

Memoria
Institucional

2019



Índice

01	Principales Hitos del 2019	4
02	Información Institucional	6
	1. Declaración de Responsabilidad:	7
	2. Carta del Presidente del Directorio	7
	3. Directorio, Principales Funcionarios y Principales Comités Especiales	9
	4. Datos Generales de la Empresa	11
	5. Fundamentos Estratégicos	12
	6. Gestión de Gobierno Corporativo	13
	7. Política Sobre Aplicación de Utilidades del Fondo MIVIVIENDA S.A.	13
	8. Sistema de Gestión de Cumplimiento Normativo e Integridad	14
	9. Línea de Tiempo del Fondo MIVIVIENDA S.A.	15
	10. Principales Logros Institucionales en el 2019	15
03	Entorno Económico	17
	1. PBI Internacional	18
	2. PBI Nacional	18
	3. Inflación Nacional	18
	4. Tipo de Cambio	18
	5. Mercado Inmobiliario – Situación Actual en Lima Metropolitana	19
	6. Mercado Financiero – Colocaciones Crediticias	19
04	Modelo de Gestión	20
	1. Rol Articulador del Fondo MIVIVIENDA S.A.	21
	2. Líneas de Acción	21
	3. Productos del Fondo MIVIVIENDA S.A.	22
05	Gestión Comercial	26
	1. Resultados Comerciales Representativos	27
	2. Acciones Comerciales Orientadas a la Demanda	29
	3. Acciones Comerciales Orientadas a la Oferta	33
06	Administración de Subsidios	35

07	Gestión Financiera	41
	1. Clasificaciones	42
	2. Estados Financieros - Balance General	42
	3. Estados Financieros: Estado de Resultados	47
	4. Información Relativa a las Cotizaciones de los Valores Representativos de Deuda	49
08	Gestión Integral de Riesgos	50
	1. Riesgo de Crédito	51
	2. Riesgo de Mercado	51
	3. Riesgo País	51
	4. Riesgo de Liquidez	51
	5. Riesgo de Inversión y de Contraparte	52
	6. Riesgo Operacional	52
	7. Sistema de Gestión de Continuidad del Negocio	52
	8. Sistema de Gestión de Seguridad de la Información	52
	9. Sistema de Gestión de Riesgos de Lavado de Activos y Financiamiento del Terrorismo (LA/FT)	53
09	Gestión del Talento	54
	1. Actividades Institucionales	55
	2. Logros de la Gestión, Premios y Reconocimientos a los Trabajadores	55
10	Gestión de la Mejora Continua	56
	1. Gestión por Procesos y el Sistema Integrado de Gestión (SIG)	57
	2. Fortalecimiento del Sistema de Control Interno (SCI)	57
	3. Responsabilidad Social Empresarial	57
	4. Aspectos Tecnológicos	59
11	Perspectivas	60
12	Anexos	62
	1. Hechos de Importancia 2019	63
	2. Tratamiento Tributario Especial, Exoneraciones, Concesiones, entre otros	65
	3. Reporte Gestión de Gobierno Corporativo	67
	4. Reporte de Sostenibilidad	100
	5. Estados Financieros Auditados	117
	6. Translation to english	209



01. Principales Hitos del 2019





12,224

CRÉDITOS MIVIVIENDA COLOCADOS EN
EL 2019 (Segunda cifra más alta en la
historia del Fondo MIVIVIENDA S.A.)



55,419

BONOS FAMILIARES HABITACIONALES
DESEMBOLSADOS EN EL 2019
(Récord histórico de bonos otorgados)



**PRIMER
LUGAR**

PREMIOS ALIDE
(CATEGORÍA: ALIDE VERDE)



**PRIMER
LUGAR**

PREMIOS LATINOAMÉRICA VERDE
(CATEGORÍA: FINANZAS SOSTENIBLES)



**PRIMER
LUGAR**

CIUDADANOS AL DÍA
(CATEGORÍA: GESTIÓN
AMBIENTAL EFECTIVA)



**SEGUNDO
LUGAR**

BUENAS PRÁCTICAS LABORALES DEL MTPE
(CATEGORÍA: EFICIENCIA EN LA GESTIÓN
DE REMUNERACIONES, POLÍTICA SALARIAL,
BENEFICIOS A LOS TRABAJADORES)



02. Información Institucional



1. Declaración de Responsabilidad:

El presente documento contiene información veraz y suficiente respecto al desarrollo del negocio del Fondo MIVIVIENDA S.A. durante el año 2019. Sin perjuicio de la responsabilidad que compete al emisor, los firmantes se hacen responsables por su contenido de acuerdo a las normas legales aplicables.

Rodolfo Javier Chávez Abanto
Gerente General

2. Carta del Presidente del Directorio

El 2019, desde una perspectiva económica global, ha sido un año marcado por conflictos de comercio internacional que conllevaron a la contracción del comercio y a una sostenida pérdida del ritmo del crecimiento mundial. El Perú no estuvo exento a este clima del contexto internacional que impactó en nuestra producción nacional, pasando de un crecimiento de 4% en el 2018 a un avance en torno al 2% en el 2019, con un ámbito nacional caracterizado por decisiones políticas importantes. No obstante, a pesar que algunos indicadores macroeconómicos nos mostraban que el 2019 significó un año de desaceleración para el Perú, el sector inmobiliario mostró un comportamiento positivo, observándose un incremento en la venta de viviendas, en especial de la vivienda social.

Alineado al desempeño del sector inmobiliario, el Fondo MIVIVIENDA S.A. en el 2019 obtuvo un crecimiento importante, logrando beneficiar a 65,895 familias con un desembolso total de S/ 3,081 millones, entre Créditos Mivivienda y los subsidios del programa Techo Propio; debiéndose destacar el trabajo conjunto con el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento para alcanzar el 2019 un crecimiento del 97% de las familias beneficiadas respecto del año anterior, lo que no hace más que corroborar el compromiso y el esfuerzo que día a día ofrecemos por el bien de las personas de menores recursos.

En el 2019 se logró un record histórico en el monto de desembolsos de los Créditos Mivivienda alcanzando los S/ 1,684 millones, la cifra más alta registrada en la historia del Fondo MIVIVIENDA S.A., colocándose 12,224 créditos; y su participación del número de desembolsos respecto del Sistema Financiero se incrementó de 21% en el 2018 a 28% en el 2019. Estos logros fueron fruto del trabajo conjunto con las instituciones financieras y los desarrolladores inmobiliarios en todos los departamentos del Perú. Asimismo, el Fondo MIVIVIENDA S.A. tuvo participación en todos los departamentos del país y se incrementó el número de Instituciones Financieras Intermediarias (IFI) que canalizan nuestros productos de 18 en el 2018 a 20 en el 2019.

Un rol importante en los resultados obtenidos durante el 2019 lo tuvo el Programa Mivivienda Verde, que permitió colocar 5,937 créditos del total obtenido. La acogida de este producto ha sido exponencial, permitiendo que muchos de los principales actores del sector inmobiliario como desarrolladores, constructores, asociaciones privadas y públicas, entre otros, destaquen el papel tan determinante que ha mostrado este programa para impulsar al sector inmobiliario durante el 2019.

Nos llena de orgullo ver como el Fondo MIVIVIENDA S.A., gracias a la importante gestión realizada, ha logrado que la construcción responsable, orientada a la sostenibilidad ambiental, alcance tamaño éxito. Y es que luego de iniciar con 12 proyectos certificados en el período 2016-2017, hemos conseguido cerrar el 2019 con 277 proyectos ecosostenibles, resultado que nos alienta a continuar mejorando la calidad de este programa. En línea con ello, también destacamos las gestiones con la Agence Française de Développement AFD (Agencia Francesa de Desarrollo, en español), la Agencia Alemana KfW y la Unión Europea a través de su programa Latin American Investment Facility (LAIF) para obtener los fondos para financiar las viviendas ecosostenibles.

Un acontecimiento importante a destacar es la emisión de bonos corporativos en el mercado local que realizamos en julio de 2019 por S/ 250 millones con una sobredemanda de 1.42 veces el monto subastado y la mejor calificación de riesgo para una emisión en el mercado local.

Otro logro importante a resaltar en el 2019 es el resultado histórico de los Bonos Familiares Habitacionales (BFH), habiéndose beneficiado a 55,419 familias con los BFH, debiendo resaltar que el 95% de los desembolsos se otorgaron en las provincias del Perú, ello en el marco del encargo que tenemos del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento de administrar y otorgar los BFH.

Por otra parte, fue un año de reconocimientos para nuestra institución. Durante ese ejercicio, recibimos múltiples premios internacionales relacionados a nuestros esfuerzos en gestión ambiental efectiva en el negocio inmobiliario en vivienda social; además, como parte de nuestra gestión en recursos humanos, fuimos reconocidos por el Ministerio de Trabajo y Promoción del Empleo por nuestras buenas prácticas laborales en la categoría "Eficiencia en la Gestión de las Remuneraciones, Política Salarial, Beneficios a los Trabajadores".

Nuestra institución tiene como premisa que la mejora continua es una de las claves para seguir beneficiando a un mayor número de familias. Se ha puesto énfasis en la gestión por procesos durante el 2019, se continúa fortaleciendo su desempeño a través de buenas prácticas de gobierno corporativo y la mejora de nuestro Sistema de Control Interno. Asimismo, se obtuvo un importante avance en responsabilidad social, destacándose sal emisión del Reporte de Sostenibilidad del Fondo MIVIVIENDA S.A.

Es importante indicar que se viene implementando mejoras a nuestros Sistemas de Información, para ello se cuenta con un Plan Operativo Informático a fin que las aplicaciones, infraestructura tecnológica y seguridad de la información, cumplan un rol efectivo como habilitadores al crecimiento de los procesos de negocio de la empresa.

Finalmente, renovamos nuestro compromiso de seguir trabajando para la sociedad en el 2020. Seguiremos avanzando en la optimización de nuestros productos, procesos internos y gestión del capital humano para llegar a más familias a lo largo del territorio peruano que aún sueñan con tener una vivienda digna y de calidad.

Héctor Ricardo Melgar Ramsey
Presidente del Directorio



3. Directorio, Principales Funcionarios y Comités Especiales

Directorio

Nombres y Apellidos	Cargo	Fecha de Inicio	Fecha de Cese
Héctor Ricardo Melgar Ramsey	Presidente del Directorio	06/07/2019	A la fecha
	Director	03/10/2018	22/03/2019
Juan Carlos Galfré García	Director	26/09/2019	A la fecha
David Alfonso Ramos López	Director	27/12/2019	A la fecha
Jesús Roddy Vidalón Orellana	Director	27/12/2019	A la fecha
Jorge Ernesto Arévalo Sánchez	Presidente del Directorio	02/05/2017	28/06/2019
Hernán Barros Cruchaga	Director	09/06/2016	25/09/2019
Carmen Cecilia Lecaros Vértiz	Director	30/09/2016	21/03/2019
Ricardo Valega Noriega	Director	03/10/2018	21/03/2019
Alfredo Arcadio Lozada Bonilla	Director	08/04/2019	25/09/2019
Juan Enrique Dupuy García	Director	08/04/2019	26/12/2019
Luis Piazzon Gallo	Director	26/09/2019	23/12/2019



Héctor Ricardo
Melgar Ramsey



Juan Carlos
Galfré García



David Alfonso
Ramos López



Jesús Roddy
Vidalón Orellana



Jorge Ernesto
Arévalo Sánchez



Hernán
Barros Cruchaga



Carmen Cecilia
Lecaros Vértiz



Ricardo
Valega Noriega



Alfredo Arcadio
Lozada Bonilla



Juan Enrique
Dupuy García



Luis
Piazzon Gallo

Principales Funcionarios

Nombres y Apellidos	Cargo	Fecha de Inicio	Fecha de Cese
Rodolfo Javier Chávez Abanto	Gerente General	15/03/2018	A la fecha
Pedro Alberto Elías Zanelli	Gerente Legal	28/09/2017	A la fecha
Santiago Alberto Maradiegue Medina	Gerente de Administración	27/11/2017	A la fecha
Jorge Enrique Alberto Ratto Cúneo	Gerente de Operaciones	02/04/2018	A la fecha
Jose Carlos Forero Monroe	Gerente Comercial	17/09/2018	A la fecha
Guillermo Sánchez Zambrano	Gerente de Proyectos Inmobiliarios y Sociales	26/09/2018	A la fecha
Iván Francisco Gil Grados Cabrera	Gerente de Finanzas (e)	29/04/2019	A la fecha
José Antonio Saldaña Castro	Gerente de Riesgos	28/11/2016	A la fecha
Maiko Jordán Delgado Ulloa	Gerente de Finanzas	18/04/2017	28/04/2019



Rodolfo Javier
Chávez Abanto



Pedro Alberto
Elías Zanelli



Santiago Alberto
Maradiegue Medina



Jorge Enrique
Alberto Ratto Cúneo



Jose Carlos
Forero Monroe



Guillermo
Sánchez Zambrano



Iván Francisco
Gil Grados Cabrera



José Antonio
Saldaña Castro



Maiko Jordán
Delgado Ulloa

Comités Especiales

Comité
Comité Interno de Responsabilidad Social
Comité de Control Interno
Comité de Seguridad y Salud en el Trabajo
Comité de Gestión Integral de Riesgos
Comité de Activos y Pasivos
Comité de Ética
Comité de Auditoría
Comité de Honramiento de Garantías del BFH
Comité de Cumplimiento
Comité Especial de Remuneraciones

4. Datos Generales de la Empresa

a. Datos Generales

Razón Social:	Fondo MIVIVIENDA S.A.
RUC:	20414671773
Dirección:	Av. Paseo de la República N° 3121, Distrito de San Isidro, provincia y departamento de Lima
Teléfono:	(511) 211-7373.
Inscripción en Registros Públicos:	Inscrito en la Partida Electrónica N° 11039276 del Registro de Personas Jurídicas de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos - SUNARP, Zona Registral N° IX, Sede Lima.

b. Sobre el Fondo MIVIVIENDA S.A. y su Relación Especial con el Estado Peruano

El Fondo MIVIVIENDA S.A. es una empresa estatal de derecho privado, creada y regida por la ley 28579 - Ley de conversión de Fondo Hipotecario de Promoción de la Vivienda - Fondo MIVIVIENDA a Fondo MIVIVIENDA S.A., y su estatuto. Se encuentra comprendida dentro de las empresas bajo el ámbito del Fondo Nacional de Financiamiento de la Actividad Empresarial del Estado (FONAFE) y adscrita al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento (MVCS).

Asimismo, el Fondo MIVIVIENDA S.A. se encuentra supervisada por la Superintendencia de Banca, Seguros y AFP y la Superintendencia del Mercado de Valores, en lo concerniente a sus actividades financieras y del mercado de capitales, respectivamente, dado que cuenta con participación en el mercado primario y secundario de créditos hipotecarios, y en el mercado de capitales.

La empresa tiene por objeto:

- Promover y financiar la adquisición, mejoramiento y construcción de viviendas, especialmente las de interés social.
- Realizar actividades relacionadas con el fomento del flujo de capitales hacia el mercado de financiamiento para vivienda.
- Participar en el mercado primario y secundario de créditos hipotecarios.
- Contribuir con el desarrollo del mercado de capitales.

En el marco del Decreto Legislativo N° 1037, que promueve la inversión privada en proyectos de construcción de viviendas de interés social a fin de mejorar la competitividad económica de las ciudades, se estableció que, en el ejercicio de su objeto social y a efectos de incrementar la oferta de viviendas de interés social, el Fondo MIVIVIENDA S.A. puede promover la oferta de financiamiento para las inversiones en habilitación urbana pudiendo a su vez financiar las mismas. Asimismo, el Fondo MIVIVIENDA S.A. tiene el encargo del MVCS de administrar del Bono Familiar Habitacional – BFH del programa Techo Propio, el cual está dirigido a familias de bajos ingresos económicos.

c. Sobre el Accionariado

El Fondo MIVIVIENDA S.A. cuenta con 3,355'584,361 (tres mil trescientos cincuenta y cinco millones quinientos ochenta y cuatro mil trescientos sesenta y uno) acciones, de un valor nominal de S/ 1.00 (uno y 00/100 soles) cada una, las mismas que se encuentran íntegramente suscritas y totalmente pagadas; siendo el capital social la suma de S/ 3,355'584,361 (tres mil trescientos cincuenta y cinco millones quinientos ochenta y cuatro mil trescientos sesenta y uno y 00/100 soles).

El Fondo MIVIVIENDA S.A. solo tiene una clase de acciones, todas con derecho a voto, siendo el Estado Peruano representado por FONAFE su único accionista. El Fondo MIVIVIENDA S.A. no ha emitido acciones sin derecho a voto ni acciones de inversión.

5. Fundamentos Estratégicos

Misión y Visión



Visión

"Ser el referente en la solución de necesidades de vivienda y la reducción del déficit habitacional, generando bienestar"



Misión

"Promover el acceso a la vivienda única y adecuada, principalmente de las familias con menores ingresos, a través de la articulación entre el Estado y los sectores inmobiliario y financiero, impulsando su desarrollo"

Valores



Compromiso

Actuamos con sentido de responsabilidad, colaboración, integración, adaptabilidad y flexibilidad.



Excelencia

Buscamos cumplir con altos estándares de desempeño, asegurando calidad, disciplina, eficiencia, innovación y agilidad.



Servicio

Ejercemos nuestras acciones con vocación de servicio al cliente interno y externo, mostrando, diligencia, atención oportuna y proactividad para encontrar soluciones.



Integridad

Actuamos con rectitud, ética, honradez, honestidad, transparencia.

Principios



Actuar con responsabilidad

Actuamos con sentido de responsabilidad, colaboración, integración, adaptabilidad y flexibilidad. Cumplimos con nuestros objetivos haciéndonos cargo solidariamente de los resultados, así como las consecuencias que pueden tener nuestras decisiones, así como los actos en la sociedad y el medio ambiente.



Eficiencia

Estamos comprometidos en atender los requerimientos con altos estándares de calidad y eficiencia, que aseguren un adecuado servicio.



Generación de valor

Estamos comprometidos en atender los requerimientos con altos estándares de calidad y eficiencia, que aseguren un adecuado servicio. Estamos motivados en atender plenamente a nuestros clientes con proactividad, diligencia y vocación de servicio, ofreciéndoles soluciones que les generen valor.



Transparencia

Somos honestos y transmitimos a la sociedad información de la gestión en forma veraz, clara y oportuna. Garantizamos la idoneidad técnica y moral de nuestros colaboradores para la razonable e imparcial toma de decisiones en los negocios, la gestión de riesgos y el control.

■ Ejes Estratégicos

a. Incrementar el nivel de satisfacción de nuestros clientes

Identificar las necesidades de los segmentos objetivos a fin de mejorar su percepción del real valor que proporcionamos a la vez que buscamos adaptarnos a sus expectativas.

b. Generar valor social y económico en el sector inmobiliario y de vivienda

Brindar productos que contribuyan a mejorar las condiciones de vida de nuestros segmentos objetivos y del medio ambiente, a la vez que aseguramos nuestra sostenibilidad económica.

c. Impulsar la excelencia operativa y la mejora del modelo financiero

Optimizar nuestras prácticas de gestión con miras al fortalecimiento institucional, a la simplificación administrativa, promoviendo la mejora continua, considerando el fortalecimiento de la gobernanza de la empresa.

d. Fortalecer la gestión del capital humano

Promover mejores prácticas de gestión del talento y del capital humano que contribuya al fortalecimiento institucional.

6. Gestión de Gobierno Corporativo

El Fondo MIVIVIENDA S.A. es una empresa comprometida en adecuar su gestión a altos estándares de sostenibilidad y a fortalecer su desempeño a través de las buenas prácticas de gobierno corporativo, ya que reconoce que la implementación de estas prácticas genera valor a la institución ante la sociedad, así como ante sus grupos de interés, al mismo tiempo que le permite ser transparente frente a sus inversionistas.

Durante el año 2019, el Fondo MIVIVIENDA S.A. continuó con el proceso de implementación de los principios que se encuentran reflejados en su Código de Buen Gobierno Corporativo, así como de aquellos principios contenidos en el Código de Buen Gobierno Corporativo para las Sociedades Peruanas de la Superintendencia del Mercado de Valores (SMV), al cual reporta dado que cuenta con valores inscritos en el Registro Público del Mercado de Valores.

Con la finalidad de alcanzar los mejores estándares de gobierno corporativo, el Fondo MIVIVIENDA S.A. solicitó a la empresa Price Waterhouse Coopers (PwC) que realice el "Diagnóstico de Cumplimiento de Prácticas de Buen Gobierno Corporativo", tanto en la metodología establecida por FONAFE para las empresas bajo su ámbito, como en la metodología de SMV y la BVL, obteniendo como resultado una hoja de ruta que permitirá implementar ambas metodologías a mediano plazo.

Cabe mencionar que, durante el año 2019, el Fondo MIVIVIENDA S.A. ha venido implementando diferentes políticas y reglamentos para un efectivo cumplimiento de la gobernanza corporativa, como por ejemplo la aprobación de la nueva Política de Solución de Conflictos, el Plan de Sucesión del Personal Directivo y Colaboradores Clave, y las Políticas de Riesgo de Reputación.

7. Política Sobre Aplicación de Utilidades del Fondo MIVIVIENDA S.A.

El Fondo MIVIVIENDA S.A. se rige por la política de dividendos establecida en el Artículo 5° de la Ley N° 28579, Ley de Conversión del Fondo Hipotecario de la Vivienda – Fondo MIVIVIENDA a Fondo MIVIVIENDA S.A., ratificada en el Artículo 42 de su Estatuto Social, la misma que señala lo siguiente:

"Artículo 5°. - Las utilidades del Fondo MIVIVIENDA S.A. que se generen por las actividades señaladas en el artículo 3° de la presente Ley, o por cualquier otra fuente, se capitalizarán automáticamente."

Durante el año 2019, la Junta General de Accionistas del Fondo MIVIVIENDA S.A. aprobó la capitalización del 100% de la utilidad distributable de la empresa correspondiente al ejercicio económico 2018, ascendente a la suma de S/ 30'870,013.00 (Treinta millones ochocientos setenta mil trece y 00/100 soles). El monto de la utilidad distributable es el resultado de disminuir la Reserva Legal que ascendió a S/ 3'430,002.04 (Tres millones cuatrocientos treinta mil dos y 04/100 soles), a la utilidad neta del ejercicio 2018 que fue de S/ 34'300,015.04 (Treinta y cuatro millones trescientos mil quince y 04/100 soles).

¹Bolsa de Valores de Lima

8. Sistema de Gestión de Cumplimiento Normativo e Integridad

El Fondo MIVIVIENDA S.A. está comprometido con alcanzar altos estándares de cumplimiento (*compliance*), consolidar su valor reputacional como empresa estatal de derecho privado orientada a un fin social y priorizar la implementación de medidas que puedan contribuir a frenar la corrupción en el país.

En ese sentido, reconoce la importancia del cumplimiento normativo como una parte esencial del Buen Gobierno Corporativo, buscando adoptar las mejores prácticas empresariales que permitan establecer relaciones sostenibles con todos nuestros grupos de interés. Durante el 2019 orientamos nuestros esfuerzos en identificar y definir el adecuado cumplimiento de la normativa que nos es aplicable, contando para ello con el apoyo de los coordinadores de cumplimiento designados en cada una de nuestras unidades orgánicas, buscando consolidar el compromiso de todos nuestros colaboradores y fomentar una cultura orientada hacia el enfoque de riesgos y cumplimiento.

Asimismo, como parte del énfasis que da la institución a los temas de *compliance*, se continuó trabajando en la puesta en marcha de diversas iniciativas para la implementación de un sistema de integridad que comprometa la participación de todos nuestros colaboradores dentro del marco normativo, a fin de mitigar el riesgo de corrupción y/o soborno y tengan claramente establecidos sus derechos y deberes frente a los actos de corrupción. La implementación del sistema de integridad tiene como objetivo mantener un ambiente de control y reforzar la práctica de nuestros valores institucionales en todos los ámbitos en los que se desarrolla la empresa.

Se creó un enlace en el portal web institucional que permite la difusión y brinda información sobre el sistema de integridad que venimos implementando, así como en temas de Buen Gobierno Corporativo. Asimismo, se publicaron las declaraciones de integridad suscritas por los miembros de la Alta Dirección de la empresa, manifestando su adhesión a los principios y valores que rigen la conducta empresarial y que asumen el compromiso de garantizar que los riesgos asociados con el fraude, la corrupción y otras prácticas cuestionables se gestionarán con eficiencia, hasta donde la debida diligencia lo permita.

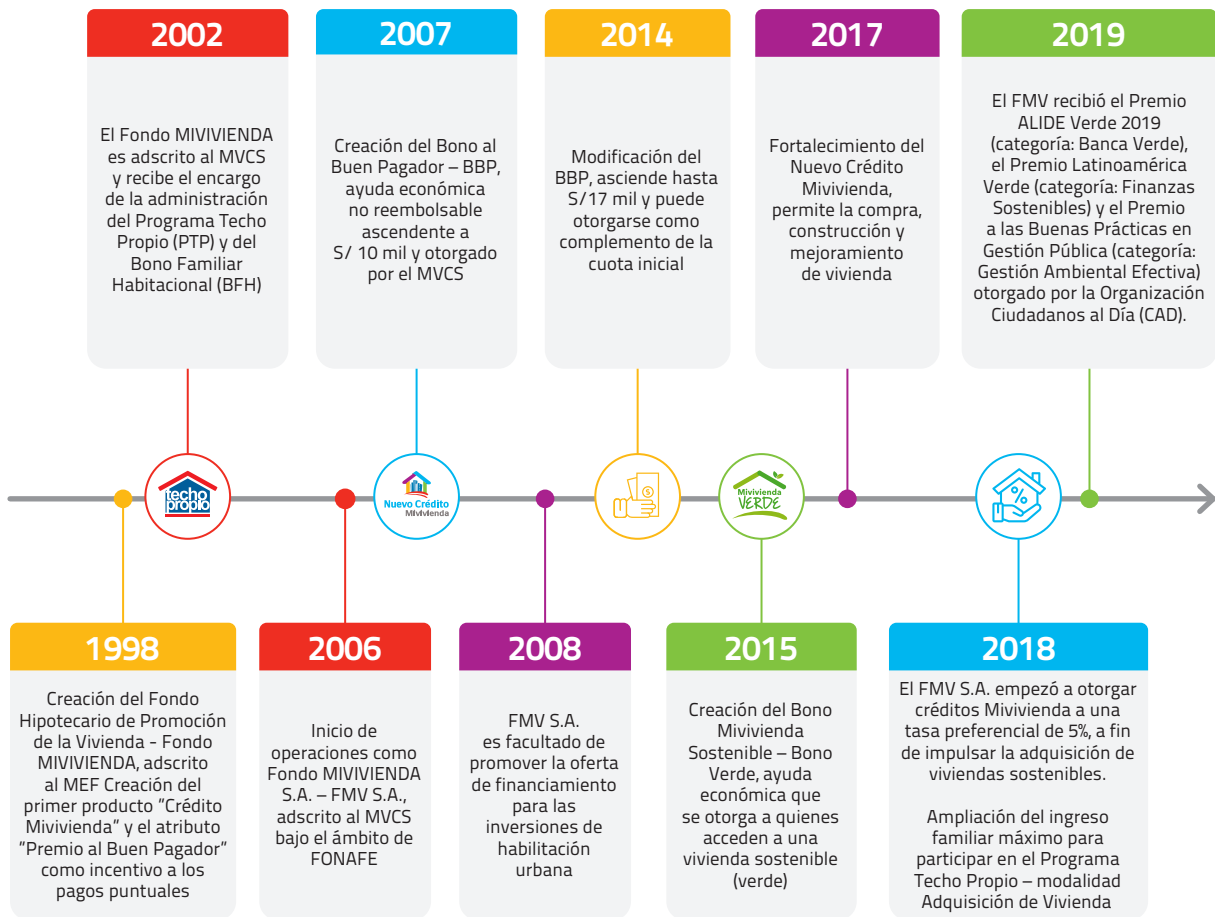
El Fondo MIVIVIENDA S.A. considera que sus valores y principios institucionales reflejan los cimientos sobre los cuales se orientan nuestras acciones para alcanzar los objetivos institucionales. En esa línea, para fortalecer una cultura basada en valores, se llevaron a cabo actividades de sensibilización a través de boletines digitales y videos, así como actividades de inducción y capacitación dirigidos hacia nuestros colaboradores sobre temas de integridad, ética, prevención y lucha contra la corrupción, y de cumplimiento normativo.

Destaca el taller anticorrupción a cargo de representantes de la Oficina de Integridad y Lucha Contra la Corrupción del MVCS, en la cual participaron 232 colaboradores, entre Gerentes, Jefes, personal CAP y practicantes, reafirmando una política de tolerancia cero frente a la corrupción.

Adicionalmente, el equipo humano de las Oficinas de Cumplimiento Normativo e Integridad, Oficialía de Cumplimiento, Auditoría Interna, Planeamiento, Presupuesto y Desarrollo Organizativo, así como de la Gerencia de Riesgos y el Órgano de Control Institucional, recibieron cursos de capacitación en Sistema de Gestión de *Compliance* ISO 19600 y Sistema de Gestión Antisoborno ISO 37001.



9. Línea de Tiempo del Fondo MIVIVIENDA S.A.



10. Principales Logros Institucionales en el 2019

a. Récord en colocaciones de créditos y desembolsos de BFH

Al cierre de 2019, se otorgaron 12,224 créditos por un total de S/ 1,684 millones, superándose así la meta prevista de 11,300 créditos y convirtiéndose en el segundo mejor resultado de colocaciones hecho por el Fondo MIVIVIENDA S.A. a lo largo de su historia. Asimismo, como parte de este total, se otorgaron 5,937 Créditos Mivivienda Verde, cifra récord desde el inicio de este programa en el año 2016.

En tanto, se entregaron 1,748 Financiamientos Complementarios Techo Propio (FCTP) por un monto de S/ 63 millones, representando el segundo mejor resultado en número de colocaciones después del año 2011, y obteniendo su mejor resultado histórico a nivel de monto.

Finalmente, se registró un récord histórico en los desembolsos del Bono Familiar Habitacional (BFH) del Programa Techo Propio, otorgándose en total 55,419 BFH.

b. Premios ALIDE

La Asociación Latinoamericana de Instituciones Financieras para el Desarrollo (ALIDE) entrega cada año los Premios ALIDE a las mejores prácticas financieras de desarrollo, distinción que busca identificar las prácticas más destacadas de las entidades miembros. En el 2019, el Fondo MIVIVIENDA S.A. ganó la categoría "ALIDE Verde" gracias al Programa Mivivienda Verde, atributo de las herramientas de financiamiento de nuestra empresa, y que contribuye a mejorar el estándar constructivo de la vivienda social en el país.

c. Premios Latinoamérica Verde

Premios Latinoamérica Verde, programa que cuenta con nueve categorías, es el mayor evento ambiental de la región donde compiten más de 3,000 iniciativas cada año por un reconocimiento a sus prácticas en sostenibilidad ambiental. El evento auspiciado por la Municipalidad de Guayaquil, el Programa de las Naciones Unidas para el Desarrollo (PNUD), Price Waterhouse Coopers, SAMBITO y DirecTv, y que cuenta además con alianzas estratégicas con WWF, Conservación Internacional, Iniciativa Regional para el Reciclaje Inclusivo (IRR) y Sistema B, otorgó el primer lugar al Fondo MIVIVIENDA S.A. por el Programa Mivivienda Verde en la categoría Finanzas Sostenibles (participaron en esta categoría otras 29 instituciones financieras de la región).

d. Buenas Prácticas en Gestión Pública – Ciudadanos al Día

Ciudadanos al Día, con el apoyo de la Universidad del Pacífico y su Escuela de Gestión Pública, convocaron en el 2019 a la décimo quinta edición del Concurso Buenas Prácticas en Gestión Pública, con la intención de resaltar el esfuerzo y los logros de las instituciones públicas y privadas, y los equipos humanos que las conforman, con la finalidad de lograr los más elevados estándares de calidad en los servicios que se brindan a la ciudadanía. Así, en la categoría Gestión Ambiental Efectiva, se premió con el primer lugar al Fondo MIVIVIENDA S.A. en mérito al Programa Mivivienda Verde por su contribución a la gestión ambiental efectiva en el negocio inmobiliario en vivienda social.

e. Concurso de Buenas Prácticas Laborales 2019

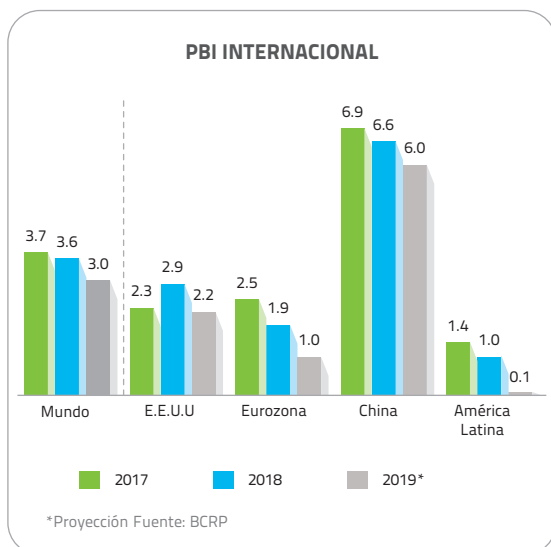
El Fondo MIVIVIENDA S.A. obtuvo el segundo puesto en el Concurso de Buenas Prácticas Laborales 2019, organizado por el Ministerio de Trabajo y Promoción del Empleo, en la categoría Eficiencia en la Gestión de las Remuneraciones, Política Salarial, Beneficios a los Trabajadores. Es importante precisar que el Fondo MIVIVIENDA S.A. fue la primera institución del Estado que logró un reconocimiento por sus Buenas Prácticas Laborales en el año 2014 y este año 2019 se enarboló como la única institución del Estado en lograrlo, siendo esta la tercera distinción obtenida en su historia (previamente fuimos reconocidos en el año 2015 al obtener el primer puesto en la categoría Canales de Atención al Colaborador y su participación en la Gestión de la Empresa).



