POR PAGAR**

Comprende :

	2005	2004
Provisión Honorarios Tribunal Arbitral Caso J. Evans	--	17 235
Provisiones Laborales (Sueldo)	251 898	251 898
Provisiones Laborales (CTS)	17 175	17 175
Provisiones Laborales (Gratificaciones)	31 208	31 208
Provisiones Laborales (Vacaciones)	13 135	13 135
Provisiones Laborales (Vacaciones)	47 429	47 429
Provisiones Laborales (CTS)	6 139	6 139
Intereses Legal	9 291	--
	<b>376 275</b>	<b>384 219</b>

**16. GANANCIAS DIFERIDAS**

Comprende :

	2005	2004
Inmuebles facturados y no entregados	162 794	--
	<b>162 794</b>	<b>--</b>

**17. CAPITAL**

El capital inicial del Fondo MIVIVIENDA se constituye mediante su Ley de Creación N° 26912 del 16.01.1998 con los recursos provenientes del Fondo Nacional de Vivienda – FONAVI y demás recursos establecidos en los artículos 5° y 8° de la Ley N° 26969 del 27.08.1998.

	2005	2004
Recursos provenientes del FONAVI	1 500 000 000	1 500 000 000
Resultado por exposición a la inflación 1998	1 584 346	1 584 346
Resultado por exposición a la inflación 1999	82 580 939	82 580 939
Resultado por exposición a la inflación 2000	60 198 281	60 198 281
Resultado por exposición a la inflación 2001	(36 175 998)	(36 175 998)
Resultado por exposición a la inflación 2002	27 339 189	27 339 189
Resultado por exposición a la inflación 2003	32 710 535	32 710 535
Resultado por exposición a la inflación 2004	81 743 627	81 743 627
	<b>1 749 980 919</b>	<b>1 749 980 919</b>

**18. CAPITAL ADICIONAL**

Comprende :

	2005	2004
Recaudación FONAVI Ley N° 26969	172 433 218	158 636 235
Devoluciones FONAVI – Res SUNAT	(70 741 173)	(70 591 512)
Transferencias al Tesoro Público Ley N° 27071	(16 412 400)	(9 351 658)
Recuperación de Inversiones años anteriores	8 731 291	8 731 291
	<b>94 010 936</b>	<b>87 424 356</b>

La recaudación por contribución al FONAVI corresponde a los recursos provenientes de la recaudación de la contribución al FONAVI, pendientes de pago, de acuerdo al Artículo 8° de la Ley N° 26912.

La devolución de contribución al FONAVI, según Resolución SUNAT comprende las devoluciones por pagos indebidos y/o en exceso de la contribución al FONAVI, en aplicación del Reglamento de la Ley N° 26969, D.S. N° 041-99-EF Octava Disposición Complementaria del 29.10.1999.

Las devoluciones se efectúan a la recepción de las Resoluciones de las Intendencias de la SUNAT, mediante cheques de gerencia emitidos por el Banco Interbank a la orden del beneficiario para ser cobrados en las oficinas y/o agencias cerca al domicilio del beneficiario.

## 19. RESULTADOS ACUMULADOS

Comprende :

	2005	2004
Utilidades acumuladas	657 405 756	693 365 267
Recuperaciones de Inversiones FONAVI	55 587 733	55 587 733
Transferencia en efectivo	(80 000 000)	(80 000 000)
Ajuste ACM años anteriores	4 093 654	4 093 654
Ajuste de corrección monetaria al 31.12.2002	--	(6 881 853)
Ajuste de corrección monetaria 2003	--	12 150 873
Resultado por exposición a la inflación	--	33 237 468
Resultado del ejercicio	175 928 231	(74 465 999)
	<b>813 015 374</b>	<b>637 087 143</b>

## 20. INGRESOS SOBRE DEPOSITOS E INVERSIONES

Comprende :

	2005	2004
Intereses sobre depósitos a plazos	15 875 696	27 731 461
Intereses sobre certificados y otros depósitos	3 832 561	4 303 412
Intereses sobre Bonos Diversos	22 871 163	22 873 061
Intereses sobre Créditos Hipotecarios	119 383 397	77 819 159
Intereses sobre Cuentas Corrientes	939 790	596 415
Otros Intereses	753 621	385 201
Otros Ingresos	211 125	374 834
Ganancia por ajuste del VAC	3 158 450	8 602 036
Ingresos Financieros ACM	--	1 295 757
	<b>167 025 803</b>	<b>143 981 336</b>

## 21. PREMIO AL BUEN PAGADOR - INTERESES

Comprende :

	2005	2004
Premio al Buen Pagador – Interés MN	1 153 740	1 171 474
Premio al Buen Pagador – Interés ME	19 450 866	11 609 401
Premio al Buen Pagador – ACM	--	54 222
	<b>20 604 606</b>	<b>12 835 097</b>

Por Decreto de Urgencia N° 091-2000 y su Reglamento D.S. N° 050-2000-MTC del 20.10.2000 se establece el "Premio al Buen Pagador", que sirve para cancelar semestralmente el importe del principal e intereses correspondiente a la cuota a pagarse en dicho periodo, producto del Tramo Concesional. Este premio está destinado a los beneficiarios que hayan cumplido con el pago puntual de sus obligaciones. El Beneficiario tendrá que ser calificado por la IFI como Buen Pagador.