03. Entorno Económico

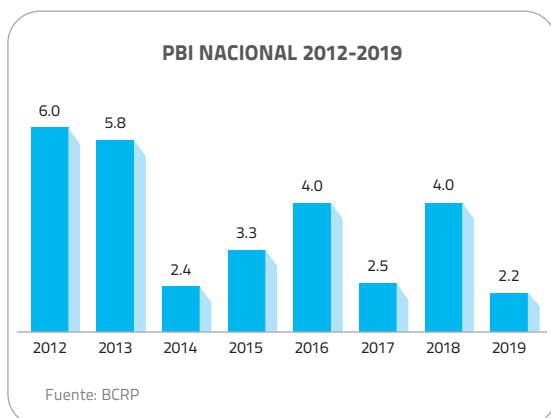
1. PBI Internacional

En el contexto internacional, China cerraría con mejores resultados el 2019, con un crecimiento de 6%. Cabe resaltar que el 2019 no ha sido un buen año a nivel global, debido al impacto negativo por el conflicto comercial entre EE.UU. y China y las crisis político sociales alrededor del mundo.



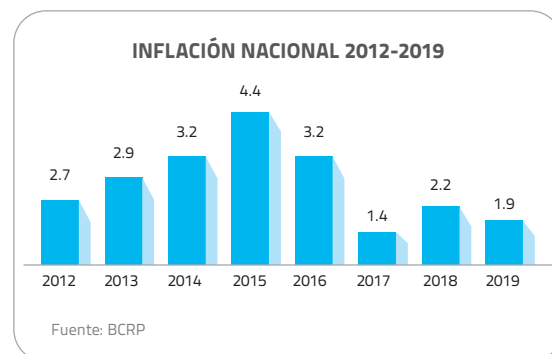
2. PBI Nacional

La economía peruana en el 2019 registró un avance de 2.2%, gracias a la buena performance de los sectores no primarios; sin embargo, el crecimiento alcanzado fue menguado por un desempeño negativo de los sectores primarios, especialmente de la pesca, la minería y la manufactura primaria.



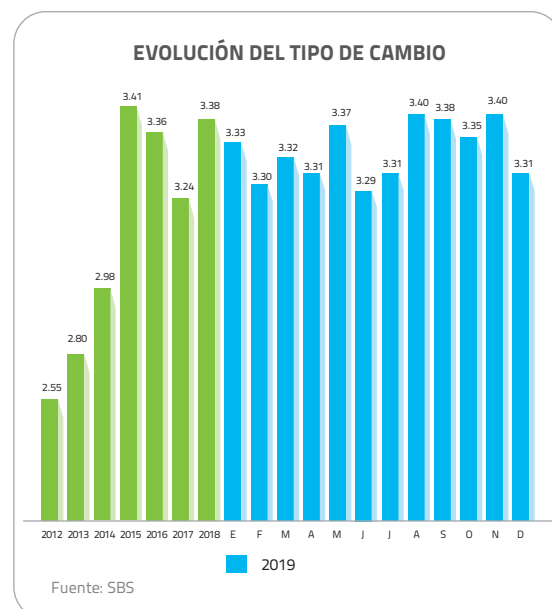
3. Inflación Nacional

La inflación cerró el año en 1.9%, colocándose nuevamente dentro del rango meta de política monetaria impuesto por el Banco Central de Reserva del Perú (BCRP). Este resultado evidencia el buen manejo del BCRP sobre la inflación, incluso cuando se aplican políticas expansivas (reducción de la tasa de referencia) que podrían elevar el nivel de precios al consumidor.



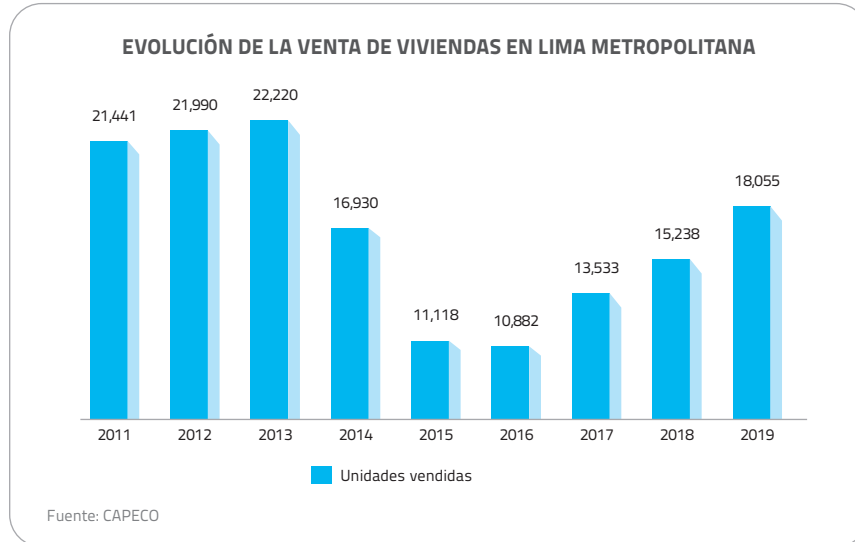
4. Tipo de Cambio

El tipo de cambio al cierre del 2019 fue de S/ 3.31 por dólar. La volatilidad observada a lo largo del 2019 responde directamente a: (i) Las tensiones comerciales suscitadas entre EE.UU. y China, (ii) A las expectativas de política monetaria de la FED por posibles reducciones de tasas de interés y (iii) Al contexto sociopolítico interno.



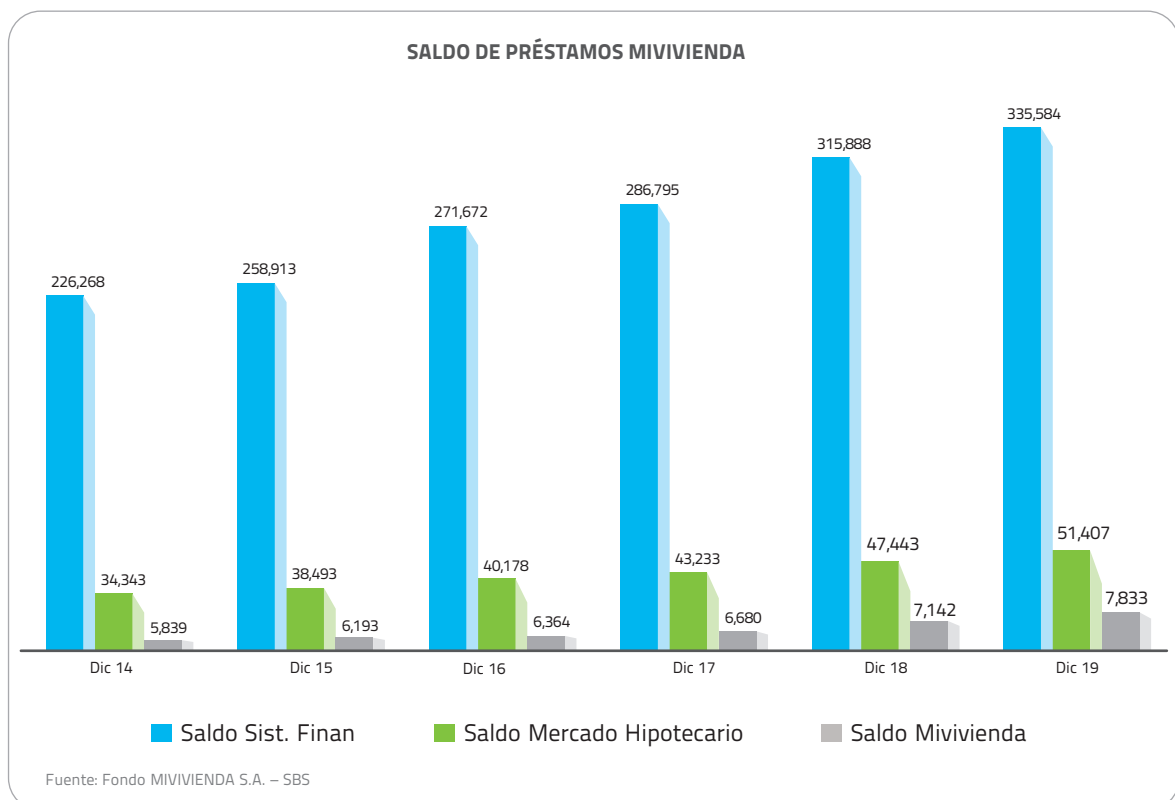
5. Mercado Inmobiliario – Situación Actual en Lima Metropolitana

Según el más reciente estudio de la Cámara Peruana de la Construcción (CAPECO), en el periodo agosto 2018 a julio 2019, en Lima Metropolitana se vendieron un total de 18,055 viviendas, resultado que marca un crecimiento de 18.5% con respecto al periodo agosto 2017-julio 2018. Esta tasa muestra que el sector inmobiliario se encuentra en un buen momento, apoyado en gran medida por los proyectos inmobiliarios de corte social (53% de participación sobre el total).



6. Mercado Financiero – Colocaciones Crediticias

El saldo de cartera del sistema financiero fue de S/ 335.6 mil millones, siendo el saldo del mercado hipotecario el 15.3% de dicho total (S/ 51.4 mil millones). En tanto, el saldo de los préstamos Mivivienda a diciembre de 2019 fueron de S/ 7.8 mil millones, representando el 15.2% del saldo del mercado hipotecario.



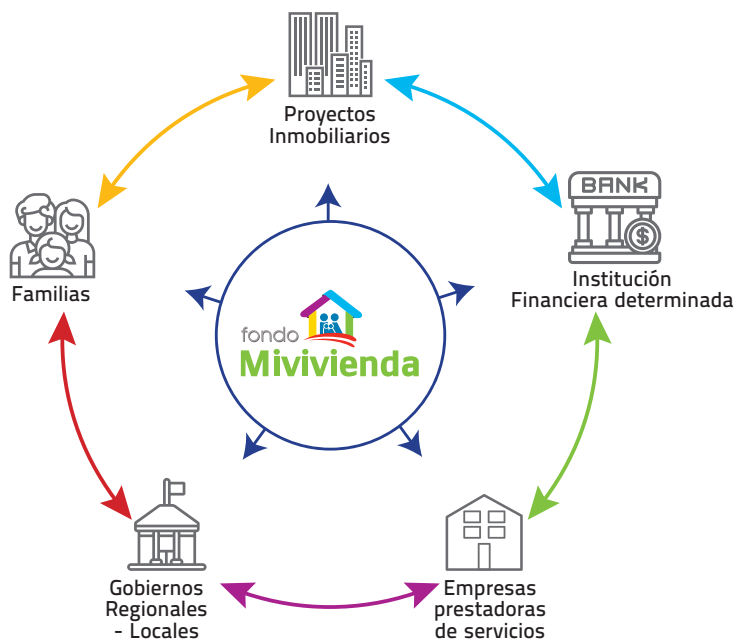


04. Modelo de Gestión



1. Rol Articulador del Fondo MIVIVIENDA S.A.

El Fondo MIVIVIENDA S.A. facilita el acceso a una vivienda digna a las familias que carecen de ella, gracias al trabajo conjunto entre entidades financieras, promotores inmobiliarios, gobiernos nacionales y Empresas Prestadoras de Servicios que la empresa promueve.



2. Líneas de Acción

- El Fondo MIVIVIENDA S.A. brinda los Créditos Mivivienda a través de las IFI.

Banca de Segundo Piso



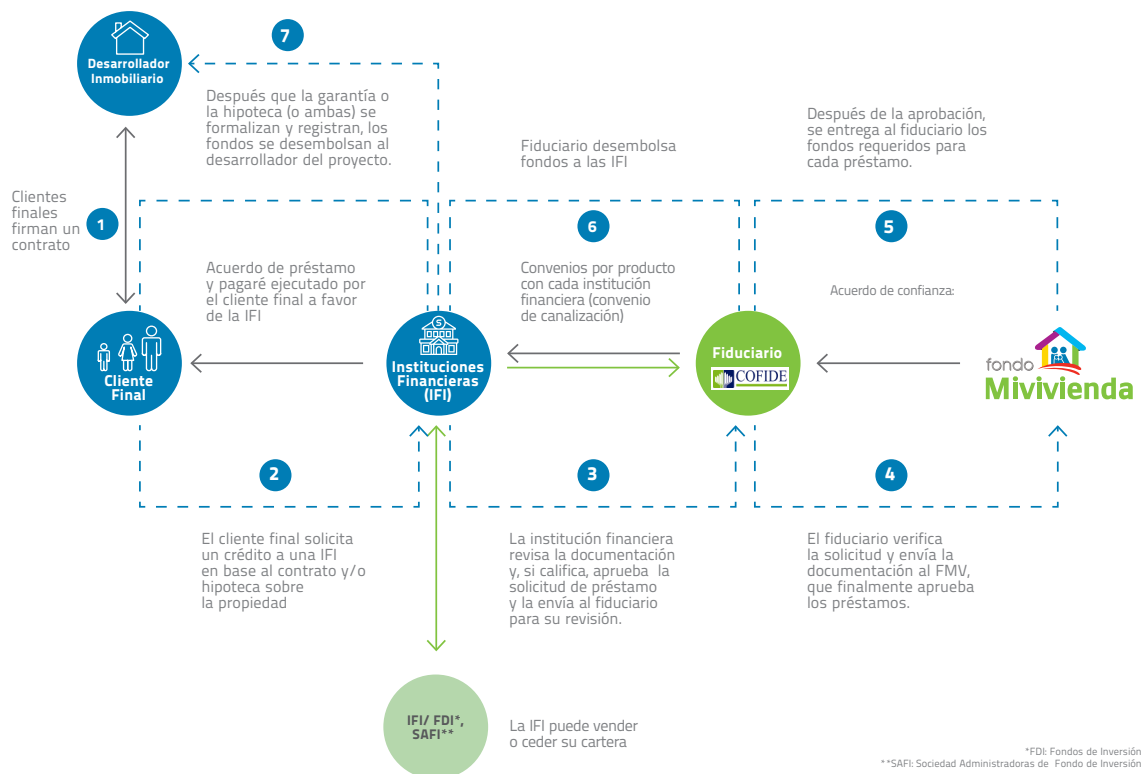
Administrador de Subsidios

- Brinda el Bono al Buen Pagador (BBP) como atributo del Nuevo Crédito Mivivienda, que permite disminuir el costo del financiamiento e incrementar la cuota inicial.
- Otorga el Bono Mivivienda Verde (BMV) como complemento de la cuota inicial a una tasa de interés preferencial.
- Brinda el Bono Familiar Habitacional (BFH) a familias de bajos recursos para la compra, construcción o mejoramiento de una vivienda.
- Entrega el Bono de Protección de Viviendas Vulnerables a familias de bajos recursos cuyas viviendas son altamente vulnerables a los riesgos sísmicos.
- Brinda el Bono 500 a las familias cuyas viviendas fueron afectadas por el Fenómeno de El Niño Costero sucedido el año 2017.
- Otorga el Bono de Renta Joven a familias o grupos no dependientes jóvenes (jefes de hogar entre 18 y 40 años) destinado al arrendamiento de una vivienda y al ahorro para la compra futura de una vivienda.

Generador de Oferta

- Banco de proyectos.
- Concurso Nacional de Vivienda Social.
- Concurso de adjudicación de terrenos.
- Línea de financiamiento MiProyecto.

MODELO DE NEGOCIO DEL FONDO MIVIVIENDA S.A.



3. Productos del Fondo MIVIVIENDA S.A.

Desde sus inicios, la institución —en cumplimiento de su objeto social de promoción y financiamiento de la adquisición, mejoramiento y construcción de viviendas, especialmente las de interés social— se ha preocupado por implementar mejoras a sus productos, acordes con las necesidades del mercado inmobiliario y el interés de la demanda de vivienda en el Perú.

Actualmente, el Fondo MIVIVIENDA S.A. tiene los siguientes productos activos: Nuevo Crédito Mivivienda, Financiamiento Complementario Techo Propio, MiTerreno y MiProyecto. Adicionalmente, dichos productos cuentan principalmente con los siguientes atributos: Bono del Buen Pagador y Bono Mivivienda Verde.

■ Nuestros Productos

I. Nuevo Crédito Mivivienda

El Nuevo Crédito Mivivienda permite comprar una vivienda nueva, usada, construir en terreno propio o mejorar una vivienda cuyo valor de vivienda final se encuentre entre S/ 58,800 hasta S/ 419,600. Como parte del programa, se otorga el Bono del Buen Pagador (BBP), modificado mediante Decreto Supremo N° 004-2019-VIVIENDA, el mismo que asciende a un valor de hasta S/ 17,700.

Beneficio	Valor de vivienda	Monto de beneficio	Cuota inicial	Plazo	Tasa y moneda
BBP	De s/ 58,800 hasta S/84,100	S/ 17,700	Mínimo: 10%. Máximo: No hay tope	Entre 05 y 20 años	Tasa fija en soles
	Mayores S/ 84,100 hasta S/ 125,900	S/ 14,600			
	Mayores a S/ 125,900 hasta S/ 209,800	S/ 13,000			
PBP	Mayor a S/ 209,800 hasta S/ 310,800	S/ 6,400	Mínimo 10% Máximo 30% del valor de la vivienda		
	Mayor a S/ 310,800 hasta S/ 419,600	-			

Otro atributo del Nuevo Crédito Mivivienda es la Cobertura de Riesgo Crediticio (CRC) que se ofrece a las Instituciones Financieras Intermediarias (IFI), la cual se activa cuando se dan por vencidas todas las cuotas pendientes del subpréstamo, siempre que se cuente con una garantía constituida. Una vez cumplido ese requisito el Fondo MIVIVIENDA S.A. asume hasta una tercera parte del saldo insoluto del préstamo.

II. MiTerreno

El crédito hipotecario MiTerreno permite la compra de un terreno urbano, privado o público, con fines de vivienda, cuyo monto de préstamo es de hasta S/ 50,000.

Monto de financiamiento	Plazo	Cuota inicial mínima	Ingresos
Hasta S/ 50,000	Hasta 8 años	30% del valor del terreno	El que determine la entidad financiera

III. MiProyecto (Generador de Oferta)

El crédito hipotecario MiProyecto es un producto que brinda financiamiento a los constructores o promotores de viviendas a través de las IFI, a fin de impulsar prioritariamente la construcción de proyectos inmobiliarios de vivienda social y dinamizar el mercado hipotecario.

Monto de financiamiento	Plazo	Utilización de los recursos del Fondo	Cuenta Recaudadora
Para determinar el valor de financiamiento, se tomará en cuenta el costo de inversión total del proyecto.	Hasta la culminación del proyecto, máximo 36 meses.	El financiamiento de la ejecución del proyecto estará condicionado a que las viviendas a construir se encuentren dentro del rango de valores de vivienda de los productos del FMV.	La IFI deberá abrir una cuenta recaudadora para administrar y controlar todos los recursos del proyecto, cuenta que no será de libre disposición para el promotor.

En adición a estos productos, también se encuentran aprobados los productos MisMateriales y MiAlquiler Compra.

IV. Programa Techo Propio

El Programa Techo Propio, es otorgado bajo tres modalidades: Adquisición de Vivienda Nueva, Construcción en Sitio Propio y Mejoramiento de Vivienda. En todas las modalidades, el financiamiento de una vivienda en el marco de este programa implica la participación de tres componentes: un subsidio canalizado por el Fondo MIVIVIENDA S.A. con recursos provenientes del Estado denominado Bono Familiar Habitacional, el ahorro familiar y, de ser necesario, el Financiamiento Complementario Techo Propio (FCTP) otorgado mediante las entidades financieras con recursos del Fondo MIVIVIENDA S.A. como banca de segundo piso. Cabe señalar que se suspendió la modalidad de Construcción en Sitio Propio Colectivo mediante Resolución Ministerial N° 421-2018-VIVIENDA.

Modalidades y características		Valor de la vivienda	Subsidio (BFH)	Ahorro
Adquisición de Vivienda Nueva (AVN)	VIS Unifamiliar	Hasta S/ 84 100	S/ 33 600	3% del valor de la VIS
	VIS Multifamiliar	Hasta S/ 105 000		
Construcción en Sitio Propio (CSP)	Individual	Mayor a 5,9 UIT hasta 20 UIT S/ 24 780 - S/ 84 000	5,45 UIT S/ 22 890	0,45 UIT S/ 1 890
Mejoramiento de Vivienda (MV)		Valor del mejoramiento 2,5 UIT S/ 10 500	2,3 UIT S/ 9 660	0,2 UIT S/ 840

» **Financiamiento Complementario Techo Propio**

La familia beneficiaria del Programa Techo Propio puede acceder al FCTP, el cual complementa al BFH y al ahorro del beneficiario.

Monto de financiamiento	Tasa de interés	Plazo de crédito	Ingresos
Valor de la vivienda descontando el Ahorro y el Bono Familiar Habitacional	Fija	Hasta 20 años	Hasta S/ 3,538

Además, el Fondo MIVIVIENDA S.A. ofrece el atributo de la CRC, mediante el cual asume el 100% del saldo insoluto del préstamo en favor de la IFI, decreciendo 10% cada 2 años hasta llegar a 1/3 en el año 15, manteniéndose así hasta el año 20.

■ **Atributos**

I. Bono del Buen Pagador (BBP)

Mediante el Decreto Supremo N°003-2015-VIVIENDA, modificado mediante Decreto Supremo N° 004-2019-VIVIENDA, se estableció la aplicación del Bono del Buen Pagador (BBP) como complemento o incremento a la cuota inicial, en función al valor de la vivienda.

El BBP es una ayuda económica no reembolsable que se otorga a un beneficiario que cumpla con los requisitos solicitados, destinado a financiar la construcción, mejoramiento o adquisición de viviendas según lo establecido por el Fondo MIVIVIENDA S.A., a través de las IFI.

El BBP complementa o incrementa la cuota inicial y su valor está en función del valor de la vivienda de forma escalonada:

Valor de vivienda	Valor del BBP
De S/ 58,800 hasta S/ 84,100	S/ 17,700
Mayores a S/ 84,100 hasta S/ 125,900	S/ 14,600
Mayores a S/ 125,900 hasta S/ 209,800	S/ 13,000
Mayores a S/ 209,800 hasta S/ 310,800	S/ 6,400*

* S/ 3,200 es asumido por el FMV.

Los valores del BBP se actualizan por la variación de la UIT.

Las actualizaciones tanto del BBP, como del valor de la vivienda se realizan en forma simultánea, una vez al año, mediante Decreto Supremo refrendado por el MVCS, a propuesta del Fondo MIVIVIENDA S.A.



II. Bono Mivivienda Verde (BMV)

El Bono Mivivienda Verde es un atributo adicional de los Créditos Mivivienda creado con el fin de incentivar la demanda de viviendas en proyectos declarados sostenibles y, a su vez, impulsar directamente a los promotores y desarrolladores inmobiliarios para que inviertan en estos proyectos.

Consiste en una ayuda económica directa no reembolsable otorgada a las personas que accedan a una vivienda sostenible a través de un Crédito Mivivienda por medio de las IFI. Este atributo incrementa el monto de la cuota inicial y como beneficio adicional a los que brinda los productos MIVIVIENDA.

Este programa fue implementado con recursos provenientes del Convenio de Facilidad Crediticia suscrita entre el Fondo MIVIVIENDA S.A. y la Agencia Francesa de Desarrollo (AFD) en marzo de 2015, con el propósito de ofertar al mercado inmobiliario, vivienda social certificada bajo atributos de sostenibilidad con énfasis en eficiencia hídrica y energética.

Los valores del BMV se hallan en función de dos tramos y dos grados. Para el primer tramo (valores de financiamiento de hasta S/ 140,000), el bono representa el 4% del valor de financiamiento y para valores de financiamiento mayores a S/ 140,000 (segundo tramo) se determinaron dos grados: al grado 1 le corresponde un bono del 3% y al grado 2 el 4% del valor de financiamiento.

Valor de financiamiento	Valor del BMV	
	Grado 1	Grado 2
Hasta S/ 145,000	4%	
Mayores a S/ 140,000 hasta 90% del valor de la vivienda	3%	4%

Grado 1: Agua, energía, bioclimática, residuos, educación.

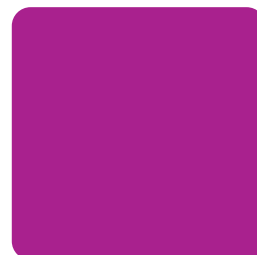
Grado 2: Grado 1 + tratamiento de aguas residuales para riego.

Para acceder al BMV, el subprestatario debe elegir adquirir una vivienda que esté certificada formalmente como sostenible y adquirirla con un producto del Fondo MIVIVIENDA S.A.



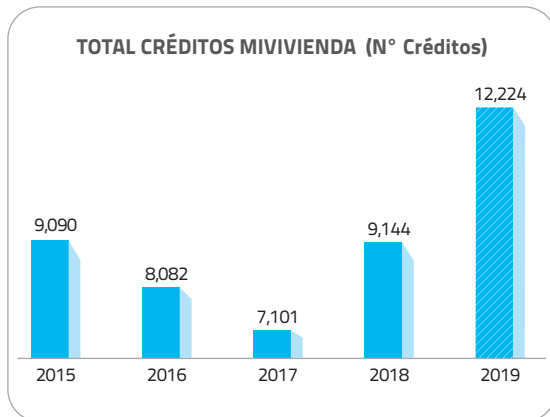


05. Gestión Comercial

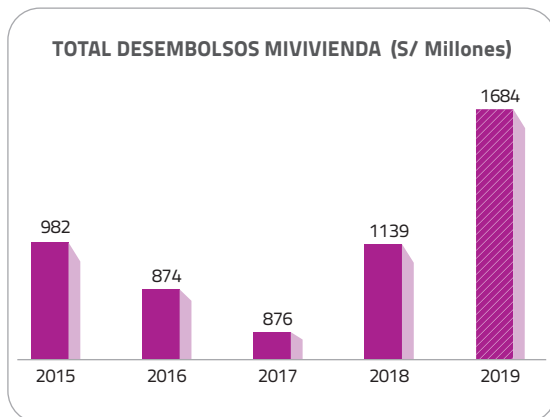


1. Resultados Comerciales Representativos

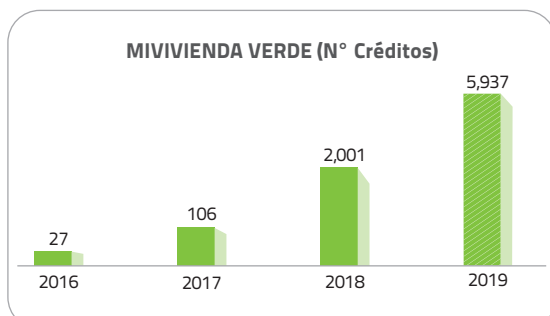
En el 2019 se otorgaron 12,224 créditos, lográndose un crecimiento de 33.7% con respecto al 2018. Cabe resaltar que este número de colocaciones se convierte en la segunda cifra más alta en la historia del Fondo MIVIVIENDA S.A. y se alcanza dos años consecutivos de incremento en las operaciones Mivivienda, consolidando el buen momento que atraviesa la institución.



En monto de desembolsos se alcanzó los S/ 1,684 millones, superando largamente los montos obtenidos durante los últimos 4 años.

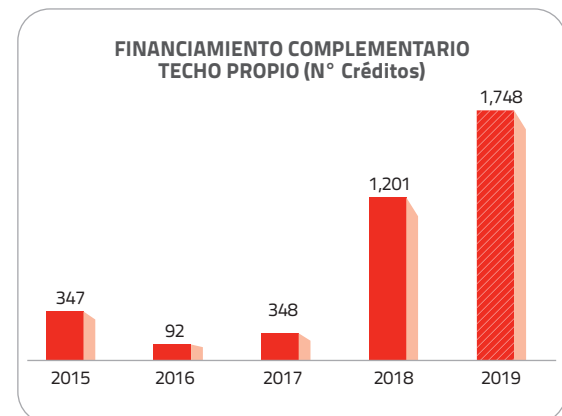


De los 12,224 créditos colocados en el 2019, los Créditos Mivivienda Verde han mostrado una participación más que resaltante, al alcanzar un total de 5,937 créditos y 197% más comparado al 2018.



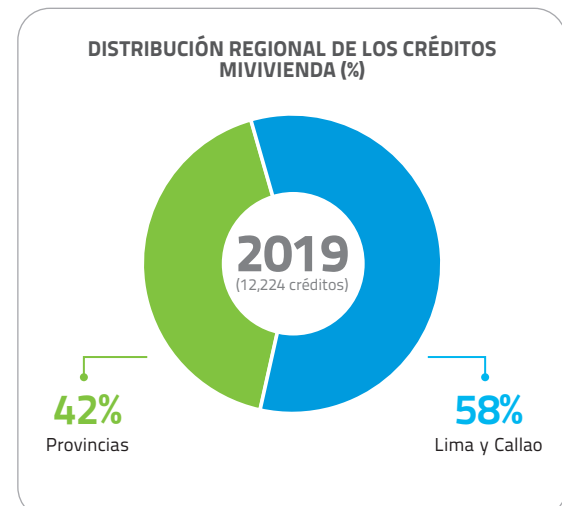
De otro lado, se incrementó el número de IFI que participaron financiando Mivivienda Verde. En total fueron 13 las que han otorgado al menos un crédito en los 277 proyectos certificados como sostenibles al cierre de 2019. Estas fueron: BCP, Interbank, Banco Pichincha, Banbif, BBVA Perú, Scotiabank, Banco de Comercio, Edpyme miCasita, Financiera Efectiva, Financiera TFC, CMAC Sullana, CMAC Huancayo y CMAC Tacna.

Con relación al Financiamiento Complementario Techo Propio, por tercer año consecutivo muestra un crecimiento en sus colocaciones al registrar un total de 1,748 financiamientos, que equivale a un incremento de 45.5% con respecto al 2018.

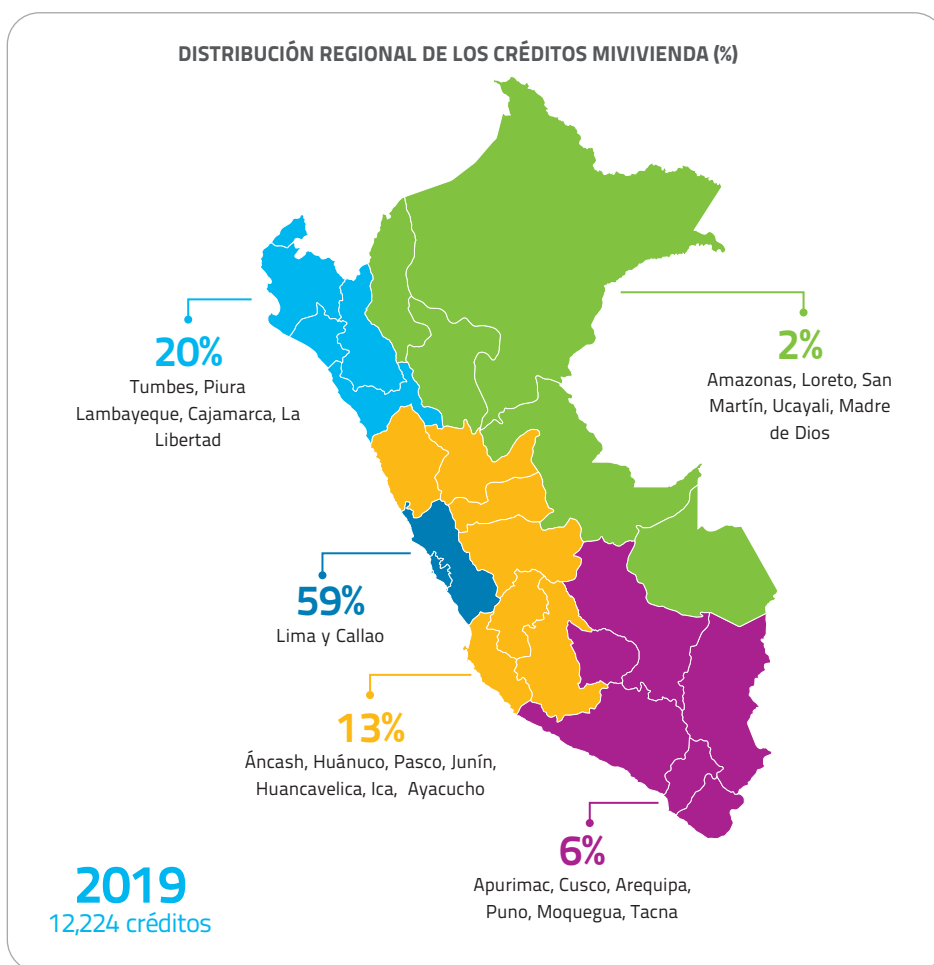


Cabe resaltar que se incrementó el número de IFI que otorgaron estos financiamientos, llegando a 10 los que colocaron al menos un Financiamiento Complementario Techo Propio, a través de 108 proyectos activos al cierre de 2019.

De acuerdo al área geográfica, la presencia en la colocación de créditos en provincias (departamentos sin considerar a Lima y Callao) se situó en 42%, el restante 58% fueron colocaciones en Lima Metropolitana (considera a la provincia Constitucional del Callao).

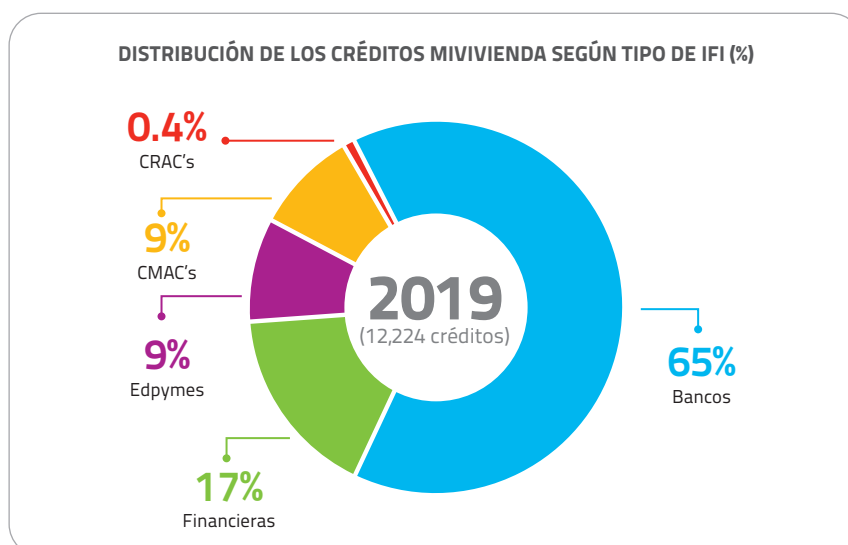


En términos regionales, luego de Lima y Callao, la región norte explica el 20% de las colocaciones de Créditos Mivivienda, seguidos por la región centro (13%), la región sur (6%) y la región oriente (2% restante).



Cabe precisar que, por segundo año consecutivo, se lograron colocar Créditos Mivivienda en todos los departamentos del país, destacando el crecimiento en las colocaciones de departamentos como Ucayali, Huancavelica, Ayacucho, Cusco y Loreto, que registraron tasas de crecimiento que alcanzaron los 3 dígitos.

Según el tipo de IFI, la mayor concentración de colocaciones la tuvieron los bancos con 7,886 créditos (65% del total), seguido por las financieras con 2,056 (17%), las cajas municipales con 1,135 (9%), las edpymes con 1,104 (9%) y las cajas rurales con 43 (0.4%).



2. Acciones Comerciales Orientadas a la Demanda

a. Gestión Comercial con Entidades Financieras

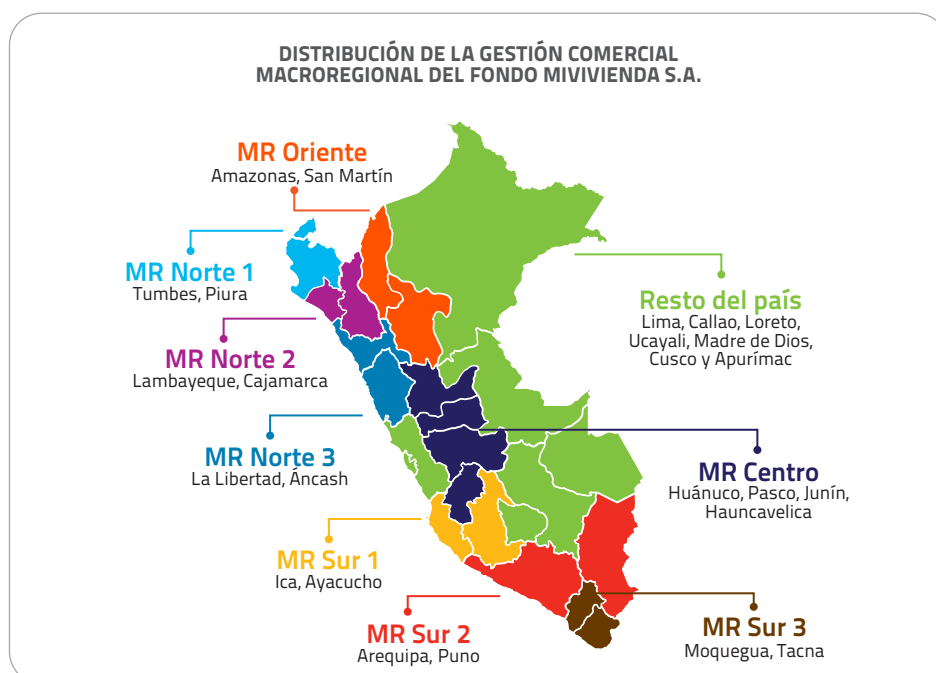
- I. Se incorporaron nuevas entidades financieras para la colocación de Créditos Mivivienda (CMAC Arequipa y Mibanco), incrementando a 20 las IFI activas durante el 2019.
- II. Se consolidó la relación comercial, afianzando las colocaciones de créditos hipotecarios con las IFI que ya se encontraban activas, siendo 14 las que incrementaron su participación con respecto al año 2018: BCP, Interbank, Edpyme miCasita, Banco Pichincha, CMAC Huancayo, Banbif, Financiera Efectiva, BBVA Perú, Scotiabank, CMAC Ica, CMAC Cusco, Banco de Comercio, CMAC Maynas y CMAC Trujillo.
- III. Se promovió el desarrollo de la vivienda social, firmando convenios de garantía de recursos del Programa Techo Propio–Modalidad Adquisición de Vivienda Nueva, con cuatro Entidades del Sistema Financiero y Seguros (ESFS) el año pasado (Mapfre, CMAC Tacna, COOPAC Pacífico y BanBif), llegando a 18 ESFS activas.
- IV. Se otorgaron créditos de Financiamiento Complementario Techo Propio en 30 nuevos proyectos en los departamentos de Áncash, Arequipa, Ayacucho, Cusco, Huancavelica, Junín, Ica, Lambayeque, Lima, Loreto, Piura y Tacna mediante adenda al Convenio de Garantía de Recursos.
- V. Se dio mayor impulso al atributo del Bono Mivivienda Verde, aumentando en 30% el número de IFI que canalizaron este bono.

b. Gestión Comercial a Nivel Nacional

El Fondo MIVIVIENDA S.A. cuenta con 8 macrorregiones que se encargan de atender a los *stakeholders* interesados en los productos y programas que administra la empresa, con el fin de impulsar el mercado inmobiliario en sus zonas de influencia.

En el 2019 se realizaron diferentes actividades para impulsar la colocación de Créditos Mivivienda a nivel de provincias. Así, destacaron las capacitaciones, ferias, entrega de llaves y colocación de primeras piedras.

En lo referido a Gobiernos Regionales y Locales, en los meses de marzo y abril de 2019 se realizó la conferencia "Construye con Calidad" con la finalidad de informar a las nuevas autoridades de los Gobiernos Regionales y Locales la importancia de generar un convenio interinstitucional con el Fondo MIVIVIENDA S.A., para la implementación de Centros Autorizados que le permitan el registro de los Grupos Familiares al Programa Techo Propio de su jurisdicción y, además, puedan acceder a los prototipos de viviendas del Banco de Proyectos. Para la realización de estas actividades se priorizaron las ciudades que tienen mayor número de desembolsos de BFH y las capacitaciones estuvieron dirigidas a los Alcaldes, Gerentes Municipales, Gobernadores Regionales, entre otros.



Durante el 2019, se logró obtener 165 Centros Autorizados activos a nivel nacional, de acuerdo al siguiente detalle:

CENTROS AUTORIZADOS (2019)	
Municipalidad Distrital	83
Municipalidad Provincial	32
Centro de Atención al Ciudadano (CAC)	24
Dirección Regional de Vivienda - Gobierno Regional	18
Ministerio de Justicia y Derechos Humanos	5
Municipalidad de Centro Poblado	3
Total de Centros Autorizados	165

Así, se realizó una evaluación de la efectividad de los Centros Autorizados (CA) a nivel nacional y capacitación por zonas para la correcta inscripción de Grupos Familiares (GF). De acuerdo al análisis realizado en el mes de diciembre de 2019 y tomando como muestra los grupos familiares registrados en la convocatoria 5N-19, se evidencia una efectividad del 71%.

Asimismo, se realizó una evaluación por modalidad del programa Techo Propio para lograr una especialización y eficiencia en el proceso de evaluación de requisitos de elegibilidad:

- I. En la modalidad de Construcción en Sitio Propio, se mejoró la atención del proceso, generado por la creación de nuevos CA y la reducción en el tiempo de respuesta de la verificación de requisitos de elegibilidad de 32 días a 15 días útiles en promedio.
- II. En la modalidad de Adquisición de Vivienda Nueva, se mejoró la atención del proceso de verificación de requisitos de elegibilidad, realizando la verificación de todos los GF inscritos.

Todo ello permitió que al cierre de 2019 se registraran 35,859 GF y se verificaran 33,660, un 94% de avance en la verificación.

Por otra parte, se realizó la implementación y difusión del Bono de Arrendamiento para Vivienda (BAV) en los Centros Atención al Ciudadano para la atención de las tres convocatorias efectuadas en las ciudades: Ayacucho, Cajamarca, Chiclayo, Cusco, Huancaayo, Ica, Lima, Piura y Tacna, recibándose 6,476 inscripciones al cierre de 2019.

c. Contact Center

El Fondo MIVIVIENDA S.A. cuenta con una línea gratuita 0800 12 200 con acceso a llamadas a nivel nacional desde cualquier operador fijo o celular. A través de éste se gestiona la atención de llamadas entrantes (inbound) y llamadas salientes (outbound).

La gestión inbound comprende la orientación al cliente:

- I. Orientación:
 - » Créditos Mivivienda o Programa Techo Propio.
 - » Trámites y reclamos.
 - » Absolución de consultas.

Para las llamadas salientes (outbound) se realiza la siguiente gestión:

II. Orientación respecto a Créditos Mivivienda o Programa Techo Propio.

- » En recuperación de llamadas abandonadas.
- » De consultas del buzón de voz.
- » De base de datos de consultas vía portal web.
- » De base de datos de eventos.

El Departamento de Marketing de la Gerencia Comercial tiene a su cargo la supervisión del Contact Center y la capacitación permanente al equipo de operadores, debido a su rol fundamental para la difusión de nuestros productos a nivel nacional.

En el periodo de enero a diciembre de 2019 se han registrado 106,142 llamadas correspondientes a gestión inbound y 8,442 a gestión outbound, siendo un total de 114,584 atenciones a nivel nacional para orientación, consultas o trámites, con un nivel de satisfacción de 97.1% respecto a la utilidad de la información recibida y 94% respecto a la atención brindada por el asesor.

d. Vitrina Inmobiliaria

El equipo brinda atención al público respecto al Programa Techo Propio y Créditos Mivivienda. Este recinto bajo administración del Ministerio de Vivienda Construcción y Saneamiento, está ubicada en Jr. Camaná N° 199- Lima. En dicha sede, el Fondo MIVIVIENDA S.A. brinda los servicios de:

I. Atención y orientación al público:

- » Counter y charlas:
 - Productos Mivivienda.
 - Programa Techo Propio (TP).
- » Eventos de difusión (cuatro en promedio x mes):
 - Selección y capacitación de promotores.

II. Gestión administrativa:

- » Registro al Programa Techo Propio, Bono de Protección de Viviendas Vulnerables a los Riesgos Sísmicos, Bono de Alquiler de Vivienda.
- » Recepción, revisión y registro de:
 - Formularios de Registro al programa Techo Propio con Carta Poder de representación ingresados por Entidades Técnicas.
- » Recepción y derivación a Sede Central de documentos presentados:
 - Solicitudes y reclamos.

En el periodo de enero a diciembre de 2019 se han atendido en total 53,441 requerimientos de clientes.

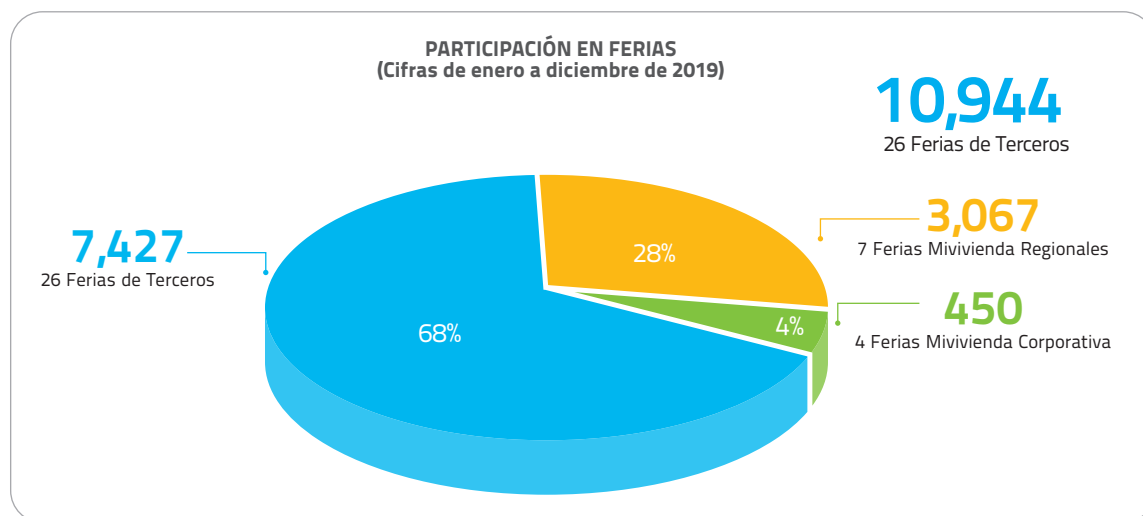
e. Ferias

Las ferias inmobiliarias son una herramienta de promoción y soporte comercial para la difusión de los productos Mivivienda, ya que constituyen un espacio de convergencia entre la oferta y la demanda, así como de las instituciones que ofrecen soluciones financieras para el acceso a una vivienda.

En ese sentido, nuestra institución realiza periódicamente las Ferias Mivivienda en las principales provincias que agrupan mayor oferta inmobiliaria. Asimismo, el Fondo MIVIVIENDA S.A. participa de otras ferias organizadas por gremios, asociaciones y terceros, con la finalidad de dinamizar el mercado inmobiliario e informar sobre los productos y las alternativas de financiamiento para facilitar el acceso a la vivienda.

En este periodo, el Fondo MIVIVIENDA S.A. contó con la asistencia de 12,703 personas y el registro de 3,067 atenciones en las 7 ediciones de las Ferias Mivivienda Regionales realizadas en las ciudades de Ica, Piura, Lambayeque y La Libertad. Asimismo, se organizaron 4 ediciones de Ferias Mivivienda Corporativas

en la ciudad de Lima, con la asistencia de 1,100 trabajadores y el registro 450 atenciones. Por otro lado, la institución participó en 26 ferias comerciales organizadas por municipios, gremios del sector como CAPECO, ADI y ASEI en Lima y otras ciudades del Perú, donde se registraron 7,427 atenciones en nuestro stand.



f. Campañas Publicitarias

La publicidad estatal realizada por el Fondo MIVIVIENDA S.A. estuvo dirigida a la difusión de productos Mivivienda y los programas bajo nuestra administración, a través de emisión de campañas informativas en eventos descentralizados a nivel nacional y en nuestras redes sociales.

I. Campaña Feria Mivivienda

El Fondo MIVIVIENDA S.A. organiza campañas denominadas Ferias Mivivienda, para lo cual se realiza publicidad a través de pasacalles, perifoneo, volanteo y radio mercado en la región donde se desarrollará la feria, con la finalidad de invitar a la población que no cuenta con una vivienda o, que no tiene para completar la cuota inicial que exige una entidad financiera. En el evento participan el Fondo MIVIVIENDA S.A., promotores, constructores y entidades financieras, acercando la oferta de vivienda al público objetivo, asimismo los asistentes absuelven sus dudas y consultas, para iniciar el procedimiento de compra de su casa propia con los beneficios del Nuevo Crédito Mivivienda o Programa Techo Propio.

II. Campaña Fondo Mivivienda para Redes Sociales

La publicidad en nuestras redes sociales como Facebook, Instagram y Twitter están dirigidas a la población que no cuenta con una vivienda o no tiene para completar la cuota inicial que exige una entidad financiera. Las publicaciones presentadas intentan mostrar el beneficio al comprar una vivienda o construir, mejorar o ampliar la que ya se tiene, absolviendo consultas o impulsando que nuestro público objetivo busque más información acerca de los atributos diferenciados que el Fondo MIVIVIENDA S.A. ofrece a través de sus productos.

Es importante precisar que nuestra entidad, tiene por objeto social dedicarse a la promoción y financiamiento de la adquisición, mejoramiento y construcción de viviendas, especialmente las de interés social; motivo por el cual los avisos publicados, tuvieron la finalidad social de comunicar a los ciudadanos, que conforman nuestro público objetivo, sobre las bondades del producto.

De otro lado, según cifras oficiales, nuestro país tiene un alto déficit de viviendas, por lo que consideramos que la publicidad debe tener continuidad como elemento generador de confianza en el producto hipotecario mismo, ya que permitirá a cualquier ciudadano sin vivienda, contar con información relevante y precisa para acceder al sueño de la vivienda propia.

En este sentido, la publicidad para Ferias Mivivienda y redes sociales cumplen con un objetivo social, que es difundir las novedades del sector y así promover que más familias en el país obtengan una vivienda o la construyan de manera segura, mejorando significativamente su calidad de vida.

3. Acciones Comerciales Orientadas a la Oferta

a. Programa Mivivienda Verde

El programa tuvo un fuerte crecimiento a lo largo de 2019, incrementando su oferta en un 56% con respecto a la suma de los tres años anteriores (en periodo 2016 - 2018 se alcanzó 133 proyectos), cerrando el 2019 con 277 proyectos certificados, lo que significó una oferta disponible de más de 56,000 unidades de vivienda ejecutada por más de 100 desarrolladores inmobiliarios.

Asimismo, a principios de año se alcanzó una mayor cobertura, participando en las diez principales ciudades de país (Arequipa, Chimbote, Cusco, Huancayo, Ica, Trujillo, Lambayeque, Piura, Tarapoto y Tacna).

A mediados de 2019 se suscribieron dos contratos de facilidad crediticia con la Agencia Francesa de Desarrollo (AFD), el Banco de Desarrollo de Alemania (KfW) y un memorando de entendimiento con la Unión Europea (UE) para asegurar la viabilidad financiera del programa.

En el 2020, se iniciará la fase II del programa con la aprobación del 6to procedimiento de certificación, que significa un proceso de mejora sustancial en el estándar constructivo de la vivienda social, incorporándose obligatoriamente criterios de reúso de agua gris, diseño bioclimático y sostenibilidad económica social a los emprendimientos de los desarrolladores.

b. Programa Techo Propio en la modalidad de Adquisición de Vivienda Nueva

Se inscribieron al programa 6,447 viviendas de interés social (VIS), correspondiente a 109 proyectos lo que representó un aumento de 34% con respecto del año anterior, todo ello ejecutado bajo el nuevo procedimiento de inscripción simplificada con el respaldo de la viabilidad y afianzamiento otorgados por las Entidades del Sistema Financiero y de Seguros (ESFS). Al cierre de 2019, el Programa Techo Propio contaba con una oferta disponible de más de 23,000 VIS, incluyendo a los proyectos de vivienda registrados por el Comité de Registro Techo Propio del MVCS.

Asimismo, se incorporaron al programa tres ESFS que suscribieron el Convenio de Garantía de Recursos con el Fondo MIVIVIENDA S.A., figurando actualmente dieciocho ESFS que respaldan proyectos de vivienda para su inscripción en el programa en la modalidad de Adquisición de Vivienda Nueva.

c. Programa Techo Propio en la modalidad Construcción en Sitio Propio

Este año se convocó a la población a nivel nacional para participar de las seis convocatorias del Programa Techo Propio, en su modalidad Construcción en Sitio Propio, con el fin de acceder al Bono Familiar Habitacional (BFH). Este 2019 se cerró con 50,983 códigos de proyectos entregados a nivel nacional, repartidos en las distintas convocatorias.

Asimismo, con respecto a la Reconstrucción, durante las seis convocatorias se ha ofertado un total de 29,534 BFH para la atención de los damnificados del norte. Al cierre de año, se aprobaron un total de 18,446 proyectos (62%).

d. Concursos de Adjudicación

Se generaron cinco concursos de adjudicación de terrenos con respecto a cuatro proyectos inmobiliarios de vivienda social (Oasis de Villa, Las Acacias, Lomas de San Pedro de Carabaylo y Ciudadela Pachacútec) por un total de 2,320 unidades de vivienda; a su vez, se suscribieron dos contratos de Adjudicación de Terrenos para Desarrollo Inmobiliario respecto de los proyectos Pacocha y Cuatro Suyos, con el fin de ejecutar un total de 556 unidades de vivienda. Por otra parte, se vienen evaluando terrenos para ser convocados a concurso en propiedad de la Marina de Guerra del Perú, Ministerio de Vivienda, EMILIMA y Beneficencia Pública de Lima.

e. Concurso Nacional de Vivienda Social - Construye para Crecer

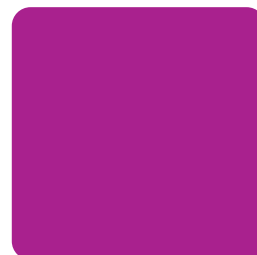
En su séptima edición, este concurso creció en contenidos y en propuestas gracias al apoyo de la AFD. El formato tradicional de prototipos de vivienda con crecimiento progresivo para Costa, Sierra y Selva regresó para alimentar el nuevo Banco de Proyectos en Vivienda Social en formato digital, el cual estará a disposición del mercado en la primera quincena del 2020. Participaron en las cuatro etapas del concurso más de 830 profesionales (arquitectos e ingenieros), siendo premiados tres equipos profesionales y tres equipos universitarios, de los cuales dos profesionales realizarán un viaje de capacitación especializada en construcción en madera estructural en los EE.UU., gracias al auspicio del Departamento de Agricultura del gobierno estadounidense.

Asimismo, al cierre del evento, se organizó el sexto Seminario Internacional de Vivienda Social Sustentable con la participación de seis expositores internacionales de Chile, España y Francia y once nacionales, abordando temas vinculados al Programa Mivivienda Verde.





06. Administración de Subsidios



La política de vivienda del gobierno peruano considera como un componente fundamental para la atención del déficit de vivienda en el país, una política de subsidios, cuyo fin principal es que cada vez un mayor número de familias peruanas carentes de vivienda (déficit cuantitativo) o cuyas viviendas se encuentra en condiciones precarias (déficit cualitativo), puedan acceder a una vivienda digna, actuando sobre los principales problemas o brechas que la población demandante tiene para lograr dicho acceso.

En línea con esta política de subsidios, el Fondo MIVIVIENDA S.A. tiene el encargo de administrar la entrega de los subsidios a la población más necesitada. Asimismo, tiene la responsabilidad de administrar los recursos para vivienda destinados a situaciones de emergencia, como el caso del Fenómeno de El Niño Costero.

En este sentido, el Fondo MIVIVIENDA S.A. ha estado a cargo de la administración de los siguientes subsidios por encargo del MVCS:

- **Bono Familiar Habitacional – BFH.** Subsidio otorgado a Grupos Familiares en el marco del Programa Techo Propio, con recursos del Estado, a fin de complementar el ahorro del grupo familiar para que la misma pueda adquirir una vivienda nueva, construir una vivienda en un terreno propio o mejorar su vivienda.

Mediante Decreto de Urgencia N° 010-2017 se aprueban medidas extraordinarias para el otorgamiento de subsidios destinados a la Reconstrucción en las zonas declaradas en emergencia por la ocurrencia de lluvias y peligros asociados del 2017, disponiéndose el otorgamiento del BFH en las modalidades de Adquisición de Vivienda Nueva y Construcción en Sitio Propio, para las viviendas colapsadas o inhabitables que se encuentren en zona de alto riesgo no mitigable y en zona de riesgo mitigable, respectivamente.

- **Bono de Protección de Vivienda Vulnerable a Riesgo Sísmico – BPVVR.** Subsidio otorgado con recursos del Estado dirigido a paliar el déficit cualitativo de vivienda, mediante el reforzamiento de viviendas que sean vulnerables a sufrir daños mayores ante un eventual sismo.
- **Ayuda Económica para Población Damnificada por el FEN 2017 – Bono 500.** Es una ayuda económica mensual proporcionada por el Estado, dirigida a la población damnificada que ocupaba una vivienda que se encuentra en estado colapsado o inhabitable por la ocurrencia de lluvias y peligros asociados durante el año 2017.
- **Bono de Arrendamiento de Vivienda - BAV.** Subsidio para el arriendo de viviendas y la generación de ahorro para el acceso de las mismas. Se otorga por un tiempo máximo de 5 años, sin cargo de restitución, constituyendo un incentivo de ahorro para promover el acceso a la vivienda y a la mejora de las condiciones de habitabilidad.
- **Bono del Buen Pagador – BBP.** Ayuda económica directa no reembolsable que se otorga a las personas que accedan al Crédito Mivivienda por medio de las IFI.

Asimismo, como parte de los atributos de los productos del Fondo MIVIVIENDA S.A. se tienen los siguientes bonos:

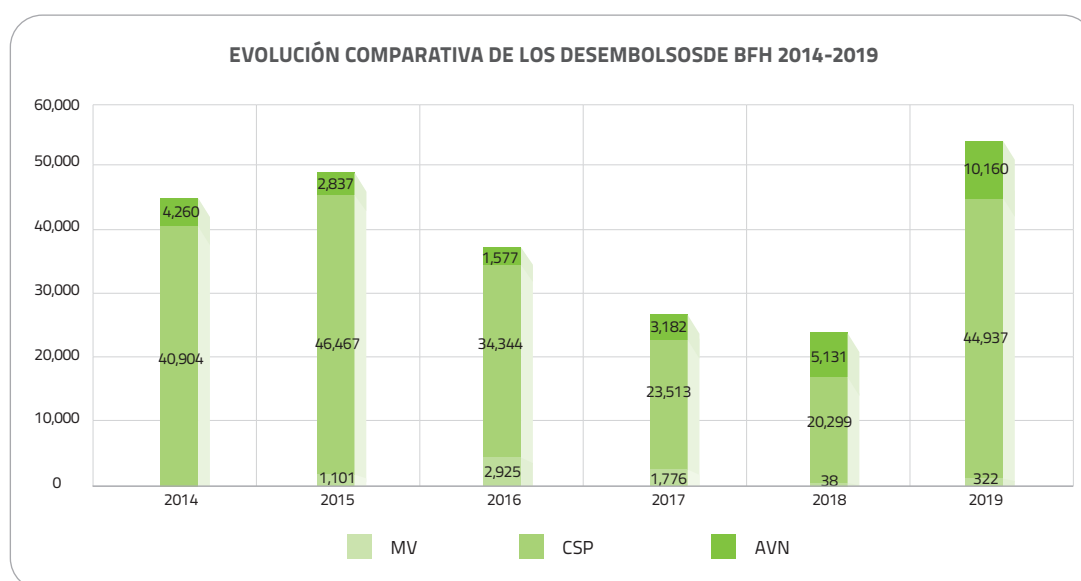
- **Premio del Buen Pagador como Complemento de la Cuota Inicial – PBP.** Atributo que se otorga a quienes adquieren un crédito y cumplen con las condiciones establecidas por el Fondo MIVIVIENDA S.A.
- **Bono Mivivienda Verde – BMV.** Atributo que consiste en la ayuda económica directa no reembolsable que se otorga a las personas que accedan a una vivienda sostenible con el Crédito Mivivienda por medio de las IFI.

Resultados 2019

Programa Techo Propio – Bono Familiar Habitacional

Durante el año 2019, se otorgaron 55,419 BFH que implicó un desembolso de S/ 1,440 millones. Según modalidades, se otorgaron 44,937 BFH para la modalidad de Construcción en Sitio Propio (equivalentes a S/ 1,089 millones), modalidad que comprende 81% de participación; se otorgaron 10,160 BFH (equivalentes a S/ 348 millones) mediante la Adquisición de Vivienda Nueva, y se otorgaron 322 BFH (equivalentes a S/ 3.1 millones) para la modalidad de Mejoramiento de Vivienda.

Modalidad Programa Techo Propio		2019	
		N° BFH	S/ Millones
Adquisición de Vivienda Nueva (AVN)	Individual y Colectiva	10,089	343.9
	Reconstrucción	71	4.3
Construcción en Sitio Propio (CSP)	Individual y Colectiva	42,845	1041.6
	Reconstrucción	2,092	47.4
Mejoramiento de Vivienda (MV)		322	3.1
Total General		55,419	1,440.3



En el año 2019 se registró la mayor ejecución de desembolsos del BFH desde el inicio del Programa Techo Propio (año 2003); asimismo, en la modalidad de Adquisición de Vivienda Nueva se ha obtenido la mayor ejecución con 10,160 BFH desembolsados, incrementándose en 98% respecto al año 2018.

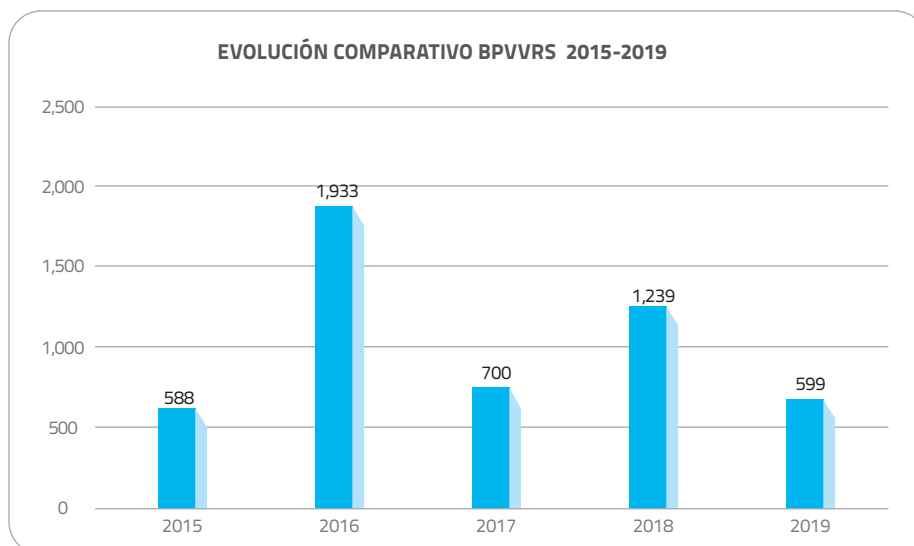
Los departamentos con mayor número de beneficiarios con BFH fueron Piura con 9,507 BFH (17% de participación), La Libertad con 9,502 BFH (17%), Ica con 6,754 BFH (12%), San Martín con 6,030 BFH (11%) y Lambayeque con 3,974 BFH (7%), quienes en conjunto concentraron el 64% de las familias beneficiarias durante el 2019.

Bono de Protección de Viviendas Vulnerables a los Riesgos Sísmicos

En el marco de la Ley 30191, ley que establece medidas para la prevención, mitigación y adecuada preparación para la respuesta ante situaciones de desastre, se creó el Bono de Protección de Viviendas Vulnerables a los Riesgos Sísmicos (BPVVRs).

Durante el año 2019, se otorgaron 559 BPVVRs (equivalente a S/ 8.5 millones) a favor de hogares en situación de pobreza, destinado exclusivamente a intervenciones de reforzamiento estructural de las viviendas de dicha población ubicadas en suelo vulnerable al riesgo sísmico.

Desembolsados BPVVRs	2019	
	N° BPVVRs	S/ Millones
Bono de Protección de Viviendas Vulnerables a los Riesgos Sísmicos (BPVVRs)	559	8.5
Total General	559	8.5



Los departamentos donde se dio atención con los BPVVRs fueron Lima con 536 bonos (96%); Arequipa con 12 bonos (2%) y Callao con 11 bonos (2%).

Bono 500

El Bono 500 es la ayuda económica mensual por el valor de S/ 500, destinada para el arrendamiento de una vivienda a favor de la población damnificada, cuya propiedad se encuentre en condición de colapsada o inhabitable por la ocurrencia de lluvias y peligros asociados durante el año 2017.

Al cierre de 2019, se tiene registro de 81,900 cobros procesados de la ayuda económica (Bono 500), implicando un desembolso total de aproximadamente S/ 40.9 millones.

Subsidios	Al 31-12-2019	
	N° de cobros Procesados	S/ Millones
Ayuda económica (S/ 500) mensual destinada al arrendamiento de una vivienda (Decreto de Urgencia N°014-2017)	81,900	40,9
Total General	81,900	40.9

Los departamentos con mayor número de beneficiarios con cobros procesados fueron Piura con 33,489 cobros (40.9% de participación), Lambayeque con 18,417 cobros (22.5 %), y La Libertad con 16,411 cobros (20%).

Departamento	N° Cobros	%
Áncash	6,798	8,3%
Arequipa	510	0.6%
Cajamarca	42	0.1%
Huancavelica	471	0.6%
Ica	186	0.2%
La Libertad	16,411	20.0%
Lambayeque	18,417	22.5%
Lima	5,070	6.2%
Piura	33,489	40.9%
Tumbes	506	0.6%
Total General	81,900	

Bono de Arrendamiento de Vivienda

Mediante Ley 30952, del 30 de mayo de 2019, se creó el Bono de Arrendamiento para Vivienda (BAV), donde se establece que un porcentaje del BAV se destina para cubrir el pago del arriendo de la vivienda, y el porcentaje restante, va a formar parte del ahorro orientado al pago de la cuota inicial para la adquisición de una vivienda nueva en el marco del Programa Techo Propio o mediante Crédito Mivivienda. Asimismo, se faculta al Fondo MIVIVIENDA S.A. la administración del BAV.

En el año 2019 se lograron registrar 68 contratos de arrendamiento, de los cuales se llegaron a desembolsar 45 BAV, de acuerdo al siguiente detalle:

Departamento	Contratos Registrados	Desembolso
Arequipa	24	17
La Libertad	26	13
Lima	18	15
Total	68	45

Atributos Otorgados a los Créditos Mivivienda

Se otorgaron 14,933 atributos asociados a los Créditos Mivivienda entre bonos y premios lo que implicó un desembolso de S/ 138.5 millones. Según tipo de atributo, se otorgaron 8,996 operaciones con el BBP —principal modalidad que comprende 60% de participación— equivalentes a S/ 98.9 millones; se entregaron 2,286 PBP-CI (Cuota Inicial) que se encuentran incluidos como número de operaciones dentro de los BBP desembolsados (equivalentes a S/ 7.3 millones) y finalmente, se concedió 5,937 BMV (equivalente a S/ 32.3 millones).

Atributo	2019	
	N° de Operaciones	S/ Millones
Bono del Buen Pagador (BBP)	8,996	98.9
PBP - Complemento de cuota Inicial (CI)		7.3
Bonos Mivivienda Verde (BMV)	5,937	32.3
Total	14,933	138.5

Los departamentos con mayor número de beneficiarios con BBP fueron Lima con 4,993 (56%), Piura con 664 (7%), Lambayeque con 628 (7%) y Callao con 557 (6%), quienes en conjunto concentraron el 76% de los beneficiados durante el 2019.