## 22. CARGAS FINANCIERAS

Comprende :

	2005	2004
Premio al Buen Pagador Capital MN	958 691	858 756
Premio al Buen Pagador Capital MN	10 081 255	5 672 468
Perdida por ajuste VAC		
Créditos Hipotecarios	528 697	9 870
Perdida por ajuste VAC		
Bonos Diversos	495 878	78 133
Perdida por ajuste Fondo Mutuo	--	596 183
Otros servicios bancarios	70 116	63 402
Otras cargas financieras	740 400	2 792 525
Condonación cuotas – cartera SPAD	29 283	--
Gastos financieros ACM	--	111 962
	<b>12 904 320</b>	<b>10 183 299</b>

## 23. GASTOS DE ADMINISTRACION

Comprende :

	2005	2004
Gastos de personal	9 784 960	9 528 133
Servicios prestados por terceros	8 453 401	8 317 846
Tributos	335 714	493 864
Cargas diversas de gestión	577 389	632 745
Provisiones del ejercicio	673 744	574 023
Depreciación mobiliario y equipo	447 376	372 902
Amortización de intangibles	333 821	463 804
	<b>20 606 405</b>	<b>20 383 317</b>

**24. PROVISIONES VARIAS**

Comprende :	2005	2004
Desvalorización de existencias	11 352 756	13 484 496
Provisión de cuentas de cobranza dudosa	--	7 297 793
Provisión prestamos hipotecarios	10 575 681	8 925 559
Otras provisiones	9 290	384 220
Provisiones ACM	--	323 346
	<b>21 937 727</b>	<b>30 415 414</b>

**25. OTROS INGRESOS (EGRESOS)**

Comprende :	2005	2004
<b>Otros Ingresos</b>		
Ventas de bases	10 662	7 654
Intereses prestamos hipotecarios Ley 27044	1 889 696	1 895 444
Venta de terrenos, locales comerciales y departamentos	732 157	834 726
Otros ingresos	1 230 513	990 495
	<b>3 863 028</b>	<b>3 728 319</b>
<b>Otros Egresos</b>		
Otros egresos	--	892
	--	<b>892</b>
	<b>3 863 028</b>	<b>3 727 427</b>

**26. INGRESOS (EGRESOS) EXTRAORDINARIOS**

Comprende :	2005	2004
Ingresos Extraordinarios		
Recuperación de cuentas incobrables		
IFIS en liquidación	1 549 730	13 819 928
Intereses años anteriores		
IFIS en liquidación	--	23 862 743
Otros ingresos	6 729 284	8 657 929
Ajuste por Corrección Monetaria	--	163 798
	<b>8 279 014</b>	<b>46 504 398</b>

	2005	2004
Egresos Extraordinarios		
Costo neto de enajenación de existencias	--	608 001
Gastos diversos de años anteriores	5 171 979	360 590
Otras provisiones, cuentas cobranza dudosa, Banco Nuevo Mundo, actualizaciones intereses	4 526 402	10 028 468
Otras cargas excepcionales	45 392	4 478
ACM	--	99 132
	<b>9 743 773</b>	<b>11 100 669</b>
	<b>(1 464 759)</b>	<b>35 403 729</b>

**27. CUENTAS DE ORDEN**

Comprende :	2005	2004
Contribución al FONAVI, pendiente de pago – Ley N° 26969	64 781 307	64 781 307
Cartas fianzas, pólizas de caución y certificados bancarios (Garantías)	55 551 879	45 238 265
Convenio PASH – BID	34 540 704	12 457 685
Garantías Hipotecarias y Prendarías Bono Familiar Habitacional por desembolsar	39 119 404	37 430 961
Contratos suscritos por la Entidad Fondo Ley N° 27677	6 303 625	2 994 433
Activos Transferidos	82 134 705	--
	<b>295 233 109</b>	<b>175 540 849</b>

**28. CONTINGENCIAS****Proceso Arbitral con J. Evans y Asociados S.A.C.**

El Fondo MIVIVIENDA se encuentra actualmente en un proceso de arbitraje con J. Evans y Asociados S.A.C. por el contrato N° 053-2004-SERV "Consultoría para el desarrollo de sistemas de automatización para procesos del Fondo MIVIVIENDA", suscrito el 27 de mayo de 2004.

Con Memorando N° 004-2005-OAJ se comunicó que J. Evans y Asociados S.A.C. en su demanda solicita el pago de algunas obligaciones por parte del Fondo MIVIVIENDA que podrán constituir contingencias, entre las cuales tenemos:

Indemnización por daños y perjuicios (daño emergente) por las sumas de US\$ 134.800 y US\$ 79.670

Pagos correspondientes a los entregables N° 1 y 2 por las sumas de US\$ 36.436 y US\$ 25.760.

Las costas y costos del proceso arbitral.

La procedencia del pago de dichos montos así como la valorización de las costas y costos del proceso, serán determinados por el tribunal en relación a lo actuado en el proceso arbitral.

#### **Transferencia a título gratuito del inmueble propiedad de la SBN a favor del FMV**

Con Resolución N° 120-2005/SBN-GO-JAD de fecha 30.12.2005, se aprueba la transferencia interestatal a título gratuito a favor del Fondo Hipotecario de Promoción de la Vivienda – Fondo MIVIVIENDA, de un predio ubicado en el Jirón Teniente Pedro Garenzón N° 1651, Distrito del Cercado de Lima, para que se destine a la convocatoria de un concurso de proyectos de vivienda de interés social.

Dicho inmueble fue registrado contablemente por S/. 2,125.934, dicha valuación fue efectuada por el Consejo Nacional de Tasación (CONATA).

La presente transferencia se encuentra sujeta a la causal de reversión prevista en el artículo 19 del Decreto Supremo 154-2001-EF, la cual se hará efectiva si el Fondo MIVIVIENDA no convoca a concurso de proyectos de viviendas de interés social en el plazo máximo de 02 años, el área inmobiliaria de la Gerencia de Operaciones del Fondo manifiesta que sólo es cuestión de cambiar la zonificación para llevar a cabo la convocatoria a concurso de proyectos, dicho cambio puede tardar como máximo 06 meses.