Bono Mivivienda Verde (BMV)

Del total de 5,937 BMV desembolsados, los departamentos con mayor número de colocaciones fueron Lima con 4,628 (78% de participación), Callao con 413 (7%), Ica con 260 (4%) y Piura con 238 (4%), quienes en conjunto concentraron el 93% de los subprestatarios beneficiados durante el año 2019.

Mes	2019	
	N° BMV	S/ Miles
Ene - 19	333	1,703
Feb - 19	238	1,290
Mar - 19	427	2,169
Abr - 19	428	2,256
May - 19	466	2,473
Jun - 19	422	2,162
Jul - 19	464	2,504
Ago - 19	525	3,006
Sep - 19	588	3,361
Oct - 19	657	3,643
Nov - 19	656	3,542
Dic - 19	733	4,218
Total	5,937	32,328



07. Gestión Financiera



1. Clasificaciones

a. Clasificaciones Locales

El Fondo MIVIVIENDA S.A. cuenta con altas clasificaciones de riesgo otorgadas en el mercado nacional a instituciones gubernamentales y financieras en el país, sustentándose en:

- La capacidad del Estado para apoyar al Fondo MIVIVIENDA S.A., dado su importante papel en la implementación de políticas de desarrollo económico e inclusión social.
- El riesgo crediticio de los préstamos Mivivienda es asumido por la IFI que los otorga. Cabe mencionar que el Fondo MIVIVIENDA S.A. asume un riesgo acotado, el cual consiste en la porción correspondiente a la cobertura de riesgo que otorga.
- La estrategia de diversificación de su cartera por tipo de institución canalizadora y por región geográfica, atendiendo a cada vez más localidades fuera de Lima y Callao.
- El fideicomiso para la canalización de los recursos del Fondo MIVIVIENDA S.A. y el cargo automático al que está autorizado a realizar el fiduciario para cobrar de manera automática e irrevocable, el servicio de deuda mensual de la cuenta que cada IFI mantiene en el BCRP o en la institución que la IFI haya determinado con la aprobación del fiduciario.
- El Fondo MIVIVIENDA S.A. presenta una sólida base de capital, a ello se suma que la capitalización del 100% de las utilidades es automática, según lo establecido en la Ley 28579, Ley de Conversión del Fondo MIVIVIENDA S.A. y en sus estatutos.

	Moody's Local Perú	Class y Asociados S.A.
Fecha de último reporte	Diciembre 2019	Diciembre 2019
Fortaleza Financiera	A	A+
Primer Programa de bonos Corporativos	AAA.pe	AAA

b. Clasificaciones Internacionales

A nivel internacional, la categoría de riesgo para su deuda de largo plazo en moneda extranjera se encuentra por encima de nivel de grado de inversión:

	Standar & Poor's	Fitch Ratings
Instrumento de Largo Plazo	BBB+	BBB+

2. Estados Financieros - Balance General

a. Activo

Al cierre de 2019, los activos totales se redujeron en S/ 565 millones (-5.5%) con respecto al cierre de 2018, producto del menor disponible e inversiones, recursos que se destinaron a atender el crecimiento de las colocaciones y la cancelación de obligaciones financieras. En consecuencia, la estructura de los Activos del Fondo MIVIVIENDA S.A. cambió en el último año, reduciendo la participación del "Disponible" e "Inversiones" en 13 puntos porcentuales e incrementando la de las "Cuentas por Cobrar Netas" en 12 puntos porcentuales. Finalmente, se destaca que el "Disponible" incluye recursos del MVCS administrados por el Fondo MIVIVIENDA S.A. para el otorgamiento de subsidios que ascienden a S/ 1,246.5 millones.

TOTAL DE ACTIVOS DEL FONDO MIVIVIENDA (S/ MILLONES)

	Dic-18		Dic-19		Variación
	Monto	Participación	Monto	Participación	Monto
Total de Activos	10,265	100%	9,700	100%	-565
Disponible	2,565	25%	1,479	15%	-1,086
Inversiones	552	5%	243	3%	-310
Créditos Directos Netos	40	0.4%	36	0.4%	-4
Cuentas por Cobrar Netas - Fideicomiso COFIDE	6,658	65%	7,498	77%	840
Otros	449	4%	444	5%	-5

I. Disponible e Inversiones

■ Política de Inversión

La política de inversiones bajo el cual el Fondo MIVIVIENDA S.A. administra sus recursos se encuentra acorde a lo establecido en La Ley General del Sistema Financiero y del Sistema de Seguros y Orgánica de la Superintendencia de Banca, Seguros y AFP – Ley 26702, así como los límites de inversión aprobados por el Directorio, los cuales toman en cuenta los diferentes tipos de riesgo a los que está expuesto el Fondo MIVIVIENDA S.A. en el desarrollo de sus operaciones de inversión.

La estrategia de inversiones tiene como objetivo rentabilizar los excedentes temporales de recursos que serán destinados a atender las colocaciones de créditos, asegurar los recursos necesarios para atender obligaciones de mediano y largo plazo, y asegurar la solvencia del Fondo MIVIVIENDA S.A. a largo plazo. Debido a ello, el portafolio de inversiones mantiene un perfil conservador, invirtiendo principalmente en instrumentos líquidos y de alta calidad crediticia.

■ Estructura del Portafolio

En el 2019, el portafolio Fondo MIVIVIENDA S.A. ascendió a S/ 1,411 millones y US\$ 87 millones, mientras que en el 2018 alcanzó los S/ 2,232 millones, US\$ 180 millones y EUR 50 millones. A continuación se presenta la estructura de los portafolios de acuerdo a su valor en libros².

ESTRUCTURA DEL PORTAFOLIO FMV

	Dic-18		Dic-19		Variación
	Monto	Participación	Monto	Participación	Monto
Portafolio en Soles (S/ millones)	2,232	100%	1,411	100%	-821
Cuenta Corriente	1,273	57%	1,309	93%	36
Depósitos a Plazo	901	40%	70	5%	-831
Certificados de Depósito	26	1.1%	0	0%	-26
Bonos Soberanos	33	1%	32	2%	0
Portafolio en Dólares (\$ millones)	180	100%	87	100%	-93
Cuenta Corriente	13	7%	12	14%	-1
Depósitos a Plazo	20	11%	11	13%	-9
Certificados de Depósito	50	27.7%	0	0%	-50
Bonos Corporativos	97	54%	64	73%	-33
Portafolio en Euros (€ millones)	50	100%	0	100%	-50
Cuenta Corriente	50	100%	0	100%	-50

² Las inversiones a vencimiento se registran a valor costo amortizado, mientras que los clasificados como disponible para la venta se registran a valor de mercado.

El portafolio en soles disminuyó en S/ 821 millones, el portafolio en dólares se redujo en US\$ 93 millones, y el portafolio en euros bajó en EUR 50 millones, por el uso de recursos para atender las colocaciones de créditos hipotecarios y las obligaciones financieras, efectos contrarrestados parcialmente por nuevas operaciones de financiamiento.

En relación a la composición de la estructura del portafolio de inversiones, al cierre de 2019 los fondos en soles se mantenían principalmente en cuenta corriente (93%) y depósitos a plazo (5%) a fin de asegurar la adecuada disponibilidad de los recursos para atender las obligaciones y el cumplimiento de las metas de colocaciones crediticias. Por otro lado, los fondos en dólares americanos se mantuvieron principalmente en bonos corporativos clasificados a vencimiento (73%), cuyo objetivo es asegurar recursos para el pago de obligaciones futuras.

II. Saldo de Créditos

Al cierre de 2019, el saldo de colocaciones brutas de los productos Mivivienda ascendió a S/ 7,792 millones, superior en S/ 920 millones con respecto al cierre de 2018 y registrando un crecimiento de 13%. Dentro de este saldo, S/ 7,642 millones están registrados como "Cuentas por Cobrar – Fideicomiso COFIDE", debido a que estos créditos son administrados a través de dicho fideicomiso; mientras que S/ 71 millones están registrados como créditos directos debido a que provienen de una transferencia de cartera por la liquidación de la CRAC Sr. de Luren. Finalmente, durante el año, parte de los créditos del fideicomiso COFIDE se han reclasificado como "Otras Cuentas por Cobrar", los cuales corresponden a la cartera ex PrestaPerú.

SALDO DE COLOCACIONES DE LOS PRODUCTOS MIVIVIENDA (S/ MILLONES)

	Dic-18	Dic-19	Variación
Créditos Directos	40.3	36.0	-4.3
Cartera de Créditos	77.7	71.3	-6.3
- Provisiones para Créditos	-37.4	-35.4	2.0
Cuentas por Cobrar - Fideicomiso COFIDE	6,657.7	7,498.1	840.4
Cuentas por Cobrar	6,794.1	7,642.4	848.3
Rendimientos Devengados	13.7	14.3	0.5
- Provisiones para Cuentas por Cobrar	-150.1	-158.6	-8.5
Otras Cuentas por Cobrar - Cartera exPrestaPerú	0.0	28.1	28.1
Cuentas por Cobrar	0.0	78.7	78.7
- Provisiones para Cuentas por Cobrar	0.0	-50.6	-50.6
Total Productos Mivivienda	6,698.0	7,562.1	864.2
Total de Activos	10,265.1	9,699.9	-565.2
Productos Mivivienda/Total de Activos	65%	78%	

La participación del saldo neto de los productos Mivivienda dentro de los activos totales del Fondo MIVIVIENDA S.A. alcanzó el 78%, incrementándose en 13 puntos porcentuales respecto al cierre de 2018. El crecimiento es consecuencia de las mayores colocaciones realizadas durante el 2019, las cuales alcanzaron los S/ 1,684 millones (12,224 créditos).

b. Pasivos

Los pasivos que mantiene el Fondo MIVIVIENDA S.A. al cierre de 2019 ascienden a S/ 6,391 millones, lo que representa una reducción de S/ 573 millones respecto al 2018. Lo anterior se debe a la reducción de los Adeudos y Obligaciones Financieras y al menor saldo de las cuentas por pagar, que reflejan las transferencias del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento para atender el otorgamiento de subsidios.

TOTAL DE PASIVOS DEL FONDO MIVIVIENDA (S/ MILLONES)

	Dic-18		Dic-19		Variación
	Monto	Participación	Monto	Participación	Monto
Total de Pasivos	6,964	100%	6,391	100%	-573
Adeudos y obligaciones financieras	5,460	78%	4,919	77%	-540
Cuentas por pagar	1,440	21%	1,373	21%	-67
Otros	64	1%	99	2%	35

La reducción del saldo capital de la deuda se produjo por la amortización de € 26 millones de los adeudados con AFD, el vencimiento de la segunda emisión internacional por US\$ 245 millones y el vencimiento de la primera emisión local por S/ 116 millones. Cabe precisar que el Fondo MIVIVIENDA S.A. tomó nueva deuda a través de adeudados con AFD y KFW por EUR 50 millones para el financiamiento del Programa Mivivienda Verde, un préstamo con el BBVA Perú por US\$ 35 millones y una emisión local por S/ 250 millones.

SALDO CAPITAL DE ADEUDOS Y OBLIGACIONES FINANCIERAS

	Dic-18		Dic-19		Variación	
	Millones	Equivalente en Millones de Soles ¹	Millones	Equivalente en Millones de Soles ²	Millones	Equivalente en Millones de Soles
Adeudos y Obligaciones con Entidades del Exterior		444,0		518,7		74,7
Préstamo AFD Sep - 2015	€ 36	139	€ 28	104	-€ 8	-35
Préstamo AFD Oct - 2016	€ 9	35	€ 7	26	-€ 2	-9
Préstamo AFD Abr - 2018	€ 10	39	€ 8	29	-€ 2	-10
Préstamo AFD Jul - 2018	€ 20	77	€ 16	58	-€ 4	-19
Préstamo AFD Ago - 2018	€ 40	154	€ 31	116	-€ 9	-39
Préstamo AFD Oct - 2019			€ 35	130	€ 35	130
Préstamo KFW Oct - 2019			€ 15	56	€ 15	56
Adeudos y Obligaciones con Entidades del País		0.0		116		116.0
Préstamo BBVA - 2019			\$ 35	116	\$ 35	116
Emisiones Internacionales de Valores		3,020.3		2,154.1		-866,2
Primera Emisión - 2013	\$ 500	1,687	\$ 500	1,657.0	\$ 0	-30
Segunda Emisión - 2014	\$ 245	828			-\$ 245	-828
Reapertura de la Primera Emisión - 2017	\$ 150	506	\$ 150	497,1	\$ 0	-9
Emisiones Locales de Valores		1,926.0		2,060.0		134.0
Primera Emisión - 2016	S/ 116	116			-S/ 116	-116
Segunda Emisión - 2016	S/ 310	310	S/ 310	310	S/ 0	0
Tercera Emisión - 2017	S/ 1,500	1,500	S/ 1,500	1,500	S/ 0	0
Quinta Emisión - 2019			S/ 250	250	S/ 250	250
Total de Fuentes de Financiamiento		5,390,3		4,848,7		-541,5

1/ De acuerdo al tipo de cambio contable SBS de Diciembre 2018: Dólar Americano = 3.373 Soles y Euro = 3.860594 Soles

2/ De acuerdo al tipo de cambio contable SBS de Diciembre 2019: Dólar Americano = 3.314 Soles y Euro = 3.719415 Soles

c. Patrimonio

Al cierre de 2019, el patrimonio alcanzó los S/ 3,309 millones, lo que presenta un incremento del 0.23% con respecto al cierre de 2018. Esto se debe a que el 2019 culminó con resultados netos del ejercicio positivos que alcanzaron los S/ 30 millones, efecto que fue contrarrestado por el menor resultado en el rubro de ajustes al patrimonio, producto de la valorización de los instrumentos derivados de flujos de efectivo (efecto tasa de interés).

d. Cobertura de Riesgo Cambiario

Los activos y pasivos en moneda extranjera que mantiene el Fondo MIVIVIENDA S.A. (en dólares y euros), originan posiciones de sobrecompra y/o sobreventa sobre la posición de balance, los cuales generan ganancias o pérdidas por diferencias de cambio dependiendo del comportamiento del tipo de cambio US\$/PEN y EUR/PEN.

Además, el Reglamento para la Administración de Riesgo Cambiario aprobado por Resolución SBS N° 1455-2003 señala que las empresas están sujetas a los siguientes límites regulatorios:

- Límite a la Posición Global de Sobreventa (saldo negativo en la Posición Global, es decir, pasivo en dólares menos el activo en dólares y la posición neta en derivados) no podrá ser mayor al 10% de su patrimonio efectivo.
- Límite a la Posición Global de Sobrecompra (saldo positivo en la Posición Global, es decir, el activo en dólares más la posición neta en derivados menos el pasivo en dólares) no podrá ser mayor al 50% de su patrimonio efectivo.

Por otro lado, el Fondo MIVIVIENDA S.A. ha establecido límites internos mínimos y máximos para el ratio de cobertura de la posición de cambio, definido como (posición de cambio de balance / posición neta de derivados), el cual debe encontrarse entre 95% - 105%. Debido a ello, el Fondo MIVIVIENDA S.A. ha implementado una estrategia de cobertura con el propósito de cumplir tanto con los requisitos regulatorios como con los límites internos establecidos.

El Fondo MIVIVIENDA S.A. mantuvo una posición de cambio de balance de sobreventa de US\$ 572 millones, y sobreventa de EUR 139 millones. Ambas posiciones equivalen a US\$ 728 millones de sobreventa.

Para cubrir la posición de cambio de balance, al cierre de diciembre de 2019, se mantienen vigentes derivados por un valor de US\$ 725 millones, por lo que teniendo en cuenta las posiciones en las dos (2) monedas, el ratio de cobertura se encuentra en 99.61%, dentro del límite interno (95%-105%).

Moneda	Posición de Cambios (Miles)	Derivados (Miles)	Ratio de Cobertura
US\$	US\$ - 728,292.3	US\$ 725,454.1	99.61%

Por otro lado, el ratio Posición de Cambio Global / Patrimonio Efectivo por moneda refleja un -0.34% de sobreventa en dólares y 0.06% de sobrecompra en euros; considerando las dos monedas, la Posición de Cambio Global / Patrimonio Efectivo para el mes de diciembre fue de -0.28% de sobreventa, encontrándonos en situación de cumplimiento con respecto al límite regulatorio de la SBS (50% respecto al patrimonio efectivo).

Finalmente, los resultados por diferencia de cambio, por operaciones de negociación y por operaciones de cobertura al cierre de 2019 y 2018 se muestran a continuación:

RESULTADO DE COBERTURA Y DIFERENCIA DE CAMBIO (S/ MILLONES)

	2018	2019	Variación	
Total	-101	-78	23	-23%
Diferencia de Cambio Neta	-5	-3	2	-40%
Resultado por Oper.de Cobertura	-96	-76	20	-21%
Resultado por Oper.de Negociación	0	1	1	264%

Es preciso señalar que el resultado por operaciones de cobertura (S/ - 76 millones) incluye el costo de las operaciones swap para mitigar el riesgo cambiario, el cual al cierre de ascendió a S/ 83 millones; mientras que en el 2018, este costo ascendió a S/ 103 millones.

3. Estados Financieros: Estado de Resultados

Al cierre de 2019, los ingresos por intereses ascendieron a S/ 527 millones, lo que representa una disminución del 1% respecto al cierre de 2018, principalmente por la reducción del saldo de activo corriente, producto de la utilización de estos recursos para el pago de deuda financiera. Asimismo, los gastos por intereses alcanzaron los S/ 307 millones, reduciéndose en 1% con respecto al año anterior, como consecuencia de la amortización de deuda financiera; sin embargo, el menor gasto por intereses por obligaciones financieras fue compensado parcialmente por el mayor desembolso del Bono Mivivienda Verde. Lo anterior ha significado una reducción del margen financiero bruto en S/ 3 millones, representando un -1% respecto del 2018.

Respecto a los resultados por operaciones financieras (ROF), estos totalizaron – S/ 76 millones en el 2019, reflejando una mejora del 24% respecto al 2018 (– S/ 101 millones). El principal motivo son los menores costos de cobertura debido al menor saldo de deuda en moneda extranjera.

Por otro lado, los gastos de administración fueron S/ 50 millones en el 2019, 5% menores a los reportados en el 2018. La principal causa de ello es el menor gasto en servicios recibidos de terceros, compensado parcialmente por el mayor gasto de personal y directorio.

Respecto al gasto por provisiones, estos ascendieron a S/ 57 millones al cierre de 2019, considerando las provisiones por cuentas por cobrar y por créditos directos. Lo anterior significó un incremento del gasto en 127% respecto al cierre de 2018, producto de: (i) Aumento de las provisiones de la cartera TFC (+S/ 8 millones), las cuales pasaron a reflejar el riesgo subprestatario ante la intervención y proceso de liquidación de la IFI por parte de la SBS, y (ii) Incremento de provisiones de la cartera PrestaPerú (+S/ 46 millones), por el deterioro de la IFI y en respuesta a lo sugerido por la SBS de un cambio en la metodología de cálculo.

GASTOS EN PROVISIONES DEL FONDO MIVIVIENDA (S/ MILLONES)

	2018	2019	Variación	
Total de Gasto en Provisiones	25	57	32	127%
Provisiones para Créditos Directos	5	-2	-7	-138%
Provisiones para Créditos Incrobalidad de cuentas por cobrar	20	59	39	197%

De lo expuesto, la utilidad neta ascendió a S/ 30 millones al cierre del año 2019, con una reducción de 13% en comparación a su símil del año anterior (S/ 34 millones). Ello también ha significado que el ROE de 2019 se ubique en 0.9%, menor en 0.2 puntos porcentuales respecto a lo registrado en el 2018 (1.1%).

ESTADO DE RESULTADOS (\$/ MILLONES)

	2018	2019	Variación	
Ingresos por Intereses	532	527	-5	-1%
Disponible	91	55	-35	-39%
Inversiones	26	16	-10	-39%
Cartera de Créditos Directos	7	6	-1	-12%
Cuentas por Cobrar	408	449	41	10%
Otros Ingresos Financieros	0	0	0	-37%
Gastos por Intereses	309	307	-2	-1%
Adeudos y Obligaciones Financieras	252	228	-23	-9%
Otros Gastos Financieros	58	79	21	37%
Margen Financiero Bruto	223	219	-3	-1%
Provisiones para Créditos Directos	-5	2	7	-138%
Margen Financiero Neto	217	222	4	2%
Ingresos por Servicios Financieros	4	5	1	16%
Gastos por Servicios Financieros	3	3	0	-2%
Margen Financiero Neto de Serv. Financieros	219	224	5	2%
Resultado por Operaciones Financieros (ROF)	-101	-76	24	-24%
Margen Operacional	118	148	29	25%
Gastos de Administración	52	50	-2	-5%
Gastos de Personal y Directorio	29	32	2	8%
Gastos por Servicios Recibidos de Terceros	22	17	-5	-23%
Impuestos y Contribuciones	1	1	0	44%
Depreciaciones y Amortizaciones	1	2	0	12%
Margen Operativo Neto	65	96	32	49%
Valuación de Activos y Provisiones	21	60	39	182%
Provisiones para Incobrabilidad de Cuentas por Cobrar	20	59	39	197%
Provisiones para Litigios y Demandas y Otros	1	1	-1	-50%
Resultado de Operación	43	36	-7	-16%
Otros Ingresos y Gastos	3	8	4	121%
Resultados del Ejercicio antes de Impuesto a la Renta	47	44	-3	-6%
Impuesto a la Renta	-12	-14	-1	11%
Resultado Neto del Ejercicio	34	30	-4	-13%

4. Información relativa a las Cotizaciones de los Valores Representativos de Deuda

RENTA FIJA

Código ISIN	Nemónico	Cotizaciones 2019					Precio Promedio %
		Año - Mes	Apertura %	Cierre %	Máxima %	Minima %	
PEP 16880M 031	FMV OBC1U	2019-07	111.3153	111.3153	111.3153	111.3153	111.3153
PEP 16880M 031	FMV OBC1U	2019-10	111.8053	112.1729	112.1729	111.8053	112.0032
PEP 16880M 031	FMV OBC1U	2019-11	111.0679	111.0615	111.0679	111.0615	111.0638
PEP 16880M 031	FMV OBC1U	2019-12	111.1024	111.1024	111.1024	111.1024	111.1024
PEP 16880M 023	FMV 1BC4A	2019-04	104.1538	102.8449	104.1538	102.8449	102.9903
PEP 16880M 049	FMV 1BC5A	2019-10	101.7545	101.7545	101.7545	101.7545	101.7545

Nota: En el caso de los valores de renta fija se incluye información únicamente de aquellos valores que registraron negociación durante el año 2019.





08. Gestión Integral de Riesgos



1. Riesgo de Crédito

En lo que respecta a riesgo de crédito, se aplican metodologías alineadas a la regulación vigente que permiten medir el riesgo al que está expuesto el Fondo MIVIVIENDA S.A., tanto en el proceso de evaluación y seguimiento de Empresas del Sistema Financiero y de Seguros como en la revisión de la cartera crediticia de las entidades del sistema financiero.

En el proceso de evaluación y seguimiento se emplea la Metodología de Rating Interno, que permite medir el riesgo global que representa una institución financiera para el Fondo MIVIVIENDA S.A. Asimismo, se aplica la Metodología de Límite de Exposición Global (LEG), que permite determinar la exposición máxima que puede tener la institución financiera con el Fondo MIVIVIENDA S.A., en función a su tamaño patrimonial y grado de solvencia.

Complementariamente, se emplea la Metodología de Criterios Económicos Financieros que permite revisar el comportamiento de ciertos indicadores que pudieran estar deteriorándose en una institución financiera. Como parte del seguimiento se utiliza la Metodología de Clasificación Equivalente que en conjunto con la Metodología de Cálculo de Provisiones permite mitigar el riesgo ante una probabilidad de incumplimiento de una institución financiera.

En 2019, durante el proceso de revisión de cartera, se realizaron visitas in situ a las instituciones financieras que han suscrito el Convenio de Canalización de Recursos de los programas de crédito del Fondo MIVIVIENDA S.A. y que a su vez han utilizado sus líneas. Cabe precisar que estas visitas se realizaron acorde al plan anual aprobado por el Comité de Riesgos. En las visitas se verifica la evaluación del origen de los créditos y cumplimiento de la normativa de los productos del Fondo MIVIVIENDA S.A. Adicionalmente, se realizaron visitas a clientes finales a fin de asegurar el uso correcto de los recursos otorgados por la institución, a través de las instituciones financieras.

En síntesis, el conjunto de políticas, procesos y metodologías aplicadas para la gestión de riesgo de crédito permitieron medir los riesgos a los que se encuentra el Fondo MIVIVIENDA S.A.

2. Riesgo de Mercado

La exposición al riesgo de mercado del Fondo MIVIVIENDA S.A. se resume a dos tipos de riesgo: riesgo cambiario y riesgo de tasa de interés.

La gestión del riesgo cambiario principalmente se mitiga con operaciones de derivados de monedas (forwards y swaps). De manera complementaria se emplea el calce entre los activos y pasivos en moneda extranjera. Asimismo, cabe mencionar que el Fondo MIVIVIENDA S.A. mantiene una política interna de cobertura entre el 95% y 105% de la posición de cambio de balance.

Por otro lado, la institución monitorea y realiza el seguimiento a los indicadores del riesgo de tasa de interés estructural del balance (por el riesgo de reinversión y riesgo de refinanciamiento) y del riesgo de tasa de interés del portafolio de inversiones.

Se cuenta con metodologías internas para medir las pérdidas esperadas por el riesgo de tasa de interés del portafolio de inversiones, por el riesgo cambiario y por el riesgo de tasa de interés estructural, este último resume los posibles efectos del cambio de tasas sobre el margen financiero y sobre el valor patrimonial.

3. Riesgo País

En lo que respecta al riesgo país, se ha establecido como política interna de mantener exposiciones en aquellos países que cuentan con calificación externa como mínimo de grado de inversión. En tanto, con respecto a las entidades financieras del exterior, se ha establecido como política interna mantener exposiciones en entidades que pertenezcan a la lista de bancos de primera categoría publicada por el BCRP.

Como parte de la gestión del riesgo país se realiza el monitoreo periódico de cumplimiento de los límites regulatorios y a los límites internos establecidos en los manuales de políticas de inversión y de riesgo país.

4. Riesgo de Liquidez

Los recursos para el financiamiento de las colocaciones provienen de adeudados y emisiones de deuda en el mercado de capitales, local e internacional. Por otro lado, el Fondo MIVIVIENDA S.A. no se encuentra sujeto a los límites regulatorios de riesgo de liquidez (excepción dispuesta en el reglamento para la Gestión del Riesgo de Liquidez, aprobado por Resolución SBS N° 9075-2012). No obstante, la institución ha establecido límites y alertas sobre indicadores internos de riesgo de liquidez, como son: (i) el ratio de liquidez interno y (ii) la duración de tiempo de la liquidez.

5. Riesgo de Inversión y de Contraparte

En lo que respecta a la gestión del riesgo de inversión y contraparte se han establecido las siguientes políticas para las operaciones locales y para el exterior:

- Evaluación de las propuestas de inversión, seguimiento, monitoreo y reporte de los instrumentos de inversión y de los emisores de valores.
- Evaluación, seguimiento, monitoreo y reporte de la situación de límites y exposiciones en las instituciones financieras.
- Evaluación, seguimiento, monitoreo y reporte de la situación de límites de las contrapartes para realizar operaciones con derivados.

Asimismo, se realiza el seguimiento y reporte del cumplimiento de límites de inversión y contraparte, como son sector económico, moneda, país, por clasificación de riesgo, entre otros.

6. Riesgo Operacional

El riesgo operacional es el proceso de identificación, análisis, evaluación, tratamiento, mitigación, monitoreo y reporte de los riesgos que se pueden presentar en la entidad debido a procesos inadecuados, fallas del personal, de la tecnología de información o eventos externos. Este concepto incluye el riesgo legal, pero excluye el riesgo estratégico y de reputación.

La organización gestiona los riesgos operacionales mediante una metodología desarrollada internamente para evaluación e identificación de riesgos operacionales de los procesos de negocios y de soporte; así como para el registro y control de los incidentes y eventos por riesgo operacional. Como parte de la mejora continua de los procesos, se establecen planes de acción para mitigar los riesgos operacionales resultantes de la evaluación de riesgos, incidentes y eventos reportados.

Asimismo, para el reforzamiento de la cultura organizacional sobre riesgo operacional se cuenta con un programa y metodología de incentivos por riesgos operacional dirigido a todos los colaboradores de la institución.

7. Sistema de Gestión de Continuidad del Negocio

El Sistema de Gestión de Continuidad del Negocio se robusteció a través de la actualización, mejora y pruebas del programa de continuidad del negocio del Fondo MIVIVIENDA S.A. estableciendo procedimientos específicos que permiten garantizar, ante un desastre de gran magnitud o cualquier evento que interrumpa las operaciones, la continuidad de nuestros procesos críticos, en el marco de las buenas prácticas de los Institutos DRII y BCI y de las normas ISO 22301, ISO 22313, ISO22317, ISO22398 e ISO/IEC 27031.

Teniendo en consideración el giro de negocio del Fondo MIVIVIENDA S.A., su estructura organizacional y operativa, el análisis de impacto del negocio y el resultado de la evaluación de riesgos de continuidad del negocio, se han definido las siguientes estrategias a seguir: (i) La disposición de los sitios alternos, (ii) La organización de los grupos de trabajo, (iii) Tiempos objetivos de recuperación y (iv) Puntos objetivo de recuperación en el cual el Fondo MIVIVIENDA S.A. retornará a realizar operaciones y servicios.

8. Sistema de Gestión de Seguridad de la Información

El Fondo MIVIVIENDA S.A. ha implementado el Sistema de Gestión de Seguridad de la Información (SGSI), el cual fue actualizado en base a la norma NTP ISO 27001:2014, el cual establece que las medidas de seguridad de la información a adoptar para mitigar el riesgo de las amenazas que podrían afectar la confidencialidad, integridad y disponibilidad de la información.

Durante el ejercicio, el Fondo MIVIVIENDA S.A. ha continuado trabajando en la identificación, análisis, evaluación y tratamiento de riesgos; asimismo, como parte de los procesos de mejora continua se cuenta con la revisión periódica de auditoría interna sobre el SGSI; además, se reporta y se cuenta con la revisión del sistema por parte de la Alta Dirección para asegurar su conveniencia, adecuación y efectividad continua.

9. Sistema de Gestión de Riesgos de Lavado de Activos y Financiamiento del Terrorismo (LA/FT)

El Fondo MIVIVIENDA S.A. tiene un sistema de cumplimiento basado en estándares internacionales que le permite cumplir con las exigencias regulatorias y ofrecer a sus clientes un respaldo legal y reputacional.

Dentro de dicho sistema, el programa PLAFT se encuentra implementado en base a la exigencia regulatoria peruana con componentes de cumplimiento y de gestión de riesgos de lavado de LA/FT en distintos aspectos: conocimiento del cliente, del mercado, registro de operaciones, capacitaciones, proveedores, contrapartes, tipologías y señales de alerta, reporte de operaciones inusuales y sospechosas. Asimismo, la empresa cuenta con la evaluación de riesgo de LA/FT de cada uno de sus productos y servicios que ofrece y determina el perfil de riesgo al que se están expuestos sus clientes y proveedores, asignándoles la debida diligencia que les corresponde según su nivel de riesgo.

El Directorio, conjuntamente con la Gerencia General, son responsables de implementar y revisar periódicamente el programa de cumplimiento según la legislación vigente; el Oficial de Cumplimiento es el encargado de vigilar su adecuada implementación y funcionamiento; y, en tanto, los demás gerentes de negocio o de apoyo, tienen la responsabilidad de cumplir con las medidas asociadas al control de los riesgos de LA/FT, conforme a las políticas y procedimientos contenidos en los manuales y el código de conducta del sistema para la prevención y gestión de los riesgos de LA/FT del Fondo MIVIVIENDA S.A..

En 2019 se realizó la evaluación y posterior actualización de las señales de alerta aplicable a los productos y servicios ofrecidos por el Fondo MIVIVIENDA S.A. y se propusieron cambios a los reglamentos operativos del BFH con la finalidad de reforzar los controles antilavado en el programa Techo Propio.



09. Gestión del Talento



La gestión del capital humano durante el 2019 estuvo marcada por un intensivo trabajo de actividades integradoras tanto internas como con la sociedad; asimismo, se consiguieron una serie de logros más que resaltantes. A continuación, se describen los principales resultados obtenidos en materia de gestión del talento.

1. Actividades Institucionales

I. Despliegue de la Campaña “Una Sola Empresa”

Esta campaña nace con la finalidad de integrar a colaboradores voluntarios del Fondo MIVIVIENDA S.A. a través actividades extralaborales que permitan cumplir con los objetivos de Responsabilidad Social Empresarial. Estas actividades que se realizaron durante el 2019 fueron:

- Participación en carreras con un fin social, como la de apoyo a la Sociedad de Síndrome de Down, Aldeas Infantiles, etc.
- Voluntariado de colaboradores en jornadas con un fin social en el Albergue San Camilo y con la Fundación Peruana de Cáncer.
- Caminatas que organiza la Municipalidad de San Isidro, el primer viernes de cada mes, para concientizar a la comunidad en la importancia de preservar el medioambiente.
- Bicicleteada familiar realizada el domingo 20 de octubre, en el que 20 colaboradores con sus familiares se sumaron a una actividad de integración familiar y promoción de la vida sana, aprovechando la dedicación exclusiva que da la Municipalidad Metropolitana para actividades deportivas en toda la avenida Arequipa.

II. Capacitación Supervisores y Especialistas

Se trabajó un aspecto que venía siendo observado en los hallazgos de encuestas de años anteriores y que se mantenía como un punto pendiente por atender.

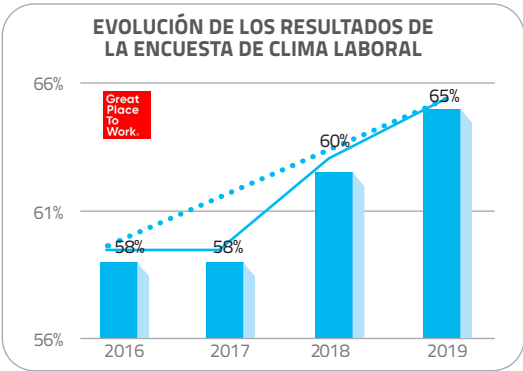
En el análisis de los resultados se evidenció la necesidad de desplegar una acción táctica de capacitación especializada para supervisores y especialistas del Fondo MIVIVIENDA S.A., grupo ocupacional que no había recibido instrucción en habilidades blandas en el pasado.

Para atender este punto se implementó un programa de capacitación de 12 horas a través del curso de “Train The Trainer” para estos profesionales que tienen personal directa o indirectamente a su cargo.

2. Logros de la Gestión, Premios y Reconocimientos a los Trabajadores

I. El Nivel de Implementación y Gestión de Componentes del Modelo de Gestión Humana Corporativo alcanzó una certificación del 102.85% del objetivo establecido en el Balanced Scorecard, según lo comprometido en el Convenio de Gestión 2019 suscrito con FONAFE, en la perspectiva de Gestión Humana.

II. La encuesta Great Place To Work (Trust Index), que fue tomada el día 23.10.2019, obtuvo una puntuación del 65% y registró un crecimiento de 8.33% sobre el resultado del año previo. Asimismo, se obtuvo una calificación de la pregunta Gestalt del 71% para el presente año, lo que se traduce en la posibilidad de crecimiento tangible para el año 2020 de mantener el estándar en la Gestión de Personas.



III. Por intermedio del Canal “Recursos Humanos”, se desplegaron reconocimientos a los colaboradores que lograron hechos notables en sus carreras profesionales y en nuestras trivias.

Asimismo, resulta importante señalar que en el 2019 el Fondo MIVIVIENDA S.A. firmó, nuevamente, un Convenio de Gestión Empresarial con FONAFE, que tiene un impacto en todos los colaboradores como reconocimiento a la gestión del ejercicio 2019 en el logro de metas.

Por otro lado, al cierre de 2019 el Fondo MIVIVIENDA S.A. totalizó 206 colaboradores desagregados en las siguientes categorías:

Categoría	Permanente	N° CAP	Total
Funcionarios	28	-	28
Empleados	178	-	178
Obreros	-	-	-
Total	206	-	206

Adicionalmente, se declara la no existencia de relación de parentesco hasta el cuarto grado de consanguinidad y segundo de afinidad entre los directores, la plana gerencial o principales funcionarios.



10. Gestión de la Mejora Continua



1. Gestión por Procesos y el Sistema Integrado de Gestión (SIG)

Hemos seguido desarrollando la implementación de la Gestión por Procesos en el Fondo MIVIVIENDA S.A. y se han sentado las bases de lo que será el Sistema Integrado de Gestión. Esto ha demandado de múltiples esfuerzos y el total compromiso por parte de todos los colaboradores. Estos esfuerzos han sido correspondidos, y se reflejan en los resultados obtenidos producto de la Autoevaluación del Nivel de Madurez y de la implementación de la Gestión de Procesos registrado durante el último año.

Asimismo, se han puesto en marcha una serie de iniciativas, llegándose a concretar:

- La modernización del Sistema Normativo vigente, con lo cual se han simplificado los trámites de aprobación.
- La capacitación a los colaboradores y dueños de los procesos, en los fundamentos de la Gestión de Procesos.
- La consultoría para determinar la Línea Base del Sistema de Gestión del Fondo MIVIVIENDA S.A. acorde con lo solicitado por la norma ISO 9001:2015, con la finalidad de fijar el plan de acción.
- Se ha desarrollado la priorización de procesos en el Fondo MIVIVIENDA S.A. para que sirva de guía para el desarrollo de los diversos proyectos en el 2020.
- La actualización del Mapa de Procesos en el Fondo MIVIVIENDA S.A.

2. Fortalecimiento del Sistema de Control Interno (SCI)

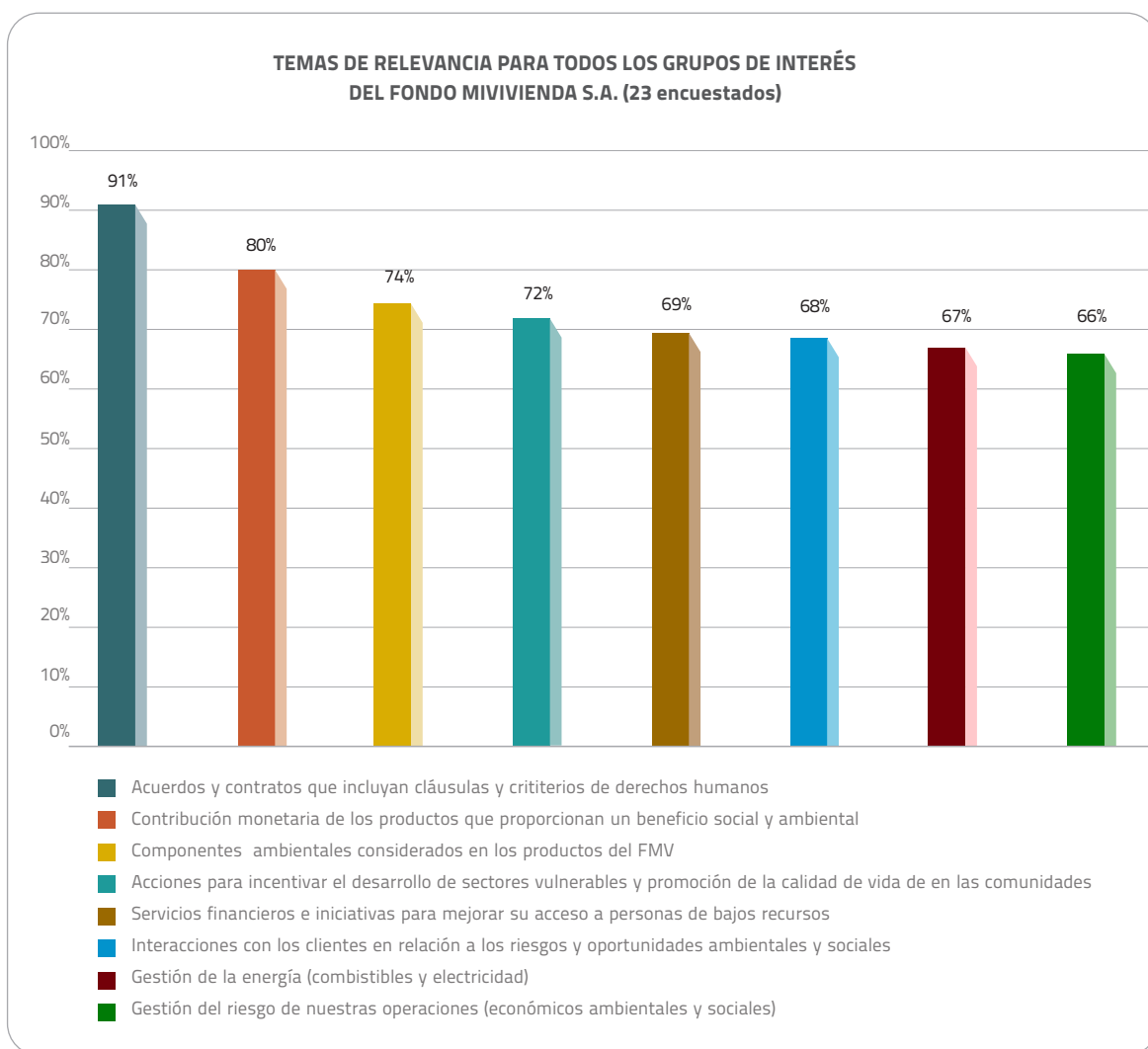
El Fondo MIVIVIENDA S.A. cuenta con un Sistema de Control Interno (SCI) que tiene como objetivo prevenir posibles riesgos que pudieran afectar a la empresa, lograr sus objetivos y metas, así como promover el desarrollo organizacional. El mismo que ha sido implementado según lo normado por la Contraloría General de la República y conforme al lineamiento del Sistema de Control Interno para las empresas bajo el ámbito de FONAFE.

En este marco se realizan evaluaciones periódicas según el marco COSO 2013. Las evaluaciones tienen como finalidad determinar el nivel de madurez de los cinco componentes del modelo de control interno COSO: entorno de control, evaluación de riesgos, actividades de control, información y comunicación y actividades de supervisión. Asimismo, producto de cada evaluación se definen planes de acción para la mejora continua de nuestro SCI.

De la evaluación realizada el 2019, el Fondo MIVIVIENDA S.A. tiene un nivel de madurez definido.

3. Responsabilidad Social Empresarial

En este punto, se levantaron expectativas a través de encuestas. En el gráfico adjunto se observan los temas más relevantes para los grupos de interés del Fondo MIVIVIENDA S.A.



Asimismo, se desarrollaron actividades relacionadas a cumplir con los objetivos establecidos en el Plan de Responsabilidad Social:

- Se determinó la línea base para el uso eficiente de energía. Para ello se contó con el equipo CORPOEMA-Corporación para la Energía y el Medio Ambiente, conformado por un equipo interdisciplinario con amplia experiencia en la caracterización energética de procesos, edificaciones y entidades, determinando la línea base en el consumo de energía eléctrica en la sede del Fondo MIVIVIENDA S.A. y FONAFE. Producto de la auditoría energética concluyeron que el peso del aire acondicionado en el consumo energético de las dos entidades es el de mayor participación. El equipo consultor propuso un sistema de climatización tipo VRF, con la finalidad de implementar equipos más eficientes.
- Se sensibilizó a los colaboradores, a través de expositores del Ministerio del Ambiente (MINAM) y del Ministerio de Energía y Minas (MINEM), en temas de ecoeficiencia y resultados de la auditoría energética, sin costo para el Fondo MIVIVIENDA S.A. Se publicó trimestralmente boletines sobre Responsabilidad Social, y se suscribió con la Dirección General de Eficiencia Energética del MINEM, un convenio de cooperación interinstitucional a fin de unir esfuerzos en la formación de una cultura de uso eficiente de la energía entre el MINEM y el Fondo MIVIVIENDA S.A.
- Se suscribió un convenio marco de cooperación entre Aldeas Infantiles SOS Perú-Asociación Nacional y Fondo MIVIVIENDA S.A., con fecha 20 de junio de 2019, que busca consolidar una cultura de reciclaje al interior de la empresa. Durante el 2019 se ha entregado 2,005.47 kg de papel, que equivale a 500 almuerzos para niños y niñas. Es importante indicar que a través de este convenio se busca incentivar la participación de los colaboradores a favor de la sostenibilidad ambiental para que niños y niñas en situación de riesgo tengan un hogar permanente a través de una familia.

- Se emitió el segundo Reporte de Sostenibilidad, el mismo que brinda información sobre la gestión económica, social y ambiental de la institución. Este documento abarca el periodo comprendido entre el 01 de enero al 31 diciembre de 2018.
- Se elaboró la Política de Responsabilidad Social. A través de esta, el Fondo MIVIVIENDA S.A. contribuirá a: (i) Prevenir y mitigar los posibles impactos negativos derivados de su actividad. (ii) Desarrollar la actividad principal de forma responsable, situando a sus grupos de interés en el centro de su propósito.
- El Comité de Seguridad de Gestión de la Salud y Seguridad del Trabajo (SGSST) ha contado con los servicios de asesoría especializada de la empresa AENOR. Se elaboró un informe situacional de las condiciones de la oficina principal, que derivó en la contratación de la empresa PREVECON para que trabaje en la reducción de las brechas del SGSST del Fondo MIVIVIENDA S.A.

4. Aspectos Tecnológicos

El Fondo MIVIVIENDA S.A. cuenta con un Plan Operativo Informático, el cual se encuentra alineado al Plan Estratégico Institucional y al Plan Estratégico de Tecnologías de la Información Corporativo de FONAFE de tal forma que los servicios tecnológicos proveídos en materia de aplicaciones informáticas, infraestructura tecnológica y seguridad de la información, cumplen un rol efectivo de habilitadores al crecimiento de los procesos de negocio de la empresa.

De esta manera, podemos resaltar los siguientes aspectos tecnológicos del Fondo MIVIVIENDA S.A.:

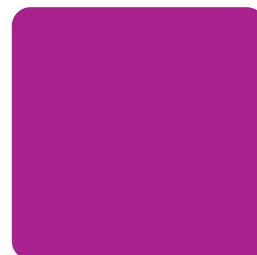
- Se cuenta con un servicio de centro de datos corporativo, administrado por CANVIA.
- Se cuenta con un servicio de fábrica de software corporativo, proporcionado por CANVIA.
- Se cuenta con un servicio de arrendamiento de equipos de cómputo corporativo, proveído por la empresa El Corte Inglés Informática.
- Se cuenta con un servicio de impresoras y escáner corporativo, brindado por la empresa RICOH.

Durante el periodo 2019 se logró realizar las siguientes actividades para reforzar nuestro ecosistema tecnológico:

- En materia de aplicaciones informáticas las iniciativas más relevantes fueron:
 - » Implementación del Sistema de Información Gerencial – Plataforma PowerBI.
 - » Software para la gestión del Bono Renta Joven.
 - Módulo de Postulación.
 - Módulo de Elegibilidad.
 - Módulo de Asignación.
 - Módulo de Cuenta Recaudadora.
 - Módulo de Desembolsos.
 - » Sistema de Gestión de Transferencias y Pagos con Bancos.
 - » Mejoras al Sistema Techo Propio (STP).
 - » Habilitación del Módulo de AVN para la Reconstrucción.
 - » Implementación de la Facturación Electrónica para SUNAT.
 - » Nuevo Sistema de Gestión del Activo Fijo.
 - » Implementación de mejoras evolutivas (mejoras) en los sistemas informáticos del Fondo MIVIVIENDA S.A.
- Las iniciativas más relevantes en materia de infraestructura tecnológica fueron:
 - » Migración de la Base de Datos Oracle de 10G a 12C.
 - » Migración del File Server a la red local del Fondo MIVIVIENDA S.A.
 - » Actualización tecnológica para el Fondo MIVIVIENDA S.A. respecto a capacidad de Storage, Memoria y Procesador en el Centro de Datos Corporativo.
 - » Estandarización del Sistema Operativo Windows 10 en todas las PC de la empresa.
- Con relación a las iniciativas más relevantes en materia de seguridad de la información:
 - » Implementación de mejoras en la gestión y aprobación de accesos a servicios de TI.
 - » Implementación de un Firewall de Aplicaciones Web (WAF).
 - » Implementación de mayores controles de acceso para el WIFI empresarial.
 - » Implementación del boletín mensual OTIPS, con recomendaciones en materia de seguridad.



11. Perspectivas



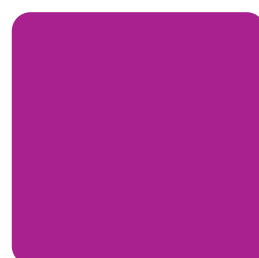
El año 2020 empieza con un alto grado de incertidumbre relacionado a las elecciones congresales realizadas en enero y la repercusión que esta tendría en las expectativas de recuperación económica con respecto al 2019, y es que, a priori, se estima que esta sería menor. No obstante, el avance que se observaría en el 2020 sería apoyado en parte por el buen dinamismo que se prevé para el sector construcción, específicamente en el segmento inmobiliario. En este contexto, el Fondo MIVIVIENDA S.A. continuará siendo determinante al brindar acceso a una vivienda a las personas de menores recursos.

Para el 2020, se espera desembolsar un mayor número operaciones crediticias en todo el territorio nacional con respecto al 2019, con especial énfasis en las viviendas ecosostenibles (Bono Mivivienda Verde). Este objetivo articulará el trabajo conjunto de las IFI, promotores inmobiliarios y Gobiernos Locales.

Así, el Fondo MIVIVIENDA S.A. asumirá compromisos que ayudarán a cumplir las metas y políticas diseñadas por el Estado:

1. Mejorar los productos Mivivienda respecto al plazo, cuota inicial y procedimiento de desembolso; además, incorporar nuevos canales de intermediación financiera (COOPAC Pacífico, COOPAC San Martín de Porres y CMAC Piura).
2. Seguir impulsando el avance de los desembolsos en provincia, implementando acciones comerciales orientadas a la promoción de oferta a través de la participación activa entre el equipo Macrorregional con los Gobiernos Locales, Municipalidades (terrenos adjudicados que califiquen como proyectos inmobiliarios, terrenos de propiedad de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales), entre otros.
3. Potenciar nuestros canales digitales para la atención al público, de manera ágil y moderna, reforzando nuestro ecosistema digital, el mismo que estará conformado por una nueva página web, un aplicativo móvil, boletín comercial y revista digital, para beneficio de nuestros grupos de interés y mayor promoción de nuestros programas.
4. Posicionar el valor de la marca Fondo MIVIVIENDA S.A. en los diferentes públicos objetivos, como referente de solución para la adquisición de vivienda, generando bienestar y reduciendo el déficit habitacional en el país.
5. Automatizar el Proceso de Verificación de Requisitos de Elegibilidad y controles internos que incrementen la efectividad de todas las modalidades del programa Techo Propio.
6. Mejorar la oferta de proyectos ecosostenibles como parte de la implementación de la fase II del Programa Mivivienda Verde, el cual incorpora criterios de reúso de agua gris, diseño bioclimático, y sostenibilidad económica-social a los emprendimientos de los desarrolladores.
7. Fomentar que las IFI con convenios suscritos de CRCA logren una participación del 20% con los Créditos Mivivienda respecto a sus propios créditos hipotecarios.
8. Seguir trabajando en el modelo de Gestión Humana Corporativa de FONAFE, por encontrar consistencia y un modelo estructurado que permitirá trabajar dos lineamientos fundamentales para dar el siguiente paso en la Gestión de Personas: (i) Línea de Carrera y (ii) Gestión del Conocimiento.
9. Mantener la implementación de acciones que fortalezcan aún más nuestro Sistema de Control Interno.
10. Continuar con el fortalecimiento en la Gestión de Responsabilidad Social a través de: (i) Reducción de consumo de recursos (papel, agua, energía), (ii) Capacitaciones a nuestros grupos de interés, (iii) Reducción de brechas de género, (iv) Consolidación del voluntariado corporativo, entre otros.
11. Continuar comprometidos con la implementación de las buenas prácticas de Gobierno Corporativo.
12. Iniciar la automatización del Monitoreo de Señales de Alerta para la Prevención del Lavado de Dinero y Financiamiento del Terrorismo.
13. Trabajar en la implementación de nuestro Sistema de Integridad para posteriormente poder certificarnos en la ISO 37001.
14. Incrementar la eficiencia operativa y ahorros en consumo de elementos físicos a través de mejoras tecnológicas.

12. Anexos



1. Hechos de Importancia 2019

Respecto a los Productos Mivivienda

- En enero, mediante Decreto Supremo N° 004-2019-VIVIENDA, se actualizaron los valores del Bono del Buen Pagador con un importe máximo de S/ 17,700, así como los rangos de valores de las viviendas para acceder al citado bono siendo el importe máximo de S/ 310,800.

Valor de Vivienda (s/)	Valor del BBP (UIT)	Valor BBP
De S/ 58 800 hasta S/84 100	4,19753	17 700
Mayores a S/ 84 100 hasta S/125 900	3,45679	14 600
Mayores a S/125 900 hasta S/209 800	3,08642	13 000
Mayores a S/209 800 hasta S/310 800	0,74074	3 200

Respecto a la Administración de Subsidios

- En febrero, mediante Decreto Supremo N° 007-2019-VIVIENDA, se actualizó el valor máximo de la Vivienda de Interés Social (VIS) Techo Propio, en la modalidad de Adquisición de Vivienda Nueva, de acuerdo a lo siguiente: para la VIS unifamiliar hasta S/ 84,100 y para la VIS multifamiliar hasta S/ 105,000.

Modalidad	Detalle	Valor de Vivienda
AVN	VIS Unifamiliar	Hasta a S/ 84 100
	VIS Multifamiliar	Hasta a S/ 105 000

- En mayo se publicó la Ley N° 30952 que Crea el Bono de Arrendamiento para Vivienda (BAV), como un subsidio para el arriendo de viviendas y la generación de ahorro para el acceso a las mismas. Para lo cual se autorizó al Fondo MIVIVIENDA S.A. a utilizar los recursos que le fueron transferidos por el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento (MVCS) en el marco del Decreto de Urgencia 014-2017 hasta por la suma de S/ 12'000,000.
- Se publicó en agosto el Reglamento de la Ley N° 30952 que crea el BAV, determinando disposiciones respecto a la convocatoria, así como los requisitos para la postulación, para finalmente establecer el proceso de otorgamiento y desembolsos del BAV.
- En setiembre se suscribió el convenio para la ejecución del BAV, entre el MVCS y el Fondo MIVIVIENDAS.A., que establece las condiciones que las partes deben seguir para el proceso de desembolso del BAV.

- En octubre, a través del Decreto de Urgencia N° 004-2019, se autoriza al MVCS a realizar transferencias al Fondo MIVIVIENDA S.A. hasta por la suma de S/ 315'000,000 para la ejecución del Bono Familiar Habitacional (BFH), Bono del Buen Pagador (BBP) y Bono de Arrendamiento para Vivienda (BAV).
- El MVCS y el Fondo MIVIVIENDA S.A. firman en diciembre el Convenio N° 236-2019 -VIVIENDA, que establece las condiciones para seguir en el proceso de desembolso y ejecución de los recursos destinados del BAV.

Respecto a la Promoción de la Oferta y Financiamiento de Viviendas

- En enero, el MVCS y el Fondo MIVIVIENDA S.A. entregaron, como parte del proceso de adjudicación de terrenos del Estado a promotores inmobiliarios privados, la buena pro de los proyectos urbanísticos Cuatro Suyos (Trujillo) y Residencial Pacocha (Moquegua), con el fin de atender la demanda de vivienda social en el país. Tales proyectos surgieron como iniciativa del Programa de Generación de Suelo Urbano del MVCS.
- En noviembre se realizó la séptima edición del concurso nacional de vivienda social "Construye para Crecer - 2019", en el marco del VI Seminario Internacional de Vivienda Social Sustentable organizado por el MVCS y el Fondo MIVIVIENDA S.A. Este evento aportó soluciones apropiadas en vivienda social sustentable bajo el enfoque del Programa Mivivienda Verde, convocándose a más de 600 profesionales de arquitectura e ingeniería, distribuidos entre equipos profesionales y universitarios.

Respecto a la Gestión Empresarial

- En febrero, el Fondo MIVIVIENDA S.A. y el MVCS reconocieron con el "Premio Mivivienda", a las mejores empresas por su gestión en la colocación de los productos para la vivienda social y ecosostenible del año 2018, ello con la finalidad de consolidar la alianza estratégica con las instituciones financieras, promotores inmobiliarios y entidades técnicas.
- En mayo, el Fondo MIVIVIENDA S.A. recibió el Premio ALIDE Verde 2019, en mérito a las mejores prácticas e innovaciones de productos gracias a la implementación del Bono Mivivienda Verde (BMV), el cual ha permitido la concientización de los promotores inmobiliarios y entidades financieras por su importante rol en la lucha contra

el cambio climático, y del lado de las familias y ciudadanos, de exigir la sostenibilidad ambiental, social y económica. También ha facilitado la creación de un mercado de tecnologías “verdes” que era escaso hasta hace unos años.

- En agosto, el Fondo MIVIVIENDA S.A. fue reconocido en la sexta edición de los Premios Latinoamérica Verde realizado en Ecuador, por la implementación del BMV. Este premio se otorgó en la categoría de Finanzas Sostenibles, que impulsa proyectos que generen oportunidad a través de créditos y microcréditos o demás con creación de mercados verdes, eficiencia en recursos financieros para iniciativas sociales y ambientales.
- En setiembre, la institución recibió el Premio 2019 a las Buenas Prácticas en Gestión Pública por la implementación del Bono Mivivienda Verde, reconocimiento otorgado por la organización Ciudadanos al Día (CAD) en la categoría Gestión Ambiental Efectiva que abarca iniciativas que muestran prevención o reducción del impacto negativo de la actividad humana en el ambiente, así como prácticas de gestión pública que ayuden a la protección ambiental, a la conservación de recursos y contribuyan al bienestar ciudadano.
- En noviembre, el Fondo MIVIVIENDA S.A. fue galardonado en el concurso de Buenas Prácticas Laborales 2019, obteniendo el segundo puesto en la categoría Eficiencia en la Gestión de Remuneraciones, Política Salarial, siendo la única empresa del Estado en obtener un reconocimiento.

Respecto a las Operaciones de Financiamiento

- En abril, se realizaron los pagos por los importes de US\$ 245.4 millones y PEN 116.0 millones, correspondientes a la segunda emisión internacional de bonos corporativos y a la colocación de bonos en el mercado local, emitidos el 02.04.2014 (plazo de 5 años) y el 08.04.2016 (plazo de 3 años), respectivamente.
- En junio, el Fondo MIVIVIENDA S.A. suscribió acuerdos de financiamiento con las Agencia Francesa para el Desarrollo (AFD) y la Agencia Alemana KfW, por un monto de EUR 105 millones y EUR 45 millones respectivamente, destinados al financiamiento de viviendas dentro del Programa Mivivienda Verde. Asimismo, los acuerdos de financiamiento permitirán además el acceso a recursos del programa de la Unión Europea Latin American Investment Facility (LAIF), por un monto de EUR 10 millones, los cuales se destinarán a contribuir con la reducción de las tasas de interés de los créditos del Programa Mivivienda Verde.
- En julio, el Fondo MIVIVIENDA S.A. realizó una emisión de bonos corporativos en el mercado local por S/ 250 millones a un plazo de 7 años (vencimiento en julio de 2026) y una tasa de corte de 5.03%. Cabe precisar que esta operación forma parte de una estrategia de diversificación de fuentes de financiamiento y se encuentra dentro del “Primer Programa de Bonos Corporativos en Soles”, el cual fue aprobado por la Superintendencia de Banca y Seguros.

Respecto a la Conformación de los Cuadros Directivos

- El 18.03.2019, el señor Ricardo Valega Noriega y la señora Carmen Cecilia Lecaros Vértiz, presentaron sus renuncias al cargo de Director del Fondo MIVIVIENDA S.A., lo que fue comunicado a la Dirección Ejecutiva de FONAFE, cumpliéndose con la formalidad establecida en el Lineamiento para la Gestión de Directorios y Directores de las empresas bajo el ámbito de FONAFE.
- El 22.03.2019, el señor Héctor Ricardo Melgar Ramsey presentó su renuncia al cargo de Director del Fondo MIVIVIENDA S.A., la que fue comunicada a la Dirección Ejecutiva de FONAFE.
- El 08.04.2019, mediante Acuerdo de Directorio N° 001-2019/005-FONAFE, se designó como miembros de Directorio del Fondo MIVIVIENDA S.A. a los señores Alfredo Arcadio Lozada Bonilla y Juan Enrique Dupuy García.
- El 28.06.2019, la Gerencia General del Fondo MIVIVIENDA S.A. recibió una comunicación en la que el señor Jorge Ernesto Arévalo Sánchez presenta su renuncia al cargo de Presidente de Directorio del Fondo MIVIVIENDA S.A., de acuerdo a lo dispuesto en la Directiva de Gestión del FONAFE.
- El 05.07.2019 en la sesión no presencial N° 008-2019, mediante Acuerdo de Directorio N° 001-2019/008-FONAFE, se acordó designar como Presidente de Directorio del Fondo MIVIVIENDA S.A. al señor Héctor Ricardo Melgar Ramsey.
- El día 25.09.2019, la Gerencia General del Fondo MIVIVIENDA S.A. recibió las comunicaciones en la que el señor Hernán Barros Cruchaga y el señor Alfredo Lozada Bonilla presentaron sus renuncias al cargo de Director del Fondo MIVIVIENDA S.A., lo que fue comunicado a la Dirección Ejecutiva de FONAFE.

- El 26.09.2019 se publicó en el Diario El Peruano, la designación como miembros de Directorio del Fondo MIVIVIENDA S.A. a los señores Juan Carlos Galfré García y Luis Ángel Piazzon Gallo, realizado mediante Acuerdo de Directorio N°002-2019/012-FONAFE.
- El 26.12.2019 y el 23.12.2019, los señores Juan Enrique Dupuy García y Luis Ángel Piazzon Gallo, respectivamente, presentaron sus renunciaciones al cargo de Director del Fondo MIVIVIENDA S.A., la que fue comunicada a la Dirección Ejecutiva de FONAFE.
- El 27.12.2019 se publicó el Acuerdo de Directorio N° 001-2019/015-FONAFE de fecha 20 de diciembre de 2019, designándose como miembros de Directorio del Fondo MIVIVIENDAS.A. a los señores David Alfonso Ramos López, y Jesús Roddy Vidalón Orellana.

2. Tratamiento Tributario Especial, Exoneraciones, Concesiones, entre otros

Impuesto Afectos en General

Las operaciones del Fondo MIVIVIENDA S.A. se encuentran afectos a los siguientes impuestos:

- I. Impuesto General a las Ventas de Operaciones Internas – Cuenta Propia.
- II. Impuesto General a las Ventas de Servicios Prestados por No Domiciliados.
- III. Impuesto a la Renta de Tercera Categoría – Cuenta Propia.
- IV. Impuesto Temporal a los Activos Netos.
- V. Impuesto a la Renta No Domiciliado – Retención, entre otras.

Tratamiento Tributario en Impuesto General a las Ventas e Impuesto a la Renta de Tercera Categoría por Operaciones Particulares

a. Impuesto General a las Ventas (IGV)

Las operaciones del Fondo MIVIVIENDA S.A. que se encuentran exoneradas del IGV son las indicadas en el apéndice II del Texto Único Ordenado (en adelante TUO) de la Ley de IGV, es decir, los ingresos que perciba por las operaciones de crédito que realice con entidades bancarias y financieras que se encuentren bajo la supervisión de la SBS. Dicha exoneración tiene vigencia hasta el 31 de diciembre de 2020.³

Asimismo, el Fondo MIVIVIENDA S.A. como empresa del sistema financiero nacional

supervisada por la SBS, efectúa operaciones que se encuentran inafectas al IGV conforme a los literales r), t) y u) del artículo 2° del TUO de la Ley de IGV conforme al detalle:

- Los servicios de crédito. Solo los ingresos percibidos por las empresas bancarias domiciliadas en el país, por concepto de ganancia de capital y por las comisiones e intereses derivados de las operaciones propias de la empresa.
- Los intereses generados por valores mobiliarios emitidos mediante oferta pública o privada por personas jurídicas constituidas o establecidas en el país.
- Los intereses generados por los títulos valores no colocados por oferta pública cuando hayan sido adquiridos a través de algún mecanismo centralizado de negociación a los que se refiere la Ley de Mercado de Valores.

b. Impuesto a la Renta Tercera Categoría (I Renta)

Conforme al artículo 18° inciso h) del TUO de la Ley del Impuesto a la Renta (en adelante, LIR), las siguientes operaciones realizadas por el Fondo MIVIVIENDA S.A. se encontrarán inafectas a dicho impuesto:

- I. Los intereses y ganancias de capital provenientes de letras del Tesoro Público emitidas por la República del Perú.
- II. Bonos y otros títulos de deuda emitidos por la República del Perú bajo el Programa de Creadores de Mercado o el mecanismo que lo sustituya, o en el mercado internacional a partir del año 2003.
- III. Obligaciones del Banco Central de Reserva del Perú, por ejemplo, los provenientes de los Certificados de Depósito.

De acuerdo al artículo 19° inciso q) del TUO de la LIR, están exoneradas hasta el 31 de diciembre de 2020⁴, los intereses y demás ganancias provenientes de créditos externos concedidos al Sector Público Nacional, por lo que también se encuentra exonerada la obligación de realizar retenciones por el Impuesto a la Renta a los no domiciliados.

Según el artículo 2° de la Ley N° 30341, Ley que Fomenta la Liquidez e Integración del Mercado de Valores, se encuentra exonerada del Impuesto a la Renta hasta el 31 de diciembre de 2022⁵, las rentas del Fondo MIVIVIENDA S.A. provenientes de la enajenación de los siguientes valores:

³Decreto de Urgencia N° 024-2019, publicado el 12.12.2019 en el Diario Oficial El Peruano, con vigencia a partir del 01 de enero de 2020.

⁴Decreto de Urgencia N° 025-2019, publicado el 12.12.2019 en el Diario Oficial El Peruano y vigente a partir 01.01.2020.

⁵Decreto de Urgencia N° 005-2019 que modifica la Ley 30341, Ley que fomenta la liquidez e integración del mercado de valores, publicada el 24.10.2019 en el Diario Oficial El Peruano, y vigencia el 01.01.2020.

- I. Acciones comunes y acciones de inversión.
- II. American Depositary Receipts (ADR) y Global Depositary (GDR).
- III. Unidades de Exchange Trade Fund (ETF) que tengan subyacentes acciones y/o valores representativos.
- IV. Valores representativos de deuda.
- V. Certificados de participación en fondos mutuos de inversión en valores.
- VI. Certificados de participación de fondos de inversión de renta de bienes inmuebles (FIRBI) y certificado de participación en fideicomiso de titulización para Inversión en renta de bienes raíces (FIBRA).
- VII. Facturas negociables.

c. Tratamiento Diferenciado en Materia de Impuesto a la Renta

El Fondo MIVIVIENDA S.A., por ser una empresa del sistema financiero nacional, regulada por la Ley N° 26702 (Ley General del Sistema Financiero y del Sistema de Seguros y Orgánica de la Superintendencia de Banca y Seguros), cuenta con un tratamiento tributario diferenciado, conforme al artículo 5°-A del TUO de la Ley del Impuesto a la Renta, que norma sobre las transacciones con Instrumentos Financieros Derivados celebrados con fines de intermediación financiera, las cuales deberán regirse por las disposiciones específicas dictadas por la SBS respecto de los siguientes aspectos:

- I. Calificación de cobertura o de no cobertura.
- II. Reconocimiento de ingresos o pérdidas.

d. Fondo MIVIVIENDA S.A. – Agente de Retención del IGV

Mediante Resolución de Superintendencia N° 395-2014/SUNAT, publicada el 31.12.2014 en el Diario Oficial El Peruano, el Fondo MIVIVIENDA S.A. ha sido designado por la Superintendencia Nacional de Aduanas y de Administración Tributaria (SUNAT) como Agente de Retención del IGV, vigente a partir del 01/02/2015.

e. Fondo MIVIVIENDA S.A. – Buen Contribuyente

Mediante Resolución de Intendencia Nacional de SUNAT N° 011050002886, la SUNAT incorpora al Fondo MIVIVIENDA S.A. al Régimen de Buenos Contribuyentes a partir del 01 de mayo de 2019 y por un plazo indefinido, por haber cumplido la totalidad de criterios previstos en el artículo 3° del Decreto Supremo N° 105-2003-EF y modificatorias.