## 29. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS

Las actividades de la empresa la exponen a una variedad de riesgos financieros cuyos potenciales efectos adversos son permanentemente evaluados por el Directorio y la Gerencia de la misma a efectos de minimizarlos. A continuación presentamos los riesgos financieros a los que está expuesta:

**a. Riesgo de tipo de cambio:** La Gerencia considera que no existe un riesgo importante de tipo de cambio que pudiera llevar a la empresa a una situación financiera de difícil manejo, dado que el desenvolvimiento de las variables macroeconómicas del país permitan afirmar que no se prevé

devaluación traumática. Asimismo, considera que el nivel de rentabilidad posibilita absorber con holgura los efectos de la devaluación de la moneda peruana.

**b. Riesgo de tasas de interés, crédito y liquidez:** Los ingresos y los flujos de caja operativos son sustancialmente independientes de los cambios en las tasas de interés del mercado. La empresa no tiene activos significativos que devenguen intereses y riesgos significativos de concentración de crédito dado sus políticas conservadoras sobre el particular. Asimismo, la Gerencia considera que no tiene riesgos de liquidez, en la medida que el pago de sus pasivos a largo plazo ha sido programado en coordinación con sus flujos futuros de fondos.

## 29. NUEVOS PRONUNCIAMIENTOS CONTABLES

Las últimas Normas Internacionales de Contabilidad – NIC's y Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF's, modificadas a diciembre de 2003 y a marzo de 2004, oficializadas por el Consejo Normativo de Contabilidad, para su aplicación a partir del 01 de enero de 2006, son las siguientes:

#### **Normas Internacionales de Contabilidad.-**

- NIC 1 Presentación de Estados Financieros (modificada a diciembre de 2003),
- NIC 2 Existencias (modificada a diciembre de 2003),
- NIC 8 Políticas contables, cambios en estimaciones contables y errores (modificada a diciembre de 2003),
- NIC 10 Sucesos posteriores a la fecha del Balance General (modificada a diciembre de 2003),
- NIC 16 Inmuebles, maquinaria y equipo (modificada a diciembre de 2003),
- NIC 17 Arrendamientos (modificada a diciembre de 2003),
- NIC 21 Efectos de las variaciones en los tipos de cambio de monedas extranjeras (modificada a diciembre de 2003),
- NIC 24 Revelaciones sobre entes vinculados (modificada a diciembre de 2003),
- NIC 27 Estados Financieros consolidados e individuales (modificada a diciembre de 2003),
- NIC 28 Inversiones en Asociadas (modificada a diciembre de 2003),
- NIC 31 Participaciones en asociaciones en participación (modificada a diciembre de 2003),

- NIC 32 Instrumentos financieros: revelación y presentación (modificada a diciembre de 2003),  
 NIC 33 Utilidades por acción (modificada a diciembre de 2003),  
 NIC 36 Deterioro del valor de los activos (modificada a marzo de 2004),  
 NIC 38 Activos intangibles (modificada a marzo de 2004),  
 NIC 39 Instrumentos financieros: reconocimiento y medición (modificada a diciembre de 2003), y  
 NIC 40 Inversiones inmobiliarias (modificada a diciembre de 2003).

#### **Normas Internacionales de Información Financiera**

NIIF 1 Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera.-

Se aplica cuando se adoptan por primera vez las NIIF's, debiendo divulgarse en los Estados Financieros el efecto de su aplicación en la posición financiera, en el rendimiento financiero y en los flujos de caja de la Institución.

NIIF 2 Pagos basados en acciones.-

Norma aplicable cuando la institución reconoce pagos en base a acciones de su capital, cuando obtiene bienes y servicios, recepciones que reconocen como activos o gastos, según corresponda.

NIIF 3 Combinaciones de negocios.-

Esta norma prescribe la presentación de informes financieros por una organización cuando ésta corresponde a la combinación de negocios, considerada como la unión de organizaciones o negocios separados en una organización de presentación. Las combinaciones de negocios se contabilizan mediante la aplicación del método de compra, desde la perspectiva del adquirente. Para los efectos de esta norma el adquirente es la organización que obtiene el control de otras organizaciones o negocios.

NIIF 4 Contratos de seguros

Prescribe los requerimientos para la presentación de información financiera de contratos de seguros por una organización que emite dichos contratos. Se aplica a contratos de seguros emitidos, contratos de reaseguros mantenidos e instrumentos financieros emitidos con un elemento de participación discrecional.

NIIF 5 Activos no corrientes mantenidos para la venta y actividades interrumpidas

Esta norma considera que un activo no corriente es clasificado como mantenido para la venta, si su valor en libros será recuperado principalmente a través de una transacción de venta antes que a través de su uso continuado, por lo que el activo se encuentra listo para su venta, la que es altamente probable. Para los efectos de esta Norma, una operación descontinuada es un componente de una organización que ha sido vendida o se mantiene para su venta.

La aplicación optativa de estas normas a partir del 01 de enero de 2005, comprende a la integridad de las referidas normas, así como su revelación en nota a los Estados Financieros.

#### **Normatividad contable declarada sin efecto por el Consejo Normativo de Contabilidad**

La Norma Internacional de Contabilidad NIC 15 Información que refleja los efectos de los precios cambiantes, quedó sin efecto a partir del 1° de enero de 2005.

Las Normas Internacionales de Contabilidad NIC 22 Combinación (Fusión) de negocios, y NIC 35 Operaciones discontinuadas, quedarán sin efecto a partir del 1° de enero de 2006.

Las Interpretaciones SIC's 1, 2, 3, 5, 6, 8, 9, 11, 14, 16, 17, 18, 19, 20, 22, 23, 24, 28, 30 y 33, quedarán sin efecto a partir del 1° de enero de 2006.