3. Reporte Gestión de Gobierno Corporativo

REPORTE SOBRE EL CUMPLIMIENTO DEL CODIGO DE BUEN GOBIERNO CORPORATIVO PARA LAS SOCIEDADES PERUANAS

Denominación:

Fondo MIVIVIENDA S.A.

Ejercicio:

2019

Página Web:

<https://www.mivivienda.com.pe/>

Denominación o razón social
de la empresa revisora:

SECCION B:

Evaluación del cumplimiento de los Principios del Código de Buen Gobierno Corporativo para las Sociedades Peruanas

PILAR I: Derecho de los Accionistas

Principio 1: Paridad de trato

Pregunta I.1

¿La sociedad reconoce en su actuación un trato igualitario a los accionistas de la misma clase y que mantienen las mismas condiciones(*)?

Si

X

No

Explicación:

No hay trato desigual ya que el FMV S.A. sólo cuenta con un Accionista: El Estado Peruano.

(*) Se entiende por mismas condiciones aquellas particularidades que distinguen a los accionistas, o hacen que cuenten con una característica común, en su relación con la sociedad (inversionistas institucionales, inversionistas no controladores, etc.). Debe considerarse que esto en ningún supuesto implica que se favorezca el uso de información privilegiada.

Pregunta I.2

¿La sociedad promueve únicamente la existencia de clases de acciones con derecho a voto?

Si

X

No

Explicación:

Está establecido legalmente en la Ley N° 28579.

a. Sobre el capital de la sociedad, especifique:

Capital suscrito al cierre del ejercicio	Capital pagado al cierre del ejercicio	Número total de acciones representativas del capital	Número de acciones con derecho a voto
S/ 3,355'584,361.00	S/ 3,355'584,361.00	3,355'584,361	3,355'584,361

b. En caso la sociedad cuente con más de una clase de acciones, especifique:

Clase	Número de acciones	Valor nominal	Derechos(*)

(*) En este campo deberá indicarse los derechos particulares de la clase que lo distinguen de las demás.

Pregunta I.3	Si	No	Explicación:
En caso la sociedad cuente con acciones de inversión, ¿La sociedad promueve una política de redención o canje voluntario de acciones de inversión por acciones ordinarias?		X	La sociedad no cuenta con acciones de dicha naturaleza.

Principio 2: Participación de los accionistas

Pregunta I.4	Si	No	Explicación:
a. ¿La sociedad establece en sus documentos societarios la forma de representación de las acciones y el responsable del registro en la matrícula de acciones?	X		Artículos 7 y 9 del Estatuto Social.
b. ¿La matrícula de acciones se mantiene permanentemente actualizada?	X		Artículo 9 del Estatuto Social.

Indique la periodicidad con la que se actualiza la matrícula de acciones, luego de haber tomado conocimiento de algún cambio.

Periodicidad:	Dentro de las cuarenta y ocho horas	
	Semanal	
	Otros / Detalle (en días)	60 días

Principio 3: No dilución en la participación en el capital social

Pregunta I.5	Si	No	Explicación:
a. ¿La sociedad tiene como política que las propuestas del Directorio referidas a operaciones corporativas que puedan afectar el derecho de no dilución de los accionistas (i.e, fusiones, escisiones, ampliaciones de capital, entre otras) sean explicadas previamente por dicho órgano en un informe detallado con la opinión independiente de un asesor externo de reconocida solvencia profesional nombrado por el Directorio?		X	No se cuentan con dichas políticas ya que el FMV S.A. solo cuenta con un accionista.
b. ¿La sociedad tiene como política poner los referidos informes a disposición de los accionistas?		X	No aplica.

En caso de haberse producido en la sociedad durante el ejercicio, operaciones corporativas bajo el alcance del literal a) de la pregunta I.5, y de contar la sociedad con Directores Independientes(*), precisar si en todos los casos:

	Si	No
¿Se contó con el voto favorable de la totalidad de los Directores Independientes para la designación del asesor externo?		
¿La totalidad de los Directores Independientes expresaron en forma clara la aceptación del referido informe y sustentaron, de ser el caso, las razones de su disconformidad?		

(*) Los Directores Independientes son aquellos seleccionados por su trayectoria profesional, honorabilidad, suficiencia e independencia económica y desvinculación con la sociedad, sus accionistas o directivos.

Principio 4: Información y comunicación a los accionistas**Pregunta I.6**

	Si	No	Explicación:
¿La sociedad determina los responsables o medios para que los accionistas reciban y requieran información oportuna, confiable y veraz?	X		Sí, pero no está establecido formalmente.

a. Indique los medios a través de los cuales los accionistas reciben y/o solicitan información de la sociedad.

Medios de comunicación	Reciben información	Solicitan información
Correo electrónico	X	X
Vía telefónica		
Página web corporativa		
Correo postal		
Reuniones informativas		
Otros / Detalle	También se solicita a través de Oficio SIED, que es un método de comunicación establecido por FONAFE a las empresas bajo su ámbito.	

b. ¿La sociedad cuenta con un plazo máximo para responder las solicitudes de información presentadas por los accionistas? De ser afirmativa su respuesta, precise dicho plazo:

Plazo máximo (días)	
---------------------	--

Pregunta I.7

	Si	No	Explicación:
¿La sociedad cuenta con mecanismos para que los accionistas expresen su opinión sobre el desarrollo de la misma?	X		Sí, pero no está establecido formalmente.

De ser afirmativa su respuesta, detalle los mecanismos establecidos con que cuenta la sociedad para que los accionistas expresen su opinión sobre el desarrollo de la misma.

FONAFE, único accionista de la empresa, puede expresar su opinión a través del Oficio SIED.

Principio 5: Participación en dividendos de la Sociedad**Pregunta I.8**

	Si	No	Explicación:
a. ¿El cumplimiento de la política de dividendos se encuentra sujeto a evaluaciones de periodicidad definida?	X		Anualmente, en la Junta Obligatoria Anual, los accionistas cumplen con capitalizar las utilidades generadas como resultado de sus actividades y, de acuerdo a nuestra 'Política de Dividendos', establecida en el Artículo 5 de la ley de creación, Ley 28579, y en nuestro Estatuto Social (art. 42°), la cual consiste en la no repartición de dividendos.
b. ¿La política de dividendos es puesta en conocimiento de los accionistas, entre otros medios, mediante su página web corporativa?	X		Tanto la Ley N° 28579 como el Estatuto Social del FMV S.A., se encuentran publicados en la página web corporativa, así como por la publicación de la Política de Dividendos de FONAFE.

a. Indique la política de dividendos de la sociedad aplicable al ejercicio

Fecha de aprobación		28/09/2018
Política de dividendos (criterios para la distribución de utilidades)	El FMV S.A. tiene como política general de dividendos la capitalización automática del 100% de las utilidades distribuibles, de conformidad a lo dispuesto por la Ley N° 28579 - Ley de Conversión del Fondo Hipotecario de la Vivienda a Fondo MIVIVIENDA S.A.	

b. Indique, los dividendos en efectivo y en acciones distribuidos por la sociedad en el ejercicio y en el ejercicio anterior.

Por acción	Dividendos por acción			
	Ejercicio que se reporta		Ejercicio anterior al que se reporta	
	En efectivo	En acciones	En efectivo	En acciones
Clase	S/ 30'870,013.00	30'870,013.00	S/ 22'093,851.00	22'093,851
Clase				
Acción de Inversión				

Principio 6: Cambio o toma de control

Pregunta I.9

	Si	No	Explicación:
¿La sociedad mantiene políticas o acuerdos de no adopción de mecanismos anti-absorción?		X	No regulado

Indique si en su sociedad se ha establecido alguna de las siguientes medidas:

	Si	No
Requisito de un número mínimo de acciones para ser Director		X
Número mínimo de años como Director para ser designado como Presidente del Directorio		X
Acuerdos de indemnización para ejecutivos/ funcionarios como consecuencia de cambios luego de una OPA.		X
Otras de naturaleza similar/ Detalle	No se han establecido.	

Principio 7: Arbitraje para solución de controversias

Pregunta I.10

	Si	No	Explicación:
a. ¿El estatuto de la sociedad incluye un convenio arbitral que reconoce que se somete a arbitraje de derecho cualquier disputa entre accionistas, o entre accionistas y el Directorio; así como la impugnación de acuerdos de JGA y de Directorio por parte de los accionistas de la Sociedad?		X	No regulado
b. ¿Dicha cláusula facilita que un tercero independiente resuelva las controversias, salvo el caso de reserva legal expresa ante la justicia ordinaria?		X	No regulado

En caso de haberse impugnado acuerdos de JGA y de Directorio por parte de los accionistas u otras que involucre a la sociedad, durante el ejercicio, precise su número.

Medios de comunicación	0
Correo electrónico	0

PILAR II: Junta General de Accionistas

Principio 8: Función y competencia

Pregunta II.1	Si	No	Explicación:
¿Es función exclusiva e indelegable de la JGA la aprobación de la política de retribución del Directorio?	X		Establecido en el literal c. del Artículo 12 del Estatuto Social del FMV S.A.

Indique si las siguientes funciones son exclusivas de la JGA, en caso ser negativa su respuesta precise el órgano que las ejerce.

	Si	No	Órgano
Disponer investigaciones y auditorías especiales	X		
Acordar la modificación del Estatuto	X		
Acordar el aumento del capital social	X		
Acordar el reparto de dividendos a cuenta		X	En el FMV S.A. no hay reparto de utilidades a cuenta, toda vez que de acuerdo a lo establecido en su ley de creación y Estatuto Social, solo está permitida la capitalización automática del 100% de las utilidades distribuibles.
Designar auditores externos		X	Puede delegar esta facultad al Directorio, de acuerdo a lo establecido en el literal d. del art. 12 del Estatuto Social del FMV S.A.

Principio 9: Reglamento de Junta General de Accionistas

Pregunta II.2	Si	No	Explicación:
¿La sociedad cuenta con un Reglamento de la JGA, el que tiene carácter vinculante y su incumplimiento conlleva responsabilidad?		X	No regulado.

De contar con un Reglamento de la JGA precise si en él se establecen los procedimientos para:

	Si	No
Convocatorias de la Junta		
Incorporar puntos de agenda por parte de los accionistas		
Brindar información adicional a los accionistas para las Juntas		
El desarrollo de las Juntas		
El nombramiento de los miembros del Directorio		
Otros relevantes/ Detalle		

Principio 10: Mecanismos de convocatoria

Pregunta II.3	Si	No	Explicación:
Adicionalmente a los mecanismos de convocatoria establecidos por ley, ¿La sociedad cuenta con mecanismos de convocatoria que permiten establecer contacto con los accionistas, particularmente con aquellos que no tienen participación en el control o gestión de la sociedad?	X		Se han establecido los criterios de convocatoria (mecanismos, agenda y lugar), para la JGA, en el literal a. del punto 4.1 de la Directiva Corporativa de Gestión Empresarial de FONAFE.

a. Complete la siguiente información para cada una de las Juntas realizadas durante el ejercicio:

Fecha de aviso de convocatoria	Fecha de la Junta	Lugar de la Junta	Tipo de Junta		Junta Universal		Quórum %	N° de Acc. Asistentes	Participación (%) sobre el total de acciones con derecho de voto		
			Especial	General	Si	No			A través de poderes	Ejercicio directo (*)	No ejerció su derecho de voto
	22.01.2019	FONAFE		X	X		100%	1	100%		
	01.04.2019	FONAFE		X	X		100%	1	100%		
	10.04.2019	FONAFE		X	X		100%	1	100%		
	08.07.2019	FONAFE		X	X		100%	1	100%		
	26.09.2019	FONAFE		X	X		100%	1	100%		
	20.12.2019	FONAFE		X	X		100%	1	100%		
	27.12.2019	FONAFE		X	X		100%	1	100%		

(*) El ejercicio directo comprende el voto por cualquier medio o modalidad que no implique representación.

b. ¿Qué medios, además del contemplado en el artículo 43 de la Ley General de Sociedades y lo dispuesto en el Reglamento de Hechos de Importancia e Información Reservada, utilizó la sociedad para difundir las convocatorias a las Juntas durante el ejercicio?

Correo electrónico		Correo postal	
Vía telefónica		Redes Sociales	
Página web corporativa		Otros / Detalle	Oficio SIED

Pregunta II.4

	Si	No	Explicación:
¿La sociedad pone a disposición de los accionistas toda la información relativa a los puntos contenidos en la agenda de la JGA y las propuestas de los acuerdos que se plantean adoptar (mociones)?	X		Literal a. del punto 4.1 del Capítulo IV de la Directiva Corporativa de Gestión Empresarial de FONAFE

En los avisos de convocatoria realizados por la sociedad durante el ejercicio:

	Si	No
¿Se precisó el lugar donde se encontraba la información referida a los puntos de agenda a tratar en las Juntas?		
¿Se incluyó como puntos de agenda: 'otros temas', 'puntos varios' o similares?		

Principio 11: Propuestas de puntos de agenda

Pregunta II.5

	Si	No	Explicación:
¿El Reglamento de JGA incluye mecanismos que permiten a los accionistas ejercer el derecho de formular propuestas de puntos de agenda a discutir en la JGA y los procedimientos para aceptar o denegar tales propuestas?		X	No regulado.

a. Indique el número de solicitudes presentadas por los accionistas durante el ejercicio para incluir puntos de agenda a discutir en la JGA, y cómo fueron resueltas:

Número de solicitudes		
Recibidas	Aceptadas	Denegadas
0		

b. En caso se hayan denegado en el ejercicio solicitudes para incluir puntos de agenda a discutir en la JGA indique si la sociedad comunicó el sustento de la denegatoria a los accionistas solicitantes.

Sí ☐

No ☐

Principio 12: Procedimientos para el ejercicio del voto

Pregunta II.6

	Si	No	Explicación:
¿La sociedad tiene habilitados los mecanismos que permiten al accionista el ejercicio del voto a distancia por medios seguros, electrónicos o postales, que garanticen que la persona que emite el voto es efectivamente el accionista?		X	No regulado.

a. De ser el caso, indique los mecanismos o medios que la sociedad tiene para el ejercicio del voto a distancia.

Voto por medio electrónico		Voto por medio postal	
----------------------------	--	-----------------------	--

b. De haberse utilizado durante el ejercicio el voto a distancia, precise la siguiente información:

Fecha de la Junta	Voto por medio postal				% voto distancia / total
	Correo electrónico	Página web corporativa	Correo postal	Otros	

Pregunta II.7

	Si	No	Explicación:
¿La sociedad cuenta con documentos societarios que especifican con claridad que los accionistas pueden votar separadamente aquellos asuntos que sean sustancialmente independientes, de tal forma que puedan ejercer separadamente sus preferencias de voto?		X	No regulado

Indique si la sociedad cuenta con documentos societarios que especifican con claridad que los accionistas pueden votar separadamente por:

	Si	No
El nombramiento o la ratificación de los Directores mediante voto individual por cada uno de ellos.		X
La modificación del Estatuto, por cada artículo o grupo de artículos que sean sustancialmente independientes.		X
Otras/ Detalle		

Pregunta II.8

	Si	No	Explicación:
¿La sociedad cuenta con documentos societarios que especifican con claridad que los accionistas pueden votar separadamente aquellos asuntos que sean sustancialmente independientes, de tal forma que puedan ejercer separadamente sus preferencias de voto?		X	No regulado

Principio 13: Delegación de voto

Pregunta II. 9

	Si	No	Explicación:
¿El Estatuto de la sociedad permite a sus accionistas delegar su voto a favor de cualquier persona?		X	No regulado

En caso su respuesta sea negativa, indique si su Estatuto restringe el derecho de representación, a favor de alguna de las siguientes personas:

	Si	No
De otro accionista		X
De un Director		X
De un gerente		X

Pregunta II.10	Si	No	Explicación:
a. ¿La sociedad cuenta con procedimientos en los que se detallan las condiciones, los medios y las formalidades a cumplir en las situaciones de delegación de voto?		X	No regulado
b. ¿La sociedad pone a disposición de los accionistas un modelo de carta de representación, donde se incluyen los datos de los representantes, los temas para los que el accionista delega su voto, y de ser el caso, el sentido de su voto para cada una de las propuestas?		X	No regulado

Indique los requisitos y formalidades exigidas para que un accionista pueda ser representado en una Junta:

Formalidad (indique si la sociedad exige carta simple, carta notarial, escritura pública u otros).	De acuerdo al literal b. del punto 4.1 del Capítulo IV de la Directiva Corporativa de Gestión Empresarial de FONAFE, establece que sus representantes actúan bajo la formalidad del mandato con representación, remitido a través de Oficio SIED.
Anticipación (número de días previos a la Junta con que debe presentarse el poder).	No regulado
Costo (indique si existe un pago que exija la sociedad para estos efectos y a cuánto asciende).	No existe.

Pregunta II.11	Si	No	Explicación:
a. ¿La sociedad tiene como política establecer limitaciones al porcentaje de delegación de votos a favor de los miembros del Directorio o de la Alta Gerencia?		X	No regulado
b. En los casos de delegación de votos a favor de miembros del Directorio o de la Alta Gerencia, ¿La sociedad tiene como política que los accionistas que deleguen sus votos dejen claramente establecido el sentido de estos?		X	No regulado

Principio 14: Seguimiento de acuerdos de JGA

Pregunta II. 12	Si	No	Explicación:
a. ¿La sociedad realiza el seguimiento de los acuerdos adoptados por la JGA?	X		El literal q) del Art. 20 del Estatuto Social, establece que corresponde al Directorio velar por los acuerdos de la JGA.
b. ¿La sociedad emite reportes periódicos al Directorio y son puestos a disposición de los accionistas?	X		Semestralmente se reporta al Directorio el cumplimiento de los acuerdos de la JGA, de acuerdo al Art. 21 del Estatuto Social.

De ser el caso, indique cuál es el área y/o persona encargada de realizar el seguimiento de los acuerdos adoptados por la JGA. En caso sea una persona la encargada, incluir adicionalmente su cargo y área en la que labora.

Área encargada	Gerencia Legal
----------------	----------------

Persona encargada		
Nombres y Apellidos	Cargo	Área
Pedro Alberto Elías Zanelli	Gerente Legal	Gerencia Legal

PILAR III: EL DIRECTORIO Y LA ALTA GERENCIA

Principio 15: Conformación del Directorio

Pregunta III.1

	Si	No	Explicación:
¿El Directorio está conformado por personas con diferentes especialidades y competencias, con prestigio, ética, independencia económica, disponibilidad suficiente y otras cualidades relevantes para la sociedad, de manera que haya pluralidad de enfoques y opiniones?	X		Artículo 17° del Estatuto Social y el artículo 10° del Reglamento de Directorio.

a. Indique la siguiente información correspondiente a los miembros del Directorio de la sociedad durante el ejercicio.

Nombre y Apellido	Formación Profesional (*)	Fecha		Part. Accionaria (****)	
		Inicio (**)	Término (***)	N° de acciones	Part. (%)
Directores (sin incluir a los independientes)					
Jorge Ernesto Arévalo Sánchez		02/05/2017	08/07/2019		
Carmen Cecilia Lecaros Vértiz		30/09/2016	01/04/2019		
Hernán Barros Cruchaga		07/09/2016	26/09/2019		
Héctor Ricardo Melgar Ramsey		10/10/2018	10/04/2019		
Ricardo Valega Noriega		10/10/2018	01/04/2019		
Alfredo Arcadio Lozada Bonilla		10/04/2019	26/09/2019		
Juan Enrique Dupuy García		10/04/2019	27/12/2019		
Héctor Ricardo Melgar Ramsey		08/07/2019			
Juan Carlos Galfré García		26/09/2019			
Luis Ángel Piazzon Gallo		26/09/2019	27/12/2019		
David Alfonso Ramos López		27/12/2019			
Jesús Roddy Vidalón Orellana		27/12/2019			
Directores Independientes					

(*) Detallar adicionalmente si el Director participa simultáneamente en otros Directorios, precisando el número y si estos son parte del grupo económico de la sociedad que reporta. Para tal efecto debe considerarse la definición de grupo económico contenida en el Reglamento de Propiedad Indirecta, Vinculación y Grupos Económicos.

(**) Corresponde al primer nombramiento en la sociedad que reporta.

(***) Completar sólo en caso hubiera dejado de ejercer el cargo de Director durante el ejercicio.

(****) Aplicable obligatoriamente solo para los Directores con una participación sobre el capital social igual o mayor al 5% de las acciones de la sociedad que reporta.

% del total de acciones en poder de los Directores	0
--	---

Indique el número de Directores de la sociedad que se encuentran en cada uno de los rangos de edades siguientes:

Menor a 35	Entre 35 a 55	Entre 55 a 65	Mayor a 65
	2	1	1

b. Indique si existen requisitos específicos para ser nombrado Presidente del Directorio, adicionales a los que se requiere para ser designado Director.

Sí

☐

No

☒

En caso su respuesta sea afirmativa, indique dichos requisitos.

c. ¿El Presidente del Directorio cuenta con voto dirimente?

Sí

☒

No

☐

Pregunta III.2

	Si	No	Explicación:
¿La sociedad evita la designación de Directores suplentes o alternos, especialmente por razones de quórum?	X		El Estatuto Social del FMV y el Reglamento de Directorio no contemplan la designación de Directores suplentes o alternos.

De contar con Directores alternos o suplentes, precisar lo siguiente:

Nombres y apellidos del Director suplente o alterno	Inicio (*)	Término (**)

(*) Corresponde al primer nombramiento como Director alterno o suplente en la sociedad que reporta.

(**) Completar sólo en caso hubiera dejado el cargo de Director alterno o suplente durante el ejercicio.

Principio 16: Funciones del Directorio

Pregunta III.4

	Si	No	Explicación:
¿El Directorio tiene como función?:			
a. Aprobar y dirigir la estrategia corporativa de la sociedad.	X		Artículo 20 del Estatuto Social y Artículo 8 del Reglamento de Directorio.
b. Establecer objetivos, metas y planes de acción incluidos los presupuestos anuales y los planes de negocios.	X		Artículo 20 del Estatuto Social y Artículo 19 del Reglamento de Directorio.
c. Controlar y supervisar la gestión y encargarse del gobierno y administración de la sociedad.	X		Artículos 17 y 20 del Estatuto Social, y Artículo 19 del Reglamento de Directorio.
d. Supervisar las prácticas de buen gobierno corporativo y establecer las políticas y medidas necesarias para su mejor aplicación.	X		Artículo 8 del Reglamento de Directorio

a. Detalle qué otras facultades relevantes recaen sobre el Directorio de la sociedad.

- » Reglamentar su propio funcionamiento.
- » Aprobar la estructura organizativa del Fondo MIVIVIENDA S.A.
- » Aprobar las modalidades de colocación de los recursos del Fondo MIVIVIENDA S.A.
- » Aprobar los términos, condiciones, características y requisitos de los productos financieros que desarrolle el Fondo MIVIVIENDA S.A.
- » Aprobar las normas y reglamentos internos que sean necesarios para cumplir el objeto social.
- » Aprobar los intereses para los créditos que otorgue el Fondo MIVIVIENDA S.A., así como las comisiones, intereses y penalidades por los servicios que preste, según corresponda.
- » Aprobar la emisión de obligaciones.
- » Aprobar el acto constitutivo para la creación de patrimonios fideicometidos.
- » Convocar a la Junta General y proponerle los acuerdos que juzgue conveniente a los intereses sociales.
- » Nombrar y remover al Gerente General.
- » Otras establecidas en el Estatuto.

b. ¿El Directorio delega alguna de sus funciones?

Sí ☐

No ☒

Indique, de ser el caso, cuáles son las principales funciones del Directorio que han sido delegadas, y el órgano que las ejerce por delegación:

Funciones	Órgano / Área a quien se ha delegado funciones

Principio 17: Deberes y derechos de los miembros del Directorio

Pregunta III.5	Si	No	Explicación:
¿Los miembros del Directorio tienen derecho a?: a. Solicitar al Directorio el apoyo o aporte de expertos.	X		Durante el año 2019, se aprobaron las Políticas de Contratación de Asesores Externos para el Directorio del FMV S.A.
b. Participar en programas de inducción sobre sus facultades y responsabilidades y a ser informados oportunamente sobre la estructura organizativa de la sociedad.	X		Artículo 9 del Reglamento de Directorio, Elección e inducción de los miembros del Directorio. '(...) El FMV S.A. debe efectuar una adecuada inducción a los miembros de Directorio de manera previa al inicio de sus funciones y deberá fortalecer sus competencias y capacidades continuamente teniendo en cuenta las disposiciones emitidas por FONAFE."
c. Percibir una retribución por la labor efectuada, que combina el reconocimiento a la experiencia profesional y dedicación hacia la sociedad con criterio de racionalidad.	X		Según el art. 17° del Estatuto del FMV, los Directores del FMV perciben una dieta conforme a lo señalado en el DL N° 1031. Los montos máximos son aprobados por el Directorio de FONAFE y ratificados por la Junta General de Accionistas, de corresponder.

a. En caso de haberse contratado asesores especializados durante el ejercicio, indique si la lista de asesores especializados del Directorio que han prestado servicios durante el ejercicio para la toma de decisiones de la sociedad fue puesta en conocimiento de los accionistas.

Sí ☐No ☒

De ser el caso, precise si alguno de los asesores especializados tenía alguna vinculación con algún miembro del Directorio y/o Alta Gerencia (*).

Sí ☐No ☒

(*) Para los fines de la vinculación se aplicarán los criterios de vinculación contenidos en el Reglamento de Propiedad Indirecta, Vinculación y Grupos Económicos.

b. De ser el caso, indique si la sociedad realizó programas de inducción a los nuevos miembros que hubiesen ingresado a la sociedad.

Sí ☒No ☐

c. Indique el porcentaje que representa el monto total de las retribuciones y de las bonificaciones anuales de los Directores, respecto a los ingresos brutos, según los estados financieros de la sociedad.

Retribuciones	(%) Ingresos Brutos	Bonificaciones	(%) Ingresos Brutos
Directores (sin incluir a los independientes)	0.09 %	Entrega de acciones	
Directores Independientes		Entrega de opciones	
		Entrega de dinero	
		Otros (detalle)	

Principio 18: Reglamento de Directorio

Pregunta III.6	Si	No	Explicación:
¿La sociedad cuenta con un Reglamento de Directorio que tiene carácter vinculante y su incumplimiento conlleva responsabilidad?	X		Reglamento de Directorio, aprobado por Junta General de Accionistas de fecha 26 de setiembre de 2019

Indique si el Reglamento de Directorio contiene:

	Si	No
Políticas y procedimientos para su funcionamiento	X	
Estructura organizativa del Directorio	X	
Funciones y responsabilidades del presidente del Directorio	X	
Procedimientos para la identificación, evaluación y nominación de candidatos a miembros del Directorio, que son propuestos ante la JGA		X
Procedimientos para los casos de vacancia, cese y sucesión de los Directores	X	
Otros/ Detalle		

Principio 19: Directores Independientes

Pregunta III.7	Si	No	Explicación:
¿Al menos un tercio del Directorio se encuentra constituido por Directores Independientes?	X		Por el momento el FMV no cuenta con directores independientes.

Adicionalmente, a los establecidos en los 'Lineamientos para la Calificación de Directores Independientes', la sociedad ha establecido los siguientes criterios para calificar a sus directores como independiente:

- No debe tener vinculación con el Estado.

- No pertenecer al partido político del gobernante.

- No haber sido propuesto o nombrado por un ministerio.

Pregunta III.8	Si	No	Explicación:
a. ¿El Directorio declara que el candidato que propone es independiente sobre la base de las indagaciones que realice y de la declaración del candidato?		X	No existe un procedimiento a través del cual el Directorio proponga candidatos para miembros del Directorio.
b. ¿Los candidatos a Directores Independientes declaran su condición de independiente ante la sociedad, sus accionistas y directivos?	X		Artículo 13 del Reglamento de Directorio, Director independiente, '...cada Director Independiente deberá suscribir una declaración de cumplimiento de los requisitos de independencia al momento de asumir su cargo...'

Indique si al menos una vez al año el Directorio verifica que los Directores Independientes mantengan el cumplimiento de los requisitos y condiciones para poder ser calificados como tal.

Sí ☒

No ☐

Principio 20: Operatividad del Directorio

Pregunta III.9	Si	No	Explicación:
¿El Directorio cuenta con un plan de trabajo que contribuye a la eficiencia de sus funciones?	X		Artículo 19, numeral 6, del Reglamento de Directorio.

Pregunta III.10	Si	No	Explicación:
¿La sociedad brinda a sus Directores los canales y procedimientos necesarios para que puedan participar eficazmente en las sesiones de Directorio, inclusive de manera no presencial?	X		Artículo 30 del Reglamento de Directorio

a. Indique en relación a las sesiones del Directorio desarrolladas durante el ejercicio, lo siguiente:

Número de sesiones realizadas	28
Número de sesiones en las que se haya prescindido de convocatoria (*)	4
Número sesiones en las cuales no asistió el Presidente del Directorio	0
Número de sesiones en las cuales uno o más Directores fueron representados por Directores suplentes o alternos	0
Número de Directores titulares que fueron representados en al menos una oportunidad	0

(*) En este campo deberá informarse el número de sesiones que se han llevado a cabo al amparo de lo dispuesto en el último párrafo del artículo 167 de la LGS.

b. Indique el porcentaje de asistencia de los Directores a las sesiones del Directorio durante el ejercicio.

Nombre	% de asistencia
Jorge Ernesto Arévalo Sánchez	100 %
Carmen Cecilia Lecaros Vértiz	100 %
Hernán Barros Cruchaga	100 %
Héctor Ricardo Melgar Ramsey	100 %
Ricardo Valega Noriega	100 %
Alfredo Arcadio Lozada Bonilla	100 %
Juan Enrique Dupuy García	100 %
Juan Carlos Galfré García	100 %
Luis Ángel Piazzon Gallo	100 %
David Alfonso Ramos López	100 %
Jesús Roddy Vidalón Orellana	100 %

c. Indique con qué antelación a la sesión de Directorio se encuentra a disposición de los Directores toda la información referida a los asuntos a tratar en una sesión.

	Menor a 3 días	De 3 a 5 días	Mayor a 5 días
Información no confidencial		X	
Información confidencial		X	

Pregunta III.11

	Si	No	Explicación:
a. ¿El Directorio evalúa, al menos una vez al año, de manera objetiva, su desempeño como órgano colegiado y el de sus miembros?	X		Numeral 6.11.1 del Lineamiento para la Gestión de Directorios y Directores, establece la evaluación y autoevaluación del Directorio.
b. ¿Se alterna la metodología de la autoevaluación con la evaluación realizada por asesores externos?		X	No contemplado en las normas internas de FONAFE ni del FMV.

a. Indique si se han realizado evaluaciones de desempeño del Directorio durante el ejercicio.

	Si	No
Como órgano colegiado	X	
A sus miembros	X	

En caso la respuesta a la pregunta anterior en cualquiera de los campos sea afirmativa, indicar la información siguiente para cada evaluación:

Evaluación	Autoevaluación		Evaluación externa		
	Fecha	Difusión (*)	Fecha	Entidad encargada	Difusión (*)
Evaluación de Directorio			11.08.2019	FONAFE	No
Autoevaluación del Directorio	11.08.2019	No			
Autoevaluación de Directores	11.08.2019	No			

(*) Indicar Si o No, en caso la evaluación fue puesta en conocimiento de los accionistas.

Principio 21: Comités especiales

Pregunta III.12	Si	No	Explicación:
a. ¿El Directorio de la sociedad conforma comités especiales que se enfocan en el análisis de aquellos aspectos más relevantes para el desempeño de la sociedad?	X		Artículo 47. Comités del Directorio, del Reglamento de Directorio
b. ¿El Directorio aprueba los reglamentos que rigen a cada uno de los comités especiales que constituye?	X		Numeral 2 del Artículo 47. Comités del Directorio, del Reglamento de Directorio
c. ¿Los comités especiales están presididos por Directores Independientes?		X	No se establece como requisito para ser Presidente de comité, ser director Independiente.
d. ¿Los comités especiales tienen asignado un presupuesto?		X	Los Comités no cuentan con presupuesto asignado por el FMV.

Pregunta III.13	Si	No	Explicación:
¿La sociedad cuenta con un Comité de Nombramientos y Retribuciones que se encarga de nominar a los candidatos a miembro de Directorio, que son propuestos ante la JGA por el Directorio, así como de aprobar el sistema de remuneraciones e incentivos de la Alta Gerencia?	X		El FMV cuenta con un Comité Especial de Remuneraciones del Fondo MIVIVIENDA S.A., aprobado mediante Acuerdo de Directorio N° 009-07D-2018 de fecha 15 de marzo de 2018, sin embargo no tienen el encargo de nominar candidatos a miembro de Directorio.