La gerencia de la institución estima que la adopción de esta normatividad contable no tendrá, en el futuro, un efecto importante en su situación financiera y en los resultados de sus operaciones.

**ANEXO 1: FONDO HIPOTECARIO DE PROMOCION DE LA VIVIENDA "FONDO MIVIVIENDA"**

INVERSIONES PERMANENTES (al 31 de diciembre de 2005) (En Nuevos Soles)

DENOMINACION	CLASE (1)	CANTIDAD	PARTICIPACION EN EL CAPITAL	SALDOS FINALES		VALOR DE MERCADO TOTAL
				NOMINAL	TOTAL LIBROS	
(1) INVERSIONES PERMANENTES	48,612,968	--	611,501		#VALUE!	
Acciones						
Bonos del Tesoro Publico	48,543,273	--	1,039		85,385,469	
Bonos del Tesoro Publico - Banco Latino	48,479,696		1		19,391,876	
Bonos Soberanos	63,577		1,038		65,993,593	
Bonos Diversos	69,695	--	610,462		249,654,009	
Bonos Corporativos COFIDE	3,700		11,143		41,229,438	
Bonos Corporativos Luz del Sur	2,740		5,197		14,238,762	
Bonos Corporativos BCP	10,350		653		6,754,590	
Bonos Corporativos Edelnor	3,392		5,362		18,189,054	
Bonos Corporativos Telefonica	3,081		5,101		15,714,655	
Bonos Corporativos Gloria	3,554		4,150		14,749,304	
Bonos Corporativos Mibanco						
Bonos Corporativos Solucion	512		10,000		5,120,000	
Bonos Corporativos Edegel	2,900		5,000		14,500,000	
Bonos Corporativos del IFC	500		10,000		5,000,000	
Bonos BBVA	5		500,000		2,500,000	
BAF Interbank	1,500		3,410		5,115,139	
Bonos BC Barrick	500		3,429		1,714,500	
Bonos America Leasing	1,025		3,081		3,157,968	
BAF Wiese Sudameris Leasing	1,685		3,427		5,775,084	
Bonos de Titulizacion	11,163		2,203		24,597,064	
Bonos Hipotecarios BCP	3,750		3,200		12,001,438	
Bonos Hipotecarios BIF	810		3,429		2,777,490	
Bonos Credileasing	3,052		3,432		10,475,568	
Bonos de Arrendamiento Interbank	600		3,421		2,052,335	
Bonos Corporativos TGP	1,500		3,397		5,094,843	
Bonos Corporativos Backus	1,500		3,429		5,143,894	
Bonos Corporativos Pluspetrol	1,000		3,143		3,143,251	
Bonos Corporativos Alicorp	170		3,429		582,930	
Bonos Corporativos Atacocha	1,709		2,480		4,238,244	
Bonos Consorcio Agua Azul	3,500		2,828		9,897,339	
Bonos Consorcio Trasmantaro	1,500		3,429		5,143,500	
Southern Cone	3,997		2,689		10,747,618	
Fideicomisos						
Otros Títulos representativos de Inversión	--	--			15,450,576	
Papeles Comerciales Alicorp S.A.					2,974,490	
Papeles Comerciales Santa Isabel S.A.					981,000	
Papeles Comerciales Relapasa					5,589,270	
Papeles Comerciales Quimpac S.A.					212,323	
Papeles Comerciales Ransa					4,067,165	
Papeles Comerciales Maquinarias - Nisan					1,626,328	
Papeles Comerciales Telefonicas del Peru						
(2) INVERSIONES EN EMPRESAS VINCULADAS						
<b>TOTAL</b>	<b>48,612,968</b>	<b>--</b>	<b>611,501</b>		<b>#VALUE!</b>	

(1) Describir la clase de acción o naturaleza de la inversión.

(2) De no existir el valor de Mercado se mostrará el valor de Participación Patrimonial.

**ANEXO 2: INMUEBLES, MAQUINARIA Y EQUIPO**

(al 31 de diciembre de 2005) (En Nuevos Soles)

CLASE DE ACTIVO	"SALDOS INICIALES"	ADICIONES AL COSTO	RETIROS O VENTAS	OTROS CAMBIOS	SALDOS FINALES
Terrenos	--	--	--	--	--
Edificios y otras construcciones	--	182,903	--	8,281	191,184
Maquinaria, equipo y otras unidades de explotación	1,494,053	81,221	(5,870)	(3,191)	1,566,213
Unidades de transporte	--	--	--	--	--
Muebles y enseres	644,982	5,785	--	(40,146)	610,621
Equipos diversos	345,416	184,421	(21,089)	(17,991)	490,757
Unidades de reemplazo	--	--	--	--	--
Unidades por recibir	3,040	19,172	--	(22,212)	--
Instalaciones	--	--	--	--	--
Trabajos en curso	--	--	--	--	--
Otros	--	--	--	--	--
<b>TOTAL</b>	<b>2,487,491</b>	<b>473,502</b>	<b>(26,959)</b>	<b>(75,259)</b>	<b>#VALUE!</b>

**ANEXO 3: DEPRECIACION ACUMULADA DE INMUEBLES, MAQUINARIA Y EQUIPO**

(al 31 de diciembre de 2005)

CLASE DE ACTIVO	"SALDOS INICIALES"	ADICIONES AL COSTO	RETIROS O VENTAS	OTROS CAMBIOS	SALDOS FINALES
Edificios y otras construcciones	--	4434	--	--	4434
Maquinaria, equipo y otras unidades de explotación	633,409	337,765	(3,180)	(5,093)	962,901
Unidades de transporte	--	--	--	--	--
Muebles y enseres	108,136	60,960	--	(6,730)	162,366
Equipos diversos	59,657	44,217	(2,679)	(3,204)	97,991
Instalaciones	--	--	--	--	--
Otros	--	--	--	--	--
<b>TOTAL</b>	<b>801,202</b>	<b>447,376</b>	<b>(5,859)</b>	<b>(15,027)</b>	<b>1,227,692</b>

**ANEXO 4: ACTIVOS INTANGIBLES Y OTROS ACTIVOS**

(al 31 de diciembre de 2005) (En Nuevos Soles)

CLASE DE ACTIVO	"SALDOS INICIALES"	ADICIONES AL COSTO	RETIROS O VENTAS	OTROS CAMBIOS	SALDOS FINALES
Terrenos	--	--	--	--	--
Edificios y otras construcciones	--	182,903	--	8,281	191,184
Maquinaria, equipo y otras unidades de explotación	1,494,053	81,221	(5,870)	(3,191)	1,566,213
Unidades de transporte	--	--	--	--	--
Muebles y enseres	644,982	5,785	--	(40,146)	610,621
Equipos diversos	345,416	184,421	(21,089)	(17,991)	490,757
Unidades de reemplazo	--	--	--	--	--
Unidades por recibir	3,040	19,172	--	(22,212)	--
Instalaciones	--	--	--	--	--
Trabajos en curso	--	--	--	--	--
Otros	--	--	--	--	--
<b>TOTAL</b>	<b>1,955,380</b>	<b>497,299</b>	<b>--</b>	<b>(24,198)</b>	<b>2,428,481</b>

**ANEXO 5: AMORTIZACION ACUMULADA DE INTANGIBLES**

(al 31 de diciembre de 2005) (En Nuevos Soles)

CLASE DE ACTIVO	"SALDOS INICIALES"	ADICIONES AL COSTO	RETIROS O VENTAS	OTROS CAMBIOS	SALDOS FINALES
ACTIVOS INTANGIBLES	1,074,413	333,819	--	--	1,408,232
Concesiones y derechos	--	--	--	--	--
Patentes y marcas	--	--	--	--	--
Software	790,976	215,912	--	--	1,006,888
Licencias de uso	124,684	117,907	--	--	242,591
Costos de investigación	--	--	--	--	--
Costos de exploración y desarrollo	--	--	--	--	--
Costos de estudios y proyectos	158,753	--	--	--	158,753
Otros	--	--	--	--	--
OTROS ACTIVOS	--	--	--	--	--
Bienes culturales	--	--	--	--	--
Depósitos sujetos a restricción	--	--	--	--	--
Existencias a largo plazo	--	--	--	--	--
Otros	--	--	--	--	--
<b>TOTAL</b>	<b>1,074,413</b>	<b>333,819</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>1,408,232</b>

**ANEXO 6: CAPITAL**

(al 31 de diciembre de 2005) (En Nuevos Soles)

NOMBRE O RAZON SOCIAL DE ACCIONISTAS	"Nº DE ACCIONES"	PARTICIPACION %	VALORES EXPRESADOS	
			2005	2004
Ley N 26912 Recursos Provenientes del FONAVI			1,749,980,919	1,749,980,919
<b>TOTAL</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>1,749,980,919</b>	<b>1,749,980,919</b>

**ANEXO 7: GASTOS DE PERSONAL Y PENSIONISTAS**

(al 31 de diciembre de 2005) (En Nuevos Soles)

DETALLE	PERIODO 2005		PERIODO 2004	
	Nº PERSONAS	TOTAL S/.	Nº PERSONAS	TOTAL S/.
Directivos	--	--	--	--
Funcionarios	8	1,431,185	12	2,274,379
Empleados	84	6,238,478	87	6,696,014
Obreros	--	--	--	--
Personal activo D.L. N° 20530	--	--	--	--
Personal contratado a plazo determinado				
Sub total gastos en personal	92	7,669,663	99	8,970,393
Pensionistas D.L. 20530				
<b>TOTAL</b>	<b>92</b>	<b>7,669,663</b>	<b>99</b>	<b>8,970,393</b>

**ANEXO 9: CUENTAS DE ORDEN**  
(al 31 de diciembre de 2005)

<b>RUBROS</b>	<b>CUENTAS DEUDORAS</b>	<b>CUENTAS ACREEDORAS</b>	<b>Nº DE (*) BENEFICIARIOS</b>
Obligaciones previsionales (*)	--	--	--
Personal activo D.L. Nº 20530			
Personal jubilado D.L. Nº 20530			
Otros			
Otras cuentas de orden	295,233,109	295,233,109	--
Contribucion al FONAVI, Pendiente de pago - Ley 26969	64,781,307	64,781,307	
Cartas Fianzas	55,551,879	55,551,879	
Convenio PASH - BID	34,540,704	34,540,704	
Garantias Hipotecarias y Prendarias	12,801,485	12,801,485	
Bono Familiar por desembolsar	39,119,404	39,119,404	
Contratos suscritos por el FMV, vigentes	6,303,625	6,303,625	
Fondo Ley N 27677 - Activos Transferidos	82,134,705	82,134,705	
<b>TOTAL CUENTAS DE ORDEN</b>	<b>295,233,109</b>	<b>295,233,109</b>	<b>--</b>
Operaciones contingentes	--	--	--
Civiles Proceso arbitral con J. Evans y Asociados SAC			
Laborales			
Tributarios			
Otros			
<b>TOTAL CONTINGENCIAS</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>--</b>

(\*) Columna aplicable sólo para detallar el número de personal beneficiario del D.L. Nº 20530.



### MISSION OF MIVIVIENDA FUND

To facilitate the general population, mainly for the less favored social sectors, the acquisition of housing allotting financial resources for own financing purposes of the financial system at the most favorable conditions by developing the required instruments that will enable access to housing mortgage loans.