Pregunta III.14	Si	No	Explicación:
¿La sociedad cuenta con un Comité de Auditoría que supervisa la eficacia e idoneidad del sistema de control interno y externo de la sociedad, el trabajo de la sociedad de auditoría o del auditor independiente, así como el cumplimiento de las normas de independencia legal y profesional?	X		El Comité Especial de Auditoría es un órgano de supervisión y control del Directorio, constituido con el objeto de asistir al Directorio en sus funciones de vigilancia, a fin de que los procesos contables y de reporte financiero sean apropiados, evaluar las actividades realizadas por los auditores internos y externos, así mismo vigilar el adecuado funcionamiento del sistema de control interno. (Reglamento del Comité Especial de Auditoría del Fondo MIVIVIENDA S.A., aprobado por A.D N° 07-25D-2017, de fecha 25 de octubre de 2017).

a. Precise si la sociedad cuenta adicionalmente con los siguientes Comités Especiales:

	Si	No
Comité de Riesgos	X	
Comité de Gobierno Corporativo		X

b. De contar la sociedad con Comités Especiales, indique la siguiente información respecto de cada comité:

Denominación del Comité:	Comité Integral de Riesgos
Fecha de creación:	11/05/2007
Principales funciones:	a. El Comité de Riesgos, por delegación del Directorio y dentro de los límites que éste fije, podrá aprobar las políticas y la organización para la Gestión Integral de Riesgos, así como sus modificaciones. b. Evaluar y definir el nivel de tolerancia y el grado de exposición al riesgo que del FMV S.A. c. Decidir las acciones necesarias para la implementación de las acciones correctivas requeridas, en caso existan desviaciones con respecto a los niveles de tolerancia al riesgo y a los grados de exposición asumidos. d. Proponer los términos y condiciones bajo los cuales se canalizarán los recursos del FMV S.A. o de los portafolios que éste administre para su utilización en la financiación de la construcción y adquisición de viviendas y/o inversiones, así como los límites de exposición con cada entidad. e. El Comité de Riesgos deberá presentar al Directorio informes trimestrales de los acuerdos tomados y de los temas tratados en las sesiones del Comité de Riesgos.

Miembros del Comité (*): Nombres y Apellidos	Fecha		Cargo dentro del Comité
	Inicio (**)	Término (***)	
Jorge Ernesto Arévalo Sánchez	02/05/2017	26/06/2019	
José Antonio Saldaña Castro	16/12/2016		Secretario
Rodolfo Javier Chávez Abanto	11/01/2017		
Hernán Barros Cruchaga	26/09/2016	23/09/2019	
Ricardo Valega Noriega	17/10/2018	08/04/2019	
Juan Enrique Dupuy García	26/04/2019	13/12/2019	
Hector Ricardo Melgar Ramsey	11/07/2019		Presidente
Juan Carlos Galfré García	21/10/2019		
% Directores Independientes respecto del total del Comité			0
Número de sesiones realizadas durante el ejercicio:			19
Cuenta con facultades delegadas de acuerdo con el artículo 174 de la Ley General de Sociedades:	Sí ☐	No ☒	
El comité o su presidente participa en la JGA	Sí ☐	No ☒	

Denominación del Comité:	Comité Integral de Riesgos
Fecha de creación:	27/12/2006
Principales funciones:	a. Vigilar el adecuado funcionamiento del sistema de control interno; b. Informar al Directorio sobre la existencia de limitaciones en la confiabilidad de los procesos contables y financieros; c. Vigilar y mantener informado al Directorio sobre el cumplimiento de las políticas y procedimientos internos y sobre la detección de problemas de control y administración interna, así como de las medidas correctivas implementadas en función de las evaluaciones realizadas por el Órgano de Control Institucional, los Auditores externos, y la SBS; d. Coordinar permanentemente con el Órgano de Control Institucional, la Oficina de Auditoría Interna, y con los Auditores Externos, los aspectos relacionados con la eficacia y eficiencia en su aplicación y vigencia del sistema de control interno; e. Otras que establezca su Reglamento.

Miembros del Comité (*): Nombres y Apellidos	Fecha		Cargo dentro del Comité
	Inicio (**)	Término (***)	
Hernán Barros Cruchaga	27/09/2016	24/09/2019	
Dante Raúl Torres Martínez	28/06/2017	27/02/2019	
Carmen Cecilia Lecaros Vértiz	05/10/2016	27/02/2019	
Héctor Ricardo Melgar Ramsey	17/10/2018	27/02/2019	
Juan Enrique Dupuy García	29/04/2019	23/12/2019	
Jose Antonio Jimenez Falcón	29/04/2019	24/09/2019	
Alfredo Arcadio Lozada Bonilla	29/04/2019	24/09/2019	
Luis Ángel Piazzon Gallo	26/11/2019	23/12/2019	
Juan Carlos Galfré García	26/11/2019		Presidente
Juana Patricia Velarde Silva	26/11/2019		Secretaria
% Directores Independientes respecto del total del Comité			0
Número de sesiones realizadas durante el ejercicio:			10
Cuenta con facultades delegadas de acuerdo con el artículo 174 de la Ley General de Sociedades:			Sí ☐ No ☒
El comité o su presidente participa en la JGA			Sí ☐ No ☒

Denominación del Comité:	Comité Integral de Riesgos
Fecha de creación:	09/08/2017
Principales funciones:	a. Proponer al Directorio la política salarial, sistema de remuneraciones y sus modificaciones, de conformidad con lo establecido en el Sistema de Remuneraciones del FMV S.A. y la Directiva de Gestión FONAFE. b. Analizar las propuestas de modificación del sistema de remuneraciones y designar al personal encargado de verificar el cumplimiento de la aplicación de este sistema. c. Evaluar los potenciales conflictos de intereses del sistema de remuneraciones y proponer medidas de solución. d. Definir las metas y los indicadores considerados en el sistema de remuneraciones, de conformidad con lo establecido en el Sistema de Remuneraciones del FMV S.A. y la Directiva de Gestión de FONAFE. e. Proponer mejoras en la Gestión de Remuneraciones del FMV S.A. f. Cumplir con las disposiciones que al respecto establece la SBS. g. Otros que sean encomendados por el Directorio y por FONAFE.

Miembros del Comité (*): Nombres y Apellidos	Fecha		Cargo dentro del Comité
	Inicio (**)	Término (***)	
Jorge Ernesto Arévalo Sánchez	08/11/2017	26/06/2019	
Héctor Ricardo Melgar Ramsey	31/10/2018	10/04/2019	
Carmen Cecilia Lecaros Vértiz	08/11/2017	01/04/2019	
Rodolfo Javier Chávez Abanto	08/11/2017		
Santiago Maradiegue Medina	08/11/2017		Secretario
Pedro Elías Zanelli	08/11/2017		
Héctor Ricardo Melgar Ramsey	16/09/2019		Presidente
Juan Enrique Dupuy García	16/09/2019	27/12/2019	
% Directores Independientes respecto del total del Comité			0
Número de sesiones realizadas durante el ejercicio:			1
Cuenta con facultades delegadas de acuerdo con el artículo 174 de la Ley General de Sociedades:	Sí ☐	No ☒	
El comité o su presidente participa en la JGA	Sí ☐	No ☒	

Denominación del Comité:	Comité Integral de Riesgos
Fecha de creación:	13/09/2013
Principales funciones:	a. Vigilar el cumplimiento de las medidas correctivas recomendadas por el Oficial de Cumplimiento derivadas de las evaluaciones realizadas, en aplicación de su Programa Anual de Trabajo. b. Vigilar el cumplimiento de las medidas correctivas recomendadas por el Órgano de Control Institucional, los Auditores Extremos y la Superintendencia de Banca, Seguros y AFP, en materia de prevención de lavado de activos y del financiamiento del terrorismo. c. Asistir al Gerente General en el análisis y evaluación de las opiniones emitidas por las unidades orgánicas competentes respecto a la decisión de aceptación o mantenimiento de un cliente, según los Lineamientos Generales del Régimen Especial de Conocimiento Reforzado. d. Otras funciones que disponga el Directorio, en asuntos de su competencia.

Miembros del Comité (*): Nombres y Apellidos	Fecha		Cargo dentro del Comité
	Inicio (**)	Término (***)	
Jorge Ernesto Arévalo Sánchez	24/01/2018	16/09/2019	
Carmen Cecilia Lecaros Vértiz	24/01/2018	12/04/2019	
Héctor Ricardo Melgar Ramsey	17/10/2018	12/04/2019	
Oficial de Cumplimiento	13/09/2013		Secretario
Alfredo Arcadio Lozada Bonilla	12/04/2019	16/09/2019	
Juan Enrique Dupuy García	12/04/2019	16/09/2019	
Héctor Ricardo Melgar Ramsey	24/09/2019		Presidente
% Directores Independientes respecto del total del Comité			0
Número de sesiones realizadas durante el ejercicio:			4
Cuenta con facultades delegadas de acuerdo con el artículo 174 de la Ley General de Sociedades:	Sí ☐	No ☒	
El comité o su presidente participa en la JGA	Sí ☐	No ☒	

(*) Se brindará información respecto a las personas que integran o integraron el Comité durante el ejercicio que se reporta.

(**) Corresponde al primer nombramiento como miembro del Comité en la sociedad que reporta.

(***) Completar sólo en caso hubiera dejado de ser parte del Comité durante el ejercicio.

Principio 22: Código de Ética y conflictos de interés

Pregunta III.15	Sí	No	Explicación:
¿La sociedad adopta medidas para prevenir, detectar, manejar y revelar conflictos de interés que puedan presentarse?	X		El Capítulo V del Código de Ética y Conducta del FMV S.A. - AD N°006-01D-2019 de fecha 16-01-2019, se trata el Manejo de los Conflictos de Interés que puedan presentarse en el FMV.

Indique, de ser el caso, cuál es el área y/o persona responsable para el seguimiento y control de posibles conflictos de intereses. De ser una persona la encargada, incluir adicionalmente su cargo y área en la que labora.

Área encargada	Comité de Ética y Conducta
----------------	----------------------------

Persona encargada		
Nombres y Apellidos	Cargo	Área

Pregunta III.16 / Cumplimiento	Si	No	Explicación:
a. ¿La sociedad cuenta con un Código de Ética (*) cuyo cumplimiento es exigible a sus Directores, gerentes, funcionarios y demás colaboradores (**) de la sociedad, el cual comprende criterios éticos y de responsabilidad profesional, incluyendo el manejo de potenciales casos de conflictos de interés?	X		Alcance definido en el Artículo 2 del Código de Ética y Conducta del FMV S.A.
b. ¿El Directorio o la Gerencia General aprueban programas de capacitación para el cumplimiento del Código de Ética?	X		Los colaboradores reciben capacitaciones relacionadas al cumplimiento de los lineamientos establecidos en el Código de ética

(*) El Código de Ética puede formar parte de las Normas Internas de Conducta.

(**) El término colaboradores alcanza a todas las personas que mantengan algún tipo de vínculo laboral con la sociedad, independientemente del régimen o modalidad laboral.

Si la sociedad cuenta con un Código de Ética, indique lo siguiente:

a. Se encuentra a disposición de:

	Si	No
Accionistas	X	
Demás personas a quienes les resulte aplicable	X	
Del público en general	X	

b. Indique cuál es el área y/o persona responsable para el seguimiento y cumplimiento del Código de Ética. En caso sea una persona la encargada, incluir adicionalmente su cargo, el área en la que labora, y a quien reporta.

Área encargada	Comité de Ética y Conducta
----------------	----------------------------

Persona encargada		
Nombres y Apellidos	Cargo	Área

c. ¿Existe un registro de casos de incumplimiento a dicho Código?

Sí ☐

No ☒

d. Indique el número de incumplimientos a las disposiciones establecidas en dicho Código, detectadas o denunciadas durante el ejercicio.

Número de incumplimientos	0
---------------------------	---

Pregunta III.17	Si	No	Explicación:
a. ¿La sociedad dispone de mecanismos que permiten efectuar denuncias correspondientes a cualquier comportamiento ilegal o contrario a la ética, garantizando la confidencialidad del denunciante?	X		Estos mecanismos se encuentran reglamentados a través del Manual de Procedimiento de Atención del Buzón de Reclamos.
b. ¿Las denuncias se presentan directamente al Comité de Auditoría cuando están relacionadas con aspectos contables o cuando la Gerencia General o la Gerencia Financiera estén involucradas?		X	No regulado.

Pregunta III.18	Si	No	Explicación:
a. ¿El Directorio es responsable de realizar seguimiento y control de los posibles conflictos de interés que surjan en el Directorio?	X		Artículo 19, numeral 19 del Reglamento de Directorio
b. En caso la sociedad no sea una institución financiera, ¿Tiene establecido como política que los miembros del Directorio se encuentran prohibidos de recibir préstamos de la sociedad o de cualquier empresa de su grupo económico, salvo que cuenten con la autorización previa del Directorio?			No aplica.
c. En caso la sociedad no sea una institución financiera, ¿Tiene establecido como política que los miembros de la Alta Gerencia se encuentran prohibidos de recibir préstamos de la sociedad o de cualquier empresa de su grupo económico, salvo que cuenten con autorización previa del Directorio?			No aplica.

a. Indique la siguiente información de los miembros de la Alta Gerencia que tengan la condición de accionistas en un porcentaje igual o mayor al 5% de la sociedad.

Nombres y Apellidos	Cargo	Número de acciones	% sobre el total de acciones

% del total de acciones en poder de la Alta Gerencia	
--	--

b. Indique si alguno de los miembros del Directorio o de la Alta Gerencia de la Sociedad es cónyuge, pariente en primer o segundo grado de consanguinidad, o pariente en primer grado de afinidad de:

Nombres y apellidos	Vinculación con:			Nombres y apellidos del accionista / Director / Gerente	Tipo de vinculación (**)	Información adicional (***)
	Accionista (*)	Director	Alta Gerencia			

(*) Accionistas con una participación igual o mayor al 5% del capital social.

(**) Para los fines de la vinculación se aplicarán los criterios de vinculación contenidos en el Reglamento de Propiedad Indirecta, Vinculación y Grupos Económicos.

(***) En el caso exista vinculación con algún accionista incluir su participación accionaria. En el caso la vinculación sea con algún miembro de la plana gerencial, incluir su cargo.

c. En caso algún miembro del Directorio ocupe o haya ocupado durante el ejercicio materia del presente reporte algún cargo gerencial en la sociedad, indique la siguiente información:

Nombres y Apellidos	Cargo gerencial que desempeña o desempeño	Fecha en el cargo gerencial	
		Inicio (*)	Término (**)

(*) Corresponde al primer nombramiento en la sociedad que reporta en el cargo gerencial.

(**) Completar sólo en caso hubiera dejado de ejercer el cargo gerencial durante el ejercicio.

- d. En caso algún miembro del Directorio o Alta Gerencia de la sociedad haya mantenido durante el ejercicio, alguna relación de índole comercial o contractual con la sociedad, que hayan sido importantes por su cuantía o por su materia, indique la siguiente información.

Nombres y Apellidos	Tipo de Relación	Breve Descripción

Principio 23: Operaciones con partes vinculadas

Pregunta III.19	Sí	No	Explicación:
a. ¿El Directorio cuenta con políticas y procedimientos para la valoración, aprobación y revelación de determinadas operaciones entre la sociedad y partes vinculadas, así como para conocer las relaciones comerciales o personales, directas o indirectas, que los Directores mantienen entre ellos, con la sociedad, con sus proveedores o clientes, y otros grupos de interés?		X	No regulado.
b. En el caso de operaciones de especial relevancia o complejidad, ¿Se contempla la intervención de asesores externos independientes para su valoración?	X		El Artículo 22 del Reglamento de Directorio contempla la Contratación de Asesores Externos. Asimismo, en virtud al referido Artículo 22°, el 04 de noviembre de 2019 se aprobaron las Políticas de Contratación de Asesores Externos para el Directorio del Fondo MIVIVIENDA S.A.

- a. De cumplir con el literal a) de la pregunta III.19, indique el(las) área(s) de la sociedad encargada(s) del tratamiento de las operaciones con partes vinculadas en los siguientes aspectos:

Aspectos	Área Encargada
Valoración	
Aprobación	
Revelación	

- b. Indique los procedimientos para aprobar transacciones entre partes vinculadas:

No regulado.

- c. Detalle aquellas operaciones realizadas entre la sociedad y sus partes vinculadas durante el ejercicio que hayan sido importantes por su cuantía o por su materia.

Nombre o denominación social de la parte vinculada	Naturaleza de la vinculación(*)	Tipo de la operación	Importe (\$/.)

(*) Para los fines de la vinculación se aplicarán los criterios de vinculación contenidos en el Reglamento de Propiedad Indirecta, Vinculación y Grupos Económicos.

- d. Precise si la sociedad fija límites para realizar operaciones con vinculados:

Sí ☐

No ☒

Principio 24: Funciones de la Alta Gerencia

Pregunta III.20 / Cumplimiento	Si	No	Explicación:
a. ¿La sociedad cuenta con una política clara de delimitación de funciones entre la administración o gobierno ejercido por el Directorio, la gestión ordinaria a cargo de la Alta Gerencia y el liderazgo del Gerente General?	X		Normas internas del FMV, incluidos Estatuto Social, el Reglamento de Directorio y el Reglamento de Organización y Funciones del Fondo MIVIVIENDA S.A.
b. ¿Las designaciones de Gerente General y presidente de Directorio de la sociedad recaen en diferentes personas?	X		El Artículo 22 del Reglamento de Directorio contempla la Contratación de Asesores Externos. Asimismo, en virtud al referido Artículo 22°, el 04 de noviembre de 2019 se aprobaron las Políticas de Contratación de Asesores Externos para el Directorio del Fondo MIVIVIENDA S.A.
c. ¿La Alta Gerencia cuenta con autonomía suficiente para el desarrollo de las funciones asignadas, dentro del marco de políticas y lineamientos definidos por el Directorio, y bajo su control?	X		El Artículo 35 del Estatuto Social establece que 'El Gerente General del Fondo MIVIVIENDA S.A. goza de todas las facultades establecidas en la Ley General de Sociedades, así como de las facultades que le delegue el Directorio del Fondo MIVIVIENDA S.A.
d. ¿La Gerencia General es responsable de cumplir y hacer cumplir la política de entrega de información al Directorio y a sus Directores?	X		Artículo 20 y Artículo 46, literales b), c), d), e), g), h) y n) , del Reglamento de Directorio.
e. ¿El Directorio evalúa anualmente el desempeño de la Gerencia General en función de estándares bien definidos?	X		Procedimiento de Evaluación de Desempeño de los Trabajadores del FMV S.A., aprobado por la GA con fecha 23.12.2019.
f. ¿La remuneración de la Alta Gerencia tiene un componente fijo y uno variable, que toman en consideración los resultados de la sociedad, basados en una asunción prudente y responsable de riesgos, y el cumplimiento de las metas trazadas en los planes respectivos?		X	No se cuenta con remuneración variable en el FMV S.A.

a. Indique la siguiente información respecto a la remuneración que percibe el Gerente General y plana gerencial (incluyendo bonificaciones).

Cargo	Remuneración (*)	
	Fija	Variable
Gerente General	S/ 21,000.00	
Plana Gerencial	S/ 18,000.00	

(*) Indicar el porcentaje que representa el monto total de las retribuciones anuales de los miembros de la Alta Gerencia, respecto del nivel de ingresos brutos, según los estados financieros de la sociedad.

b. En caso la sociedad abone bonificaciones o indemnizaciones distintas a las determinadas por mandato legal, a la Alta Gerencia, indique la(s) forma(s) en que éstas se pagan.

	Gerencia General	Gerentes
Entrega de acciones		
Entrega de opciones		
Entrega de dinero		
Otros / Detalle		

c. En caso de existir un componente variable en la remuneración, especifique cuales son los principales aspectos tomados en cuenta para su determinación.

d. Indique si el Directorio evaluó el desempeño de la Gerencia General durante el ejercicio.

Sí ☒

No ☐

PILAR IV: Riesgo y Cumplimiento

Principio 25: Entorno del sistema de gestión de riesgos

Pregunta IV.1	Si	No	Explicación:
a. ¿El Directorio aprueba una política de gestión integral de riesgos de acuerdo con su tamaño y complejidad, promoviendo una cultura de gestión de riesgos al interior de la sociedad, desde el Directorio y la Alta Gerencia hasta los propios colaboradores?	X		Artículo 19. Numeral 10 del Reglamento de Directorio. Asimismo, el Fondo MIVIVIENDA S.A. cuenta con un Manual de Gestión Integral de Riesgos.
b. ¿La política de gestión integral de riesgos alcanza a todas las sociedades integrantes del grupo y permite una visión global de los riesgos críticos?		X	No regulado.

¿La sociedad cuenta con una política de delegación de gestión de riesgos que establezca los límites de riesgo que pueden ser administrados por cada nivel de la empresa?

Sí ☒

No ☐

Pregunta IV.2	Si	No	Explicación:
a. ¿La Gerencia General gestiona los riesgos a los que se encuentra expuesta la sociedad y los pone en conocimiento del Directorio?	X		Literal b) Numeral 5.5 del Manual de Gestión Integral de Riesgos del FMV S.A.
b. ¿La Gerencia General es responsable del sistema de gestión de riesgos, en caso no exista un Comité de Riesgos o una Gerencia de Riesgos?		X	El Fondo MIVIVIENDA S.A. tiene conformado un Comité de Riesgos, así como una Gerencia de Riesgos. Cuyas funciones y responsabilidades se establecen en la regulación y son supervisadas por la SBS.

¿La sociedad cuenta con un Gerente de Riesgos?

Sí ☒

No ☐

Nombres y apellidos	Fecha de ejercicio del cargo		Área / órgano al que reporta
	Inicio (*)	Término (**)	
José Antonio Saldaña Castro	28/11/2016		Gerencia General

(*) Corresponde al primer nombramiento en la sociedad que reporta.

(**) Completar sólo en caso hubiera dejado de ejercer el cargo durante el ejercicio.

Pregunta IV.3	Si	No	Explicación:
¿La sociedad cuenta con un sistema de control interno y externo, cuya eficacia e idoneidad supervisa el Directorio de la Sociedad?	X		EL FMV S.A. cuenta con un Comité de Control Interno conformado por el Comité de Gerentes, el mismo que se encuentra regulado en el numeral 13. del Artículo 19. del Reglamento de Directorio. El FMV S.A. es auditado por un Auditor Externo según las normas de la Contraloría General de la República.

Principio 26: Auditoría interna

Pregunta IV.4	Si	No	Explicación:
a. ¿El auditor interno realiza labores de auditoría en forma exclusiva, cuenta con autonomía, experiencia y especialización en los temas bajo su evaluación, e independencia para el seguimiento y la evaluación de la eficacia del sistema de gestión de riesgos?	X		Artículo 19. Numeral 10 del Reglamento de Directorio. Asimismo, el Fondo MIVIVIENDA S.A. cuenta con un Manual de Gestión Integral de Riesgos.
b. ¿Son funciones del auditor interno la evaluación permanente de que toda la información financiera generada o registrada por la sociedad sea válida y confiable, así como verificar la eficacia del cumplimiento normativo?	X		La revisión de toda la información financiera se efectúa de manera compartida entre Auditoría Interna y los Auditores Externos. Auditoría Interna revisa los Estados Financieros en cada una de sus evaluaciones, mientras que Auditoría Externa realiza la evaluación a los Estados Financieros Anuales.
c. ¿El auditor interno reporta directamente al Comité de Auditoría sobre sus planes, presupuesto, actividades, avances, resultados obtenidos y acciones tomadas?	X		Según consta en el Reglamento de Organización y Funciones del FMV S.A., Auditoría Interna reporta periódicamente al Comité de Auditoría y la Gerencia los resultados de las actividades de auditoría.

a. Indique si la sociedad cuenta con un área independiente encargada de auditoría interna.

Sí ☒

No ☐

En caso la respuesta a la pregunta anterior sea afirmativa, dentro de la estructura orgánica de la sociedad indique, jerárquicamente, de quién depende auditoría.

Depende de:	DIRECTORIO
-------------	------------

b. Indique si la sociedad cuenta con un Auditor Interno Corporativo.

Sí ☐

No ☒

Indique cuáles son las principales responsabilidades del encargado de auditoría interna y si cumple otras funciones ajenas a la auditoría interna.

Dirigir y supervisar el diseño, alcance y funcionamiento del control interno de forma tal que permita mejorar la protección de los recursos, la confiabilidad de los sistemas de información y la promoción de la eficiencia operacional a través de recomendaciones orientadas a mejorar la gestión, agregando valor y mejorando las operaciones mediante un enfoque sistemático y disciplinado en la evaluación y mejora de la eficacia de la gestión de riesgos, control interno y del gobierno corporativo.

Pregunta IV.5	Si	No	Explicación:
¿El nombramiento y cese del Auditor Interno corresponde al Directorio a propuesta del Comité de Auditoría?		X	Es función del Directorio, entre otras, designar y remover al responsable de la función de Auditoría Interna.

Principio 27: Auditores externos

Pregunta IV.6	Si	No	Explicación:
¿La JGA, a propuesta del Directorio, designa a la sociedad de auditoría o al auditor independiente, los que mantienen una clara independencia con la sociedad?		X	La sociedad de auditoría es designada por la Contraloría General de la República luego de realizar un Concurso Público

a. ¿La sociedad cuenta con una política para la designación del Auditor Externo?

Sí ☐

No ☒

En caso la pregunta anterior sea afirmativa, describa el procedimiento para contratar a la sociedad de auditoría encargada de dictaminar los estados financieros anuales (incluida la identificación del órgano de la sociedad encargado de elegir a la sociedad de auditoría).

b. En caso la sociedad de auditoría haya realizado otros servicios diferentes a la propia auditoría de cuentas, indicar si dicha contratación fue informada a la JGA, incluyendo el porcentaje de facturación que dichos servicios representan sobre la facturación total de la sociedad de auditoría a la empresa.

Sí ☐

No ☒

c. ¿Las personas o entidades vinculadas a la sociedad de auditoría prestan servicios a la sociedad, distintos a los de la propia auditoría de cuentas?

Sí ☐

No ☒

En caso la respuesta a la pregunta anterior sea afirmativa, indique la siguiente información respecto a los servicios adicionales prestados por personas o entidades vinculadas a la sociedad de auditoría en el ejercicio reportado.

Nombre o razón social	Servicios adicionales	% de remuneración(*)

(*) Facturación de los servicios adicionales sobre la facturación de los servicios de auditoría.

d. Indicar si la sociedad de auditoría ha utilizado equipos diferentes, en caso haya prestado servicios adicionales a la auditoría de cuentas.

Sí ☐

No ☐

Pregunta IV.7	Si	No	Explicación:
a. ¿La sociedad mantiene una política de renovación de su auditor independiente o de su sociedad de auditoría?		X	La Contraloría General de la República, encargada de la contratación de la Sociedad de Auditoría Externa, designa a la sociedad por un tiempo de tres años totales.
b. En caso dicha política establezca plazos mayores de renovación de la sociedad de auditoría, ¿El equipo de trabajo de la sociedad de auditoría rota como máximo cada cinco (5) años?			Rota cada 3 años.

Indique la siguiente información de las sociedades de auditoría que han brindado servicios a la sociedad en los últimos cinco (5) años.

Razón social de la sociedad de auditoría	Servicio (*)	Periodo	Retribución (**)	% de los ingresos sociedad de auditoría
Caipo y Asociados Sociedad Civil de Responsabilidad Limitada.	Auditoría Financiera Gubernamental	2019	20%	
Paredes, Burga & Asociados Sociedad Civil de Responsabilidad Limitada.	Auditoría Financiera Gubernamental	2018	20%	
Paredes, Burga & Asociados Sociedad Civil de Responsabilidad Limitada.	Auditoría Financiera Gubernamental	2017	20%	
Paredes, Burga & Asociados Sociedad Civil de Responsabilidad Limitada.	Auditoría Financiera Gubernamental	2016	20%	
Caipo y Asociados Sociedad Civil de Responsabilidad Limitada.	Auditoría Financiera Gubernamental	2015	20%	

(*) Incluir todos los tipos de servicios, tales como dictámenes de información financiera, peritajes contables, auditorías operativas, auditorías de sistemas, auditoría tributaria u otros servicios.

(**) Del monto total pagado a la sociedad de auditoría por todo concepto, indicar el porcentaje que corresponde a retribución por servicios de auditoría financiera.

Pregunta IV.8	Si	No	Explicación:
En caso de grupos económicos, ¿el auditor externo es el mismo para todo el grupo, incluidas las filiales off-shore?		X	No aplica.

Indique si la sociedad de auditoría contratada para dictaminar los estados financieros de la sociedad correspondientes al ejercicio materia del presente reporte, dictaminó también los estados financieros del mismo ejercicio para otras sociedades de su grupo económico.

Sí ☐

No ☒

En caso su respuesta anterior sea afirmativa, indique lo siguiente:

Denominación o Razón Social de la (s) sociedad (es) del grupo económico

PILAR V: Transparencia de la Información

Principio 28: Política de información

Pregunta V.1	Si	No	Explicación:
¿La sociedad cuenta con una política de información para los accionistas, inversionistas, demás grupos de interés y el mercado en general, con la cual define de manera formal, ordenada e integral los lineamientos, estándares y criterios que se aplicarán en el manejo, recopilación, elaboración, clasificación, organización y/o distribución de la información que genera o recibe la sociedad?	X		Política de Seguridad de la Información.

a. De ser el caso, indique si de acuerdo a su política de información la sociedad difunde lo siguiente:

	Si	No
Objetivos de la sociedad	X	
Lista de los miembros del Directorio y la Alta Gerencia	X	
Estructura accionaria	X	
Descripción del grupo económico al que pertenece	X	
Estados Financieros y memoria anual	X	
Otros / Detalle		

b. ¿La sociedad cuenta con una página web corporativa?

Sí

☒

No

☐

La página web corporativa incluye:

	Si	No
Una sección especial sobre gobierno corporativo o relaciones con accionistas e inversionistas que incluye Reporte de Gobierno Corporativo	X	
Hechos de importancia	X	
Información financiera	X	
Estatuto	X	
Reglamento de JGA e información sobre Juntas (asistencia, actas, otros)		X
Composición del Directorio y su Reglamento	X	
Código de Ética	X	
Política de riesgos		X
Responsabilidad Social Empresarial (comunidad, medio ambiente, otros)		X
Otros / Detalle		

Pregunta V.2	Si	No	Explicación:
¿La sociedad cuenta con una oficina de relación con inversionistas?	X		No regulado.

En caso cuente con una oficina de relación con inversionistas, indique quién es la persona responsable.

Responsable de la oficina de relación con inversionistas	
--	--

De no contar con una oficina de relación con inversionistas, indique cuál es la unidad (departamento/área) o persona encargada de recibir y tramitar las solicitudes de información de los accionistas de la sociedad y público en general. De ser una persona, incluir adicionalmente su cargo y área en la que labora.

Área encargada	Gerencia de Finanzas
----------------	----------------------

Persona encargada		
Nombres y Apellidos	Cargo	Área
Iván Gil Grados Cabrera	Gerente de Finanzas (e)	Gerencia de Finanzas

Principio 29: Estados Financieros y Memoria Anual

En caso existan salvedades en el informe por parte del auditor externo, ¿dichas salvedades han sido explicadas y/o justificadas a los accionistas?

Sí ☒

No ☐

Principio 30: Información sobre estructura accionaria y acuerdos entre los accionistas

Pregunta V.3	Si	No	Explicación:
¿La sociedad revela la estructura de propiedad, considerando las distintas clases de acciones y, de ser el caso, la participación conjunta de un determinado grupo económico?	X		La sociedad revela la estructura de propiedad, a pesar de no contar con distintas clases de acciones.

Indique la composición de la estructura accionaria de la sociedad al cierre del ejercicio.

Tenencia acciones con derecho a voto	Número de tenedores (al cierre del ejercicio)	% de participación
Menor al 1%		
Entre 1% y un 5%		
Entre 5% y un 10%		
Mayor al 10%		
Total	1	100%

Tenencia acciones sin derecho a voto (de ser el caso)	Número de tenedores (al cierre del ejercicio)	% de participación
Menor al 1%		
Entre 1% y un 5%		
Entre 5% y un 10%		
Mayor al 10%		
Total	0	0

Tenencia acciones de inversión (de ser el caso)	Número de tenedores (al cierre del ejercicio)	% de participación
Menor al 1%		
Entre 1% y un 5%		
Entre 5% y un 10%		
Mayor al 10%		
Total	0	0

Porcentaje de acciones en cartera sobre el capital social:

Pregunta V.4	Si	No	Explicación:
¿La sociedad informa sobre los convenios o pactos entre accionistas?		X	No hay pactos entre accionistas, toda vez que solo se cuenta con uno.

a. ¿La sociedad tiene registrados pactos vigentes entre accionistas?

Sí ☐

No ☒

b. De haberse efectuado algún pacto o convenio entre los accionistas que haya sido informado a la sociedad durante el ejercicio, indique sobre qué materias trató cada uno de estos.

Elección de miembros de Directorio	
Ejercicio de derecho de voto en las asambleas	
Restricción de la libre transmisibilidad de las acciones	
Cambios de reglas internas o estatutarias de la sociedad	
Otros / Detalle	

Principio 31: Informe de gobierno corporativo

Pregunta V.5	Si	No	Explicación:
¿La sociedad divulga los estándares adoptados en materia de gobierno corporativo en un informe anual, de cuyo contenido es responsable el Directorio, previo informe del Comité de Auditoría, del Comité de Gobierno Corporativo, o de un consultor externo, de ser el caso?	X		Es responsabilidad del Directorio emitir un informe sobre la implementación y cumplimiento del Buen Gobierno Corporativo del FMV, junto a la Memoria Anual y a sus Estados Financieros.

a. La sociedad cuenta con mecanismos para la difusión interna y externa de las prácticas de gobierno corporativo.

Sí ☐

No ☒

De ser afirmativa la respuesta anterior, especifique los mecanismos empleados.