### VISION OF MIVIVIENDA FUND

MIVIVIENDA Fund hopes to become the baseline institution of the national mortgage system, the long-term capital source and promoter of the population's access to decent housing, promoting savings by the creation of the necessary financing mechanisms at a reduced and low cost risk, helping to develop the national economy through house-building promoting mechanisms.

### OBJECTIVES OF MIVIVIENDA FUND

The objectives pursued by MIVIVIENDA Fund are:

- a) To solve the problem of lack of housing of the poorest population groups in our country.
- b) To make use of the required financial resources to cover the permanent housing demand of the objective groups linked to the Program.
- c) To propose and encourage mechanisms and instruments aimed at reducing costs and risks of the financial system. Thus, credit access conditions for the Program beneficiaries will be improved.
- d) To promote the interest of objective groups in order to make the best use of this Program.
- e) To foster an attitude of greater support from financial entities towards this Program.
- f) To promote the interest of builders and promoters to devote resources for building the adequate housing for this Program.
- g) To expand the potential beneficiaries' baseline for this Program.
- h) To contribute to the formation and development of a secondary mortgage market.

versión en  
inglés

## MACROECONOMIC FRAMEWORK

2005 was a very positive year in terms of macroeconomic indicators. The Gross Domestic Product (GDP) increased by 6.7%. This figure is high over the figures obtained during the last four years, which has not been reached since 1997. Likewise, the cumulated expansion of the Gross Domestic Product during the last four years exceeds 20% and the private investment and exports were the factors which boosted growth.

During this year, private investment had a sustainable growth reaching 13.9 by the end of the year. The factors that allow this increase were the big energy and mining projects as well as medium enterprises investments. The construction sector showed an increase to 8.7%, which is a figure higher than the figure reached during the prior year. (See Chart No. 1). This dynamism of the sector was possible thanks to the higher building activity of the private sector as the public sector showed a decrease in the infrastructure investment.

On the other hand, an important factor in the expansion of the product was the exports consolidation which rose to 14.2% thanks to: (i) The improvement of the exchange terms observed in the increase of raw material prices; (ii) the higher diversification of exports mainly in the non traditional sectors; (iii) the opening of new commercial markets. Thus, the trade balance registered a surplus record of more than 4.000 million US dollars during 2005. (See Chart No. 2).

It is also worth mentioning that the private consumption has been increasing; therefore the result of 2005 was equivalent to 4.4% of the Gross Domestic Product. This increase was reflected in the increase of sales and consumer credits during the analyzed year.

Regarding the public accounts, it is important to highlight that a primary surplus of 1.4% of the GDP was reached during 2005. This means that the estimated 1.2% figure of the Ministry of Economy and Finance was exceeded. With regard to prices, the most important to analyze in the Peruvian economy are: the consumer price index (IPC) and the dollar/Nuevo Sol exchange rate.

Regarding the first indicator, it is worth mentioning that it showed a low trend with regard to the goal estimated by the Central Reserve Bank of Peru (BCR). Its annual variation was 1.5%. The determining factors for this fall were the decrease of food and beverages prices due to offer shocks that affected prices of some products; and on the other hand, the appreciation of the Nuevo Sol, which due to the high dollarization of the Peruvian economy, affected families consumption.

It is worth mentioning that within the capital market both the state and private bonds increased during 2005, despite the estate bonds, in a higher proportion (73.2%) while the corporate bonds in 6.9% related to the prior year. (See Chart No. 3).

In the private sector, bonds are devoted to non financing companies; while the financing companies hold 24.8% of the shares in the balances as of 2005. The mortgage bonds and financial leasing are the most remarkable in financing companies. It is important to mention that the increasing participation of the mortgage bonds in the financing companies' portfolio which reached 1.6% last year represents 7.5% of the portfolio by 2005. (See Chart No. 4).

## THE CONSTRUCTION SECTOR DURING 2005 AND ITS PERSPECTIVES

During 2005, the construction sector has shown a characteristic positive trend during the last years. Thus, the sector has shown an 8.7% growth for this year which is greater than the prior year (4.7%) and one of the highest for the latest years. (See Chart No. 5).

In general, the sector evolved along with the economy behavior. This relationship with the economy activity results from most industries and sub sectors related to construction as well as the production of concrete, steel, tiles, glasses, wooden derivatives among others. These also involve non qualified labor which considers construction as a sector making use of short term labor.

The evolution of the construction sector during 2005 was caused by the greater dynamism showed by the building housing activity and the development of urban equipping projects, mainly by the private sector. Among them we can mention the expansion of trade centers, department stores, supermarkets and movies, mainly. Likewise, it is important to mention that the development of this infrastructure took place in a decentralized way as these projects were developed in provinces. This trend may be kept along 2006.

Regarding the housing sector, an important boost was caused by MI VIVIENDA Credit and Techo Propio program. The first has kept the increasing trend shown during the last few years.

It is worth mentioning that the higher participation of MIVIVIENDA Credits in the mortgage market is also observed in the interest rate behavior (see Chart No. 6). Thus, as a result of the higher competence caused by MIVIVIENDA Credits regarding other mortgaged products and the entry of new entities to participate in this mortgage loan segment (such as municipal and rural loan entities, also Edpymes), the interest rate of mortgage loans, whether in Nuevos Soles or US Dollars, has shown an important decreasing behavior during the last years.

The construction material, along with this sector evolution, has also obtained positive results during the last years. This is shown in the concrete sale behavior which is the main sector supplier. By 2005, the total concrete sale increased by 10.7% with regard to the prior year. It is important to highlight that this variable shows an increasing trend during the last years, which agrees with the MIVIVIENDA Credits growth (see chart No. 7). In this sense, part of the improvement of this indicator is based on the higher concrete demand caused by housing development from this credit.

It is expected that the sector will keep an increasing trend shown during the last years, which will be based mainly on the development of real state activity under MIVIVIENDA Credit scope as well as on other real estate projects of the private sector. In this regard, the private activity increase through services infrastructure (shopping centers, department stores, movies and others) in Lima and provinces, expanding mining projects investment and the Proinversion Concessions program, mainly roads and airports for 2006, will contribute to keep the increasing trend of the construction sector. We should also consider that 2006 will be a period of municipal elections and an increase in the public works at local level is expected.

### TECHO PROPIO PROGRAM (HOUSE-BUYING PROGRAM)

The Techo Propio Program is a social program created by the Ministry of Housing, Construction and Sanitation managed by MIVIVIENDA Fund. The goal of the program is to promote access to decent housing for families based on their financial possibilities and to encourage the participation of the private sector in the social interest mass construction housing. In this sense, a non refundable state support through the Bono Familiar Habitacional (BFH) (Family Housing Bonds) for the families is considered by prior application proceedings. The program was implemented by September 2002.

By 2005, this application proceeding was modified in order to facilitate the registration of the families in this program. Thus, families with an income below S/.1.360 (one thousand three hundred and 00/100 Nuevos Soles) may appear before any decentralized offices of MIVIVIENDA and register in the Techo Propio program by proving savings of \$/100 only.

Families that fulfill with all the requirements are declared as eligible family groups which can choose a house among the projects registered in the Registry of TP Projects of the MVCS, and complete the corresponding down payment to obtain the family housing bond.

Currently, families have the opportunity to register in any decentralized offices of MIVIVIENDA Fund around the country and any sale offices of the projects taking part in the Techo Propio program.

By 2005, 9.318 families were registered nationwide under this new application system from which 5.287 are eligible family groups who are completing down payments in accordance with one of the MIVIVIENDA Fund objectives: to promote family savings.

The average family registered in the Techo Propio Program has 3,16 family members approx. including the family head, who performs dependent activities, mainly teachers, policemen, civil workers, health workers and private employees. Likewise, it is important to say that the monthly average income of the family group is 736.04 Nuevos Soles.

Apart from the above statements, it is also important to mention that housing needs not only may be fulfilled by the acquisition of a new house but also by the construction demand on the own land and housing improvements, mainly in poor sectors.

In this sense, the BFH has three application modalities with different values: to acquire a new house, the BFH has a value of US\$3.600, to build the own land house the value is US\$ 2.800 and for house improvement the value is US\$ 1.200.

Within this framework, 2005 means the launching of two pilot experiences in Villa El Salvador and Ventanilla (Lima) under the own land and improvement housing construction modalities obtaining highly promising results.

## CRÉDITO MIVIVIENDA (LOANS TO PURCHASE A HOUSE)

Crédito MIVIVIENDA is the first MIVIVIENDA Fund launching which has provided dynamism to the mortgage market in Peru through a new proposal. The characteristics of this product, the coverage of credit risk and the Good Payer's Reward makes possible an outstanding growth regarding placements every year as MI VIVIENDA Credit allows having access to very attractive rates for a population group which was not benefited before from the commercial banks.

During 2005, Crédito MIVIVIENDA approved 9.205 loans, 1.245 loans over the figure reached in 2004 exceeding in this sense the goal established for this year reaching a record figure of 991 placements during September. During this year, a refund of 732 millions of Nuevos Soles was reached, a figure representing an increase by 24% with respect to the amount spent during 2004 (see Chart No. 9).

The permanent growth of the disbursed credits may be seen not only as an achievement but also as relative terms since MIVIVIENDA Credits participation in the total mortgage loans is higher every day as shown in the attached chart (see chart No. 10).

During 2005, as in other years, placements were concentrated in the city of Lima with 7.059 loans. Notwithstanding, there was an outstanding growth in some regions such as La Libertad (38%), Lambayeque (19%) and Piura (16%).

Likewise, during 2005, the delinquency level of MIVIVIENDA loans was kept under 1% as shown in Chart No. 11. This figure is highly positive if we take into consideration the national financial system average. This shows not only the willingness and capacity of the recipients to pay but also the positive effect of the "Good Payer's Award" to fulfill timely the obligations derived from the loan.

The Good Payer's Award is a unique tool in all Latin America which represents not only a decrease by 20% of the given credit but also the possibility for other families to have access to the own house.

Low delinquency level, the main characteristic of MIVIVIENDA Credit, showed that there is a new segment of the population that may represent a very attractive market for the financial system.

Regarding the offer, an increase in the active offer has been experienced during 2005 (i.e. houses available to be sold); while the house prices and square meter have not changed during 2005 with respect to 2004.

Finally, by 2005 the MIVIVIENDA Club and MIVIVIENDA Beneficios Card were launched to the market. A new product of MIVIVIENDA fund that allows to bring MIVIVIENDA clients together, those who have already received their loan disbursement, to the supplier companies of first level goods and services offering products with exclusive discounts for this very important increasing users group.

## PUBLIC COMPETITIVE BIDS

By public competitive Bids, MIVIVIENDA Fund promotes and calls different promoting companies to develop housing projects in State Lands of the companies under the FONAVE and Municipalities scope. To this effect, a group of conditions (basis), and a technical dossier of the project that includes the land and soil surveys, urban parameters certificates and others are developed.

The submitted proposals are assessed based on technical (urban and residential quality and technical capacity) and economic (housing prices, housing units to be build, dropping and execution term of the project) criteria. Thus, the proposal which reaches the highest score of both combined criteria will obtain the award.

The awarding committee looks for a synergy with all the other MIVIVIENDA Fund products whether with MIVIVIENDA Credit or Techo Propio Program in order to have enough housing offers for those families who are looking for a house under any these two programs.

Furthermore, this criterion and the efficiency and efficacy principles have boosted the organization of Public Bids in Real Estate Management aimed at using State lands or third party's lands nationwide which otherwise will represent a waste or will even create negative " effects" in the neighborhoods. Thus, we use a resource and at the same time we create a higher number of houses of social interest to contribute to decrease housing deficit and increase the population quality life.

During 2005, different contests for the Techo Propio Program were organized and executed in the cities of Sechura, Trujillo, Iquitos and Tacna contributing to decentralize the real estate offer and to benefit the D and E socio-economic level population.

## INVESTMENT OUTLOOK, 2005

During 2005, The Peruvian Financial market was mainly characterized by the liquidity excess among the agents which was decreased by the end of the year due to the dollar high demand as a consequence of the constant increase of the foreign currency return since the American economy replenishment obliged the Federal Reserve to keep an expansive currency policy, as in 2004, increasing reference rates gradually and sustainably. This trend affected the local rates of foreign currency specially the passive ones and investors increased their replenishment expectations during this year by reassigning resources to investments in US dollars.

In this scenario, MIVIVIENDA Fund continued participating actively in the local financial market, whether through its permanent presence in the capital market (primary and secondary) or through term deposit public bids. It is worth mentioning that these activities implied a permanent follow up and market analysis due to the high expectations of increase in interest rates, also due to the uncertainty period and local political noise.

The MIVIVIENDA Fund investments followed its usual policy, based on the technical analysis carried out by the involved areas taking into account the three basic financial criteria: risk, profitability and liquidity.

On the other hand, the permanent replenishment registered by the investment portfolio, product of the sustained growth of mortgage loans, established that by the end of 2005, Time Deposits represented 5% and loans to IFI's represented 77%.

Meanwhile, investment in securities – to this date – represented 17% out of a total portfolio of S/. 2,606.98 million.

The difference was allocated to current accounts and the loan to the Ministry of Housing, Construction and Sanitation for funding the Family Housing Bond of the Techo Propio Program (see Chart No. 12).

With regard to the investment portfolio return, it was 5,76% considering 0.7% actual devaluation at the close of the fiscal year.

## TIME DEPOSITS AND CURRENT ACCOUNTS

Within the resources administered by MIVIVIENDA Fund, the time deposits represent the third investment sector as well as an important source of financial income.

The 2005 situation and the liquidity higher requirements to channel resources for mortgage loans determined to continue with the deposit investment strategy of the prior period focusing resources in short term expirations.

It is important to mention that the lower exposure registered by the MIVIVIENDA Fund time deposits sold at auction in accordance with Ministerial Resolution No. 087-2001-EF/10 in 2005 evidences a permanent decrease in the sold auction volumes. In this sense, these were placed at average levels of S/.97,5 million per auction, with a total of S/. 1.170.27 million in tenders. (See Chart No. 13).

Regarding these investment performance, the rates continued increasing along this year. The current accounts perceived a lower remuneration according to their nature. (See chart No. 14).

## INVESTMENT IN SECURITIES

By the 2005 closing, S/ 434,27 million were allocated to securities standing out bonds investment which amounts to 78,2% of said sum. However, the new investment focused on short term securities taking into account the increase expectations in the interest rate and the higher requirements of liquidity for disbursement of mortgage loans for the next years.

These investments were allocated to different economic sectors allowing to keep low risk levels. 30,62% was allocated to investment in the financial sector, 25,06% to instruments issued by the Central Government and 8,94% to the industrial sector. (See Chart No. 15).

From the bonds investment placed at levels of S/.339,49 million, 99,8% focused on risk I category; and only 0,2% of this investment was allocated to II category bonds. It is worth mentioning that 55,15% of these resources were allocated to Corporate bonds while 25.6% to the State bonds. (See Chart No. 16).

## PLACEMENT BY ISSUER

Speaking of the bonds portfolio, securities that represented the largest share were: the Public Treasury, COFIDE and Banco de Crédito del Perú-BCP with 25.06%, 7.17%, respectively, showing certain stability in relation to the prior year.

On the other hand, investment in Certificates of Deposit closed the fiscal year in levels of S/. 59,23 million and Commercial Papers in levels of S/. 15,79 million.

During the first semester, Mutual Funds continued being an important investment option considering their replenishments with regard to current accounts and other short-term investment, as well as to the scarce investment alternatives.

However, during the last quarter, these registered a significant volatility in their values increasing the risk of investing in them. Therefore, it was considered wise to reduce their share in the investment portfolio, registering nearly S/.20 million at the close of 2005.

In general terms, the MIVIVIENDA Fund has managed to keep a diversified portfolio and with shortened replenishments due to investment risk. Likewise the investment strategy was adapted to the interest rate increase and to greater liquidity requirements for disbursements of mortgage loans.

It is worth highlighting that the MIVIVIENDA Fund increased its share in the secondary securities market this year, through the demand for Certificates of Deposit of the BCRP being placed among the 5 most active investments with S/.70 million in December to register a volume negotiated by MIVIVIENDA Fund of S/. 564 million.

By 2006, different scenarios are foreseen for the financial variables. Thus, the gradual adjustment of interest rate upwards, in the case of USA with certain uncertainty, during the first semester due to the FED's President change. Likewise, we should consider the beginning of adjustments in the reference interest rates of the European Central Bank. Finally, certain unpredictability

is foreseen in local markets along with a contraction as part of a behavior adverse to the risk observed by the agents for the coming general election period.

Likewise, requirements of resources to disburse mortgage loans should continue with the sustainable growth evidenced to date. Thus, MIVIVIENDA Fund should focus its efforts to keep a diversified portfolio addressed mainly to perform short term investments and to look for new alternatives that allow promoting a greater dynamism in funding for housing demands.