SECCIÓN C:**Contenido de documentos de la Sociedad**

Indique en cual(es) de los siguientes documento(s) de la Sociedad se encuentran regulados los siguientes temas:

		Principio	Estatuto	Reglamento Interno (*)	Manual	Otros	No regulado	No Aplica	Denominación del documento (**)
1.	Política para la redención o canje de acciones sin derecho a voto	1						X	
2.	Método del registro de los derechos de propiedad accionaria y responsable del registro	2	X						
3.	Procedimientos para la selección de asesor externo que emita opinión independiente sobre las propuestas del Directorio de operaciones corporativas que puedan afectar el derecho de no dilución de los accionistas	3						X	
4.	Procedimiento para recibir y atender las solicitudes de información y opinión de los accionistas	4					X		
5.	Política de dividendos	5	X			X			Ley N° 28579, Ley de Creación del FMV S.A.
6.	Políticas o acuerdos de no adopción de mecanismos anti-absorción	6					X		
7.	Convenio arbitral	7					X		
8.	Política para la selección de los Directores de la sociedad	8				X			Libro Blanco: Lineamiento para Gestión de Directorios y Directores de las empresas bajo el ámbito de FONAFE

9.	Política para evaluar la remuneración de los Directores de la sociedad	8		X		X			Reglamento de Directorio, y Libro Blanco: Lineamiento para Gestión de Directorios y Directores de las empresas bajo el ámbito de FONAFE
10.	Mecanismos para poner a disposición de los accionistas información relativa a puntos contenidos en la agenda de la JGA y propuestas de acuerdo	10				X			Directiva de Gestión de FONAFE
11.	Medios adicionales a los establecidos por Ley, utilizados por la sociedad para convocar a Juntas	10				X			A través de Oficio SIED
12.	Mecanismos adicionales para que los accionistas puedan formular propuestas de puntos de agenda a discutir en la JGA.	11					X		
13.	Procedimientos para aceptar o denegar las propuestas de los accionistas de incluir puntos de agenda a discutir en la JGA	11					X		
14.	Mecanismos que permitan la participación no presencial de los accionistas	12					X		
15.	Procedimientos para la emisión del voto diferenciado por parte de los accionistas	12						X	
16.	Procedimientos a cumplir en las situaciones de delegación de voto	13					X		
17.	Requisitos y formalidades para que un accionista pueda ser representado en una Junta	13				X			Directiva Corporativa de Gestión Empresarial de FONAFE
18.	Procedimientos para la delegación de votos a favor de los miembros del Directorio o de la Alta Gerencia.	13					X		
19.	Procedimiento para realizar el seguimiento de los acuerdos de la JGA	14	X						
20.	El número mínimo y máximo de Directores que conforman el Directorio de la sociedad	15	X						Estatuto Social
21.	Los deberes, derechos y funciones de los Directores de la sociedad	17		X		X			Reglamento de Directorio, y Libro Blanco: Lineamiento para Gestión de Directorios y Directores de las empresas bajo el ámbito de FONAFE
22.	Tipos de bonificaciones que recibe el directorio por cumplimiento de metas en la sociedad	17						X	
23.	Política de contratación de servicios de asesoría para los Directores	17				X			Políticas de Contratación de Asesores Externos para el Directorio del FMV S.A.
24.	Política de inducción para los nuevos Directores	17		X		X			Reglamento de Directorio, y Libro Blanco: Lineamiento para Gestión de Directorios y Directores de las empresas bajo el ámbito de FONAFE
25.	Los requisitos especiales para ser Director Independiente de la sociedad	19		X					Reglamento de Directorio

26.	Criterios para la evaluación del desempeño del Directorio y el de sus miembros	20				X		Libro Blanco: Lineamiento para Gestión de Directorios y Directores de las empresas bajo el ámbito de FONAFE
27.	Política de determinación, seguimiento y control de posibles conflictos de intereses	22				X		Código de Ética y Conducta del FMV S.A.
28.	Política que defina el procedimiento para la valoración, aprobación y revelación de operaciones con partes vinculadas	23					X	
29.	Política que defina el procedimiento para la valoración, aprobación y revelación de operaciones con partes vinculadas	24	X	X				Estatuto Social, el Reglamento de Directorio y el Reglamento de Organización y Funciones del Fondo MIVIVIENDA S.A.
30.	Responsabilidades y funciones del Presidente del Directorio, Presidente Ejecutivo, Gerente General, y de otros funcionarios con cargos de la Alta Gerencia	24				X		Procedimiento de Evaluación de Desempeño de los Trabajadores del FMV S.A
31.	Política para fijar y evaluar la remuneraciones de la Alta Gerencia	24					X	
32.	Política de gestión integral de riesgos			X				Manual de Gestión Integral de Riesgos.
33.	Responsabilidades del encargado de Auditoría Interna.		X					Reglamento de Organización y Funciones del Fondo MIVIVIENDA S.A
34.	Política para la designación del Auditor Externo, duración del contrato y criterios para la renovación.					X		Gestión De Sociedades De Auditoría, Directiva N° 012-2015-CG/ PROCAL
35.	Política de revelación y comunicación de información a los inversionistas					X		Política de Seguridad de la Información.

(*) Incluye Reglamento de JGA, Reglamento de Directorio u otros emitidos por la sociedad.

(**) Indicar la denominación del documento, salvo se trate del Estatuto de la sociedad.

4. Reporte de Sostenibilidad

RESOLUCIÓN SMV N° 033-2015-SMV/01 REPORTE DE SOSTENIBILIDAD CORPORATIVA (10180)

Denominación:

Fondo MIVIVIENDA S.A.	
Ejercicio:	2019
Página web:	www.mivivienda.com.pe
Denominación o razón social de la empresa reviso-ra	No se cuenta con empresa especializada re-visora.

Sección A: Implementación de acciones de Sostenibilidad Corporativa

Pregunta A.1	Si	No	Explicación:
¿La sociedad se ha adherido voluntariamente a estándares de buenas prácticas en materia de Sostenibilidad Corporativa?		X	Si bien es cierto que no nos hemos adherido a algún Pacto Mundial referido, se ha emitido un primer Reporte Sostenibilidad en el 2017, y el segundo en el 2018, este último será publicado en la página web del FMV, ambos reportes están alineados a los estándares del GRI.

En caso de ser afirmativa la respuesta indicar el estándar y fecha de adhesión:

Estándar	Fecha de adhesión

En caso de elaborar informes o reportes de sostenibilidad distintos al presente reporte, indique la información siguiente:

Voluntariamente	SI	No
Voluntariamente	X	
Por exigencia de inversionistas		
Por exigencia de instituciones públicas		
Otros (detalle):		

*Sólo es aplicable en el caso en que la información contenida en el presente informe haya sido revisada por alguna empresa especializada (por ejemplo: sociedad de auditoría o empresa de consultoría)

Dichos informes o reportes pueden ser de acceso a través de:

El Portal de la SMV	
Página web corporativa	
Redes Sociales	
Otros / Detalle: Página web del FMV	X

Pregunta A.2

	Sí	No	Explicación:
¿La sociedad tiene una política corporativa que contemple el impacto de sus actividades en el medio ambiente?	X		

El Fondo MIVIVIENDA como empresa pública, se encuentra bajo el ámbito de las "Medidas de Ecoeficiencia para el sector público" establecidas por Decreto Supremo N° 009-2009-MINAM del Ministerio del Ambiente.

a. En caso de ser afirmativa su respuesta a la pregunta A.2 indicar el documento societario en el que se regula dicha política y el órgano que lo aprueba.

Documento	Órgano
Política de Responsabilidad Social del Fondo MIVIVIENDA S.A.	Aprobado Mediante Acuerdo de Directorio N°012-14D-2019

b. ¿La sociedad cuantifica las emisiones de gases de efecto invernadero que son generadas en sus actividades (huella de carbono)?

Sí ☐

No ☒

De ser afirmativa su respuesta indique los resultados obtenidos:

c. ¿La sociedad cuantifica y documenta el uso total de la energía utilizada en sus actividades?

Sí ☒

No ☐

De ser afirmativa su respuesta indique los resultados obtenidos:

305,968.86 Kw.H

d. ¿La sociedad cuantifica y documenta el total de agua utilizada (huella hídrica) en sus actividades?

Sí ☒

No ☐

De ser afirmativa su respuesta indique los resultados obtenidos:

4,509.48 M3

e. ¿La sociedad cuantifica y documenta los residuos que genera producto de sus actividades?

Sí ☒

No ☐

De ser afirmativa su respuesta indique los resultados obtenidos:

Los únicos residuos que documentamos son: 2,005.47 kg de papel, 3.05 kg de cartón y 5.15 kg de botellas plástica; donando a Aldeas Infantiles al amparo del convenio suscrito con dicha organización sin fines de lucro.

Pregunta A.3	Sí	No	Explicación:
¿La sociedad tiene una política para promover y asegurar los principios y derechos fundamentales en el trabajo de sus colaboradores? ¹	X		El FMV cuenta con un Código de Ética y Conducta, que regulan los principios y valores que rigen las acciones de todos los colaboradores. Asimismo cuenta con un Reglamento Interno de Trabajo.

1. De acuerdo con la Declaración de la Organización Internacional del Trabajo (OIT) relativa a los principios y derechos fundamentales en el trabajo, adoptada en 1998, los principios y derechos se encuentran comprendidos en las siguientes cuatro categorías: (i) la libertad de asociación y la libertad sindical y el reconocimiento efectivo del derecho de negociación colectiva, (ii) la eliminación del trabajo forzoso u obligatorio, (iii) la abolición del trabajo infantil y, (iv) la eliminación de la discriminación en materia de empleo y ocupación.

a. En caso de ser afirmativa su respuesta a la pregunta A.3 indicar el documento societario en el que se regula esta política y el órgano que aprueba este documento.

Documento	Órgano
-Reglamento Interno de Trabajo -Código de Ética y Conducta	-Resolución de Gerencia General N° 052-2016-FMV/GG. -Aprobado mediante Acuerdo de Directorio N° 006-001D-2019.

b. ¿La sociedad lleva un registro de accidentes laborales?

Sí ☒

No ☐

En caso de ser afirmativa su respuesta indicar el área encargada de llevar el registro y de quien depende jerárquicamente dicha área.

Área encargada	Depende jerárquicamente de
Recursos Humanos	Gerencia de Administración.

c. ¿La sociedad tiene un plan de capacitación o formación para sus colaboradores?

Sí ☒

No ☐

En caso de ser afirmativa su respuesta indicar el órgano societario que aprueba dicho plan y la periodicidad con que evalúa el cumplimiento de dicho plan:

Órgano	Periodicidad de evaluación
Gerencia General	Anual

d. ¿La sociedad realiza encuestas o evaluaciones referentes al clima laboral?

Sí ☒

No ☐

De ser afirmativa su respuesta indique los resultados obtenidos:

Año 2016: 58%
Año 2017: 58%
Año 2018: 60.10%
Año 2019: 65 %

Pregunta A.4	Si	No	Explicación:
¿La sociedad tiene una política que establece los lineamientos básicos para su relación con las comunidades con las que interactúa?		X	El FMV no interactúa con comunidades.

a. En caso de ser afirmativa su respuesta a la pregunta A.4 indicar el documento societario en el que se regula esta política y el órgano que aprueba este documento.

Documento	Órgano

b. ¿La sociedad ha afrontado conflictos sociales (huelgas, marchas, otros) en la comunidad donde tiene sus actividades principales a consecuencia de sus operaciones?

Sí ☐

No ☒

En caso de que su respuesta sea afirmativa, explique el impacto de dichos conflictos sociales en la actividad de la sociedad.

c. ¿La sociedad trabaja en colaboración con la comunidad en la creación conjunta de valor, incluyendo la identificación y solución de sus principales problemas comunes?

Sí ☐

No ☒

d. ¿La sociedad invierte en programas sociales en la comunidad donde tiene sus actividades principales?

Sí ☐

No ☒

De ser afirmativa su respuesta, indique el porcentaje que representa su inversión en dichos programas respecto a los ingresos brutos, según los estados financieros de la sociedad:

(%) Ingresos Brutos	

Pregunta A.5	Si	No	Explicación:
¿La sociedad tiene una política que establece los lineamientos básicos para gestionar la relación con sus proveedores?		X	Se trabaja bajo la ley de Contrataciones del Estado, cuyo ente rector es el Organismo Supervisor de las Contrataciones del Estado (OSCE).

a. En caso de ser afirmativa su respuesta a la pregunta A.5 indicar el documento societario en el que se regula esta política y el órgano que aprueba este documento.

Documento	Órgano

b. ¿La sociedad lleva un registro actualizado de sus proveedores?

Sí ☐

No ☒

En caso de ser afirmativa su respuesta indicar el área encargada de llevar el registro y de quien depende jerárquicamente dicha área.

Área encargada	Depende jerárquicamente de
Departamento de Logística	Gerencia de Administración.

c. ¿La sociedad tiene un criterio para la selección de proveedores que contemple aspectos éticos y el cumplimiento de la legislación laboral?

Sí ☒

No ☐

d. ¿La sociedad tiene una política de compra o contratación que seleccione a proveedores que cumplen con estándares de gestión sostenible o medios ambientales?

Sí ☐

No ☒

Pregunta A.6

	Sí	No	Explicación:
¿La sociedad tiene una política que establece los lineamientos básicos para la gestión de las relaciones con sus clientes?	X		

a. En caso de ser afirmativa su respuesta indicar el documento societario en el que se regula esta política y el órgano que aprueba este documento.

Documento	Órgano
Manual de Política de Servicio al Cliente	Directorio, mediante A.D N° 001-29D-2018 de fecha 12.12.2018.

b. ¿La sociedad lleva un registro actualizado de reclamos de sus clientes?

Sí ☒

No ☐

En caso de ser afirmativa su respuesta indicar el área encargada de llevar el registro y de quien depende jerárquicamente dicha área.

Área encargada	Depende jerárquicamente de
Departamento de Administración de Canales y Atención al Cliente	Gerencia Comercial.

c. ¿La sociedad cuenta con canales de atención permanentes para la atención al público y para la recepción de sugerencias y reclamos relativos a los productos y servicios que brinda?

Sí ☒

No ☐

d. ¿La sociedad ha recibido algún reconocimiento por la calidad en el servicio de atención a sus clientes?

Sí ☐

No ☒

En caso de ser afirmativa su respuesta indique los reconocimientos obtenidos:

Sección B: Detalle de las acciones implementadas por la Sociedad

1. Responsabilidad Social Empresarial

En el 2019, como parte de la identificación de expectativas, se realizaron encuestas para nuestros grupos de interés. El 91% de los grupos de interés consultado, indicó que considera al FMV como una empresa sostenible y señalaron como principales razones las siguientes:

- Por el compromiso del Fondo MIVIVIENDA S.A. de celebrar acuerdos y contratos que incluyan cláusulas y criterios que prioricen los derechos humanos.
- Por la contribución monetaria que los productos MIVIVIENDA proporcionan para generar un beneficio social y ambiental.
- Porque el Fondo MIVIVIENDA S.A. incluye componentes ambientales en sus productos, tal como el Programa MIVIVIENDA Verde.
- Por sus acciones para incentivar el desarrollo de sectores vulnerables y la promoción de la calidad de vida en las comunidades.

En tanto, en el 2019 se desarrollaron actividades relacionadas a cumplir con los objetivos establecidos en el Plan de Responsabilidad Social, tales como:

- Se determinó la línea base para el uso eficiente de energía. Para ello se contó con el equipo CORPOEMA-Corporación para la Energía y el Medio Ambiente, conformado por un equipo interdisciplinario con amplia experiencia en la caracterización energética de procesos, edificaciones y entidades, determinando la línea base en el consumo de energía eléctrica en sede del Fondo MIVIVIENDA S.A. y FONAFE. Producto de la auditoría energética concluyeron que el peso del aire acondicionado en el consumo energético de las dos entidades es el de mayor participación. El equipo consultor propuso un sistema de climatización tipo VRF, con la finalidad de implementar equipos más eficientes.
- Se sensibilizó a los colaboradores, a través de expositores del Ministerio del Ambiente (MINAM) y del Ministerio de Energía y Minas (MINEM), en temas de ecoeficiencia, y resultados de la auditoría energética, sin costo para el Fondo MIVIVIENDA S.A. Se publicó trimestralmente boletines sobre Responsabilidad Social, y se suscribió con la Dirección General de Eficiencia Energética del MINEM, un convenio de cooperación interinstitucional a fin de unir esfuerzos en la formación de una cultura de uso eficiente de la energía entre el MINEM y el Fondo MIVIVIENDA S.A.
- Se suscribió un Convenio Marco de Cooperación entre Aldeas Infantiles SOS Perú-Asociación Nacional y Fondo MIVIVIENDA S.A., con fecha 20 de junio de 2019, que busca consolidar una cultura de reciclaje al interior de la empresa. Durante el 2019 se ha entregado 2005.47kg de papel, que equivale a 500 almuerzos para niños y niñas. Es importante indicar que a través de este convenio se busca incentivar la participación de los colaboradores a favor de la sostenibilidad ambiental para que niños y niñas en situación de riesgo tengan un hogar permanente a través de una familia.
- Se elaboró la política de Responsabilidad Social. A través de esta política, el Fondo MIVIVIENDA S.A. contribuirá a: (i) Prevenir y mitigar los posibles impactos negativos derivados de su actividad. (ii) Desarrollar la actividad principal de forma responsable, situando a sus grupos de interés en el centro de su propósito.
- El Comité de Seguridad de Gestión de la Salud y Seguridad del Trabajo (SGSST) ha contado con los servicios de asesoría especializada de la empresa AENOR para el SGSST. Se elaboró un informe situacional de las condiciones de la Oficina Principal, que tuviera como consecuencia la contratación de la empresa PREVECON para que trabaje en dedicación exclusiva en reducir las brechas del SGSST del Fondo MIVIVIENDA S.A.

2. Taller de Reporte de Sostenibilidad GRI para proveedores

En el mes de abril, junto a FONAFE, se desarrolló el primer taller de elaboración de Reportes de Sostenibilidad GRI, con la presencia de 6 proveedores del FMV, quienes conocieron sobre los reportes de sostenibilidad, sus beneficios y definieron los temas sobre los cuales reportaría su empresa.

La empresa "Los Halcones Vigilancia y Seguridad SRL" completó y presentó su primer reporte de sostenibilidad, siendo reconocida por el GRI, lo que a su vez permitió que el FMV se convierta en una "empresa ancla".

3. Voluntariado por los colaboradores del FMV

Se contó con un Plan de voluntariado para el 2019, donde nuestros colaboradores, tuvieron las siguientes actividades.

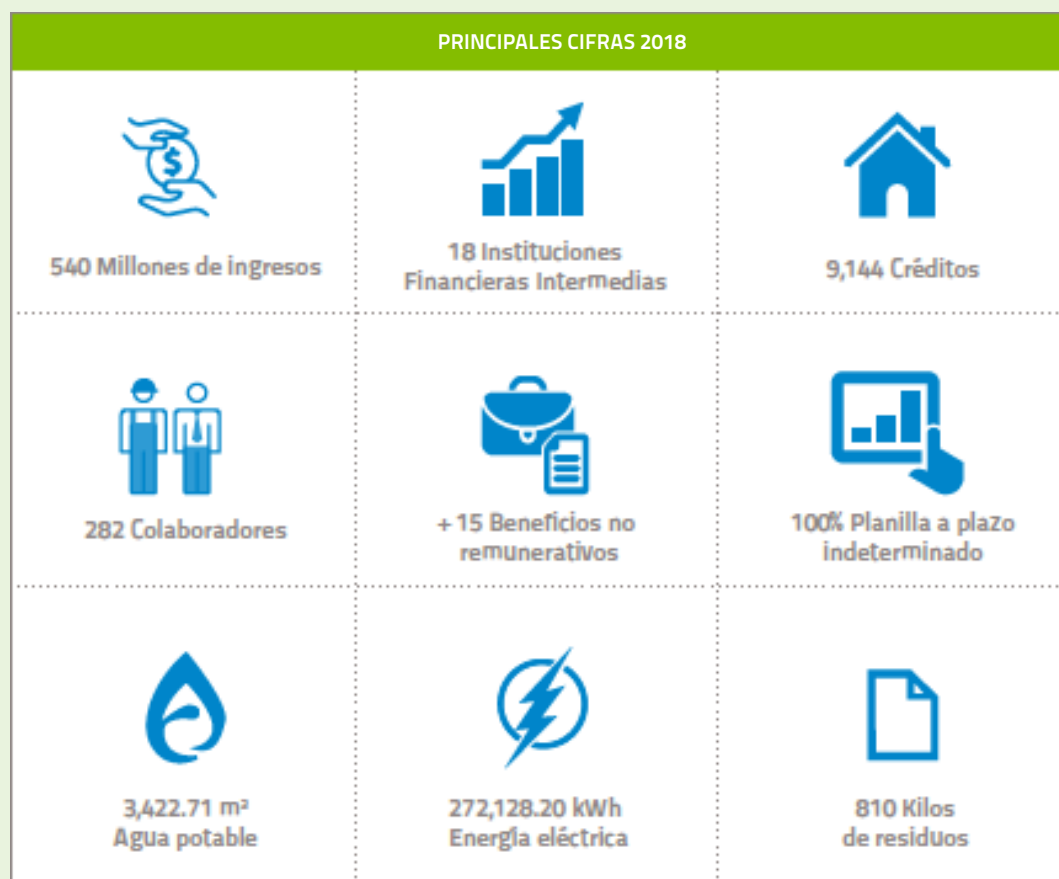
Actividades	Alcance	Detalle	Fechas
Apoyo al albergue Camilos	Trabajan junto a las familias de niños y niñas con el virus del VIH en el Perú, para garantizar su salud y bienestar.	Los voluntarios que se inscriben en la actividad, comparten un sábado en las instituciones seleccionadas por el Dpto. de RRHH, participando activamente en las dinámicas que se diseñan en dichos albergues.	Setiembre 2019
Apoyo a Albergue Frida Heller/ apoyo a niños con cáncer	Es una organización sin fines de lucro que alberga a pacientes afectados por la enfermedad del cáncer, y generalmente vienen de provincia y cuentan con pocos recursos.		Octubre 2019

4. Segundo reporte de Sostenibilidad (periodo 2018)

Durante el 2019 se emitió el segundo reporte de sostenibilidad, el mismo que brinda información sobre la gestión económica, social y ambiental de la institución. Este documento abarca el periodo comprendido entre el 01 de enero al 31 diciembre de 2018.

A continuación, se adjunta un resumen del Reporte de Sostenibilidad 2018, para mayor detalle.

Nuestro Reporte de Sostenibilidad 2018



El Fondo MIVIVIENDA S.A.

El Fondo MIVIVIENDA S.A., en adelante FMV, es una empresa estatal de derecho privado, se encuentra bajo el ámbito del Fondo Nacional de Financiamiento de la Actividad Empresarial del Estado (FONAFE) y adscrito al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento (MVCS).

Creado por el Estado Peruano con el objetivo de reducir el déficit habitacional en el país, a partir de la canalización de recursos al sistema financiero para la adquisición el mejoramiento y la construcción de viviendas a clientes de los segmentos B, C y D de la población, a nivel nacional.

¿Qué hacemos?

Somos la única institución financiera de segundo piso especializada en el financiamiento hipotecario que opera en el mercado peruano, y somos supervisados por la Superintendencia de Banca, Seguros y Administradoras de Fondos de Pensiones (SBS), y por la Superintendencia del Mercado de Valores (SMV), y Contraloría General de la República. Ofrecemos productos crediticios a través de Instituciones Financieras Intermediarias (IFI), también administramos los bonos entregados a través de subsidios con ingresos del Estado. Nuestro objeto social es:

- Promover y financiar la adquisición, mejoramiento y construcción de viviendas, especialmente las de interés social.
- Realizar actividades relacionadas con el fomento del flujo de capitales hacia el mercado de financiamiento para vivienda.
- Participar en el mercado primario y secundario de créditos hipotecarios.
- Contribuir al desarrollo del mercado de capitales.

Nuestros productos y servicios

Nuestros productos y servicios han sido diseñados para que más peruanos puedan acceder a una vivienda digna, estos se canalizan a través de una IFI. Gracias a nuestros productos las familias recibirán un apoyo como premio a su esfuerzo y ahorro.

PRODUCTOS			
Nuevo Crédito Mivivienda (NCMV)  Crédito hipotecario que permite comprar cualquier vivienda, construir en terreno propio o aires y mejorar tu vivienda. Financia viviendas desde S/ 57,500 hasta S/410,600 en un plazo de 5 a 20 años. Ofrece: El Bono del Buen Pagador (BBP), el Bono Mivivienda Verde (BMV) y el premio al Buen Pagador como complemento de la cuota inicial (PBP).	Financiamiento Complementario Techo Propio (FCTP)  El Financiamiento complementario Techo Propio va dirigido exclusivamente a familias con ingresos familiares mensuales que no excedan el valor de S/3,626 para comprar y S/2,658.25 para construir o mejorar su vivienda, la misma que contará con servicios básicos de luz, agua, desagüe. El principal beneficio del programa es el Bono Familiar habitacional (BFH).	MiTerreno  Crédito hipotecario que facilita la adquisición de un terreno futuro con fines vivienda o comercio puede llegar hasta S/50,000 en un plazo máximo de 8 años.	MiProyecto  Brinda un financiamiento para la ejecución de un proyecto y la adquisición de terreno (se financiará dicha adquisición siempre y cuando se financie la ejecución del proyecto a los constructores y/o promotores de viviendas, hasta por 36 meses y así dinamizar el mercado hipotecario entregado por las IFI)
ATRIBUTOS DE NUESTROS PRODUCTOS			
Bono del buen Pagador (BBP) Se otorgan a las personas que accedan al Nuevo Crédito Mivivienda, permite incrementar la cuota inicial de la vivienda y obtener el valor del préstamo. El valor del BBP va hasta 17,500 soles.	Bono Mivivienda Verde (BMV) Creado con el fin de incentivar la demanda de viviendas que ayuden a la reducción del impacto ambiental, para los proyectos que incorporen tecnologías ahorradoras de agua y energía, estudios bioclimáticos, buenas prácticas de manejo de residuos y concientización a los compradores. Dirigido a la cuota inicial y como beneficio adicional a los productos Mivivienda, para acceder al BMV el cliente debe elegir adquirir una vivienda que esté certificada como sostenible y adquirirla como un producto del FMV.	Cobertura de Riesgo Créditicio (CRC) Se ofrece a las IFI y se activa cuando estas den por vencidas todas las cuotas pendientes del subpréstamo. Una vez cumplido ese requisito el FMV asume hasta una tercera parte del saldo insoluto del préstamo. Entre las condiciones que deben cumplir, que muestran una participación mínima de 20% de créditos Mivivienda en la colocación anual y mantengan una tasa de mora debajo del promedio.	

En el 2018, los productos ofrecidos por el FMV cuentan con participación en los 24 departamentos del país, donde el 56% de nuestras colocaciones fueron en Lima y Callao y el 44% en provincias.



Administramos los recursos del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento (MVCS) a través de canalizar los subsidios que otorga el Estado.

Bono Familiar Habitacional (BFH): Otorgado para las familias que carecen de recursos suficientes para obtener o mejorar una solución habitacional en el ámbito urbano y rural, como complemento de su ahorro, para las modalidades del Programa Techo Propio. En el año realizamos un total de 25,468 colocaciones por un valor de S/ 636.5 millones.

Bono de Protección de Vivienda Vulnerable a Riesgo Sísmico (BPVVRS): Es a favor de los hogares en situación de pobreza, destinando a intervenciones de reforzamiento estructural de las viviendas ubicadas en zonas vulnerables al riesgo sísmico y/o que hubieran sido construidas en condiciones de fragilidad. Se realizaron 1,239 colocaciones por un monto de S/ 20.5 millones.

Bono 500: Destinado para el arrendamiento de una vivienda, a favor de la población damnificada que ocupaba una vivienda que se encuentre en condición de colapsada o inhabitable a consecuencia del Fenómeno el Niño Costero en el año 2017, dentro de la cual se encuentra la población ubicada en albergues o refugios temporales, fajas marginales, zona costera del litoral o quebradas. Se colocaron 27,548 Bonos 500 con un valor de S/13.7 millones.

Bono del Buen Pagador (BBP) y Premio al Buen Pagador como complemento a la cuota inicial (PBP): Otorgado a los que tengan un crédito hipotecario con recursos del FMV, destinado a complementar o incrementar la cuota inicial. Se realizaron un total de 7,174 colocaciones por un valor de S/ 86.9 millones.

Fundamentos Estratégicos e Integridad

Nuestros fundamentos estratégicos están en el Plan Estratégico Institucional del FMV 2017-2021, el que presenta nuestra Visión, Misión y Valores, y los principales Objetivos Estratégicos Institucionales, a través de su cumplimiento gestionamos nuestros los principales impactos, en relación a nuestras metas y grupos de interés.

	VALORES
 Visión Ser el referente en la solución de necesidades de vivienda y la reducción del déficit habitacional, generando bienestar.	COMPROMISO Actuamos con sentido de responsabilidad y colaboración para con nuestros clientes externos o internos. Cumplimos nuestros compromisos promoviendo la integración, adaptabilidad y flexibilidad en nuestro accionar.
 Misión Promover el acceso a la vivienda única y adecuada principalmente de las familias con menores ingresos, a través de la articulación entre el estado y los Sectores Inmobiliario y Financiero, impulsando su desarrollo.	INTEGRIDAD Somos una empresa íntegra, que actúa y promueve la transparencia, rectitud, honestidad en el desarrollo de sus actividades.
	SERVICIO Realizamos nuestras acciones con vocación de servicio para nuestros grupos de interés, mostrando diligencia y proactividad a fin de brindar soluciones que generan valor.
	EXCELENCIA Actuamos con sentido de responsabilidad y colaboración para con nuestros clientes externos e internos. Cumplimos nuestros compromisos promoviendo la integración, adaptabilidad y flexibilidad en nuestro accionar.

PRINCIPIOS

Actuar con responsabilidad	Eficiencia	Generación de valor	Transparencia
Cumplimos con nuestros objetivos haciéndonos cargo solidariamente de los resultados así como las consecuencias que puedan tener nuestras decisiones, así como los actos en la sociedad y el medio ambiente.	Estamos comprometidos en atender los requerimientos con altos estándares de calidad y eficiencia, que aseguren un adecuado servicio.	Estamos comprometidos en atender los requerimientos con altos estándares de calidad y eficiencia, que aseguren un adecuado servicio.	Somos honestos y transmitimos a la sociedad información de la gestión en forma veraz, clara y oportuna. Garantizamos la idoneidad técnica y moral de nuestros colaboradores para la razonable e imparcial toma de decisiones en los negocios, la gestión de riesgos y el control.

Contamos con un Sistema de Integridad que tiene por objeto la prevención del fraude, la corrupción y otras prácticas cuestionables, en el 2018 se aprobó el Programa de Integridad para el FMV, el que tiene como objetivos:

- Crear y fomentar la cultura de integridad en el FMV.
- Prevenir la corrupción, fraude y otras prácticas cuestionables.
- Fortalecer los mecanismos de difusión e información del Modelo de Integridad.

Gobierno Corporativo

Durante el año 2018, en el FMV nos comprometimos en adecuar la gestión a estándares de sostenibilidad, y a fortalecer nuestro desempeño a través de las buenas prácticas de Gobierno Corporativo, por lo que implementamos varios de los principios con el propósito de regular las funciones del Directorio bajo los principios de la gobernanza corporativa, e impulsamos la supervisión y control de la empresa, reflejados en nuestro Código de Buen Gobierno Corporativo (CBGC) y Reglamento.

a. Junta General de Accionistas

La Junta General de Accionistas (JGA) es el órgano social de mayor jerarquía de la empresa. El FMV solo tiene una clase de acciones, siendo el propietario de la totalidad de las mismas el Estado Peruano, siendo su titularidad ejercida por FONAFE.

El FMV cuenta con 3,324'714,348 (tres mil trescientos veinticuatro millones setecientos catorce mil trescientos cuarenta y ocho) acciones.

b. Directorio

MIEMBROS DEL DIRECTORIO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

Nombre	Cargo
Jorge Ernesto Arévalo Sánchez	Presidente
Carmen Cecilia Lecaros Vértiz	Directora
Héctor Ricardo Melgar Ramsey	Director
Juan Manuel de Cárdenas Salazar	
Hernán Barros Cruchaga	Director
Ricardo Valega Noriega	Director
Ricardo Vidal Núñez	

c. Gerencia

Representado por nuestro Gerente General, Rodolfo Chávez Abanto, cuenta con las siguientes gerencias: Gerencia Comercial, Gerencia de Riesgos, Gerencia de Finanzas, Gerencia de Administración, Gerencia Legal, Gerencia de Operaciones y Gerencia de Proyecto Inmobiliarios y Sociales. También contamos con cinco oficinas y diez Comités.

Gestión Integral de Riesgos

En el FMV hemos buscado mitigar y gestionar los potenciales riesgos que afectan a nuestras operaciones, por ello contamos con los siguientes sistemas de gestión:

- Sistema de Gestión de Riesgos Globales

Contamos con indicadores del riesgo global que incluyen planes de acción cuando se encuentran en las zonas de alerta. Los principales riesgos globales gestionados son: riesgo crediticio, riesgo de mercado, riesgo país, riesgo de liquidez, riesgo de inversión y de contraparte y riesgo operacional.

- Sistema de Gestión de Continuidad del Negocio

Este sistema nos permite garantizar la continuidad de nuestros procesos críticos, en el marco de las buenas prácticas, ante un desastre de gran magnitud o cualquier evento que interrumpa nuestras operaciones. En el año 2018, mejoramos este sistema a través de la actualización, mejora y pruebas del programa de continuidad del negocio, definiendo diversas estrategias a seguir.

- Sistema de Gestión de Seguridad de la Información (SGSI)

Este sistema busca mitigar el riesgo de las amenazas que podrían afectar la confidencialidad, integridad y disponibilidad de la información. Durante el 2018, hemos continuado con la gestión de estos riesgos, realizamos auditorías internas y de forma semestral analizamos vulnerabilidades y pruebas de intrusión controlada.

- Sistema de Prevención de Lavado de Activos y Financiamiento del Terrorismo (LA/FT)

Este sistema nos permite cumplir con las exigencias regulatorias y ofrecer a nuestros clientes un respaldo legal y reputacional. El Programa PLAFT implementado incluye, entre sus principales aspectos: conocimiento del cliente, del mercado, registro de operaciones, capacitaciones, proveedores, contrapartes, tipologías y señales de alerta.

También contamos con la evaluación de riesgo de cada uno de los productos y servicios que ofrecemos, gestionando el perfil de riesgo al que están expuestos nuestro proveedores y clientes.

El Directorio conjuntamente con la Gerencia General son responsables de implementar y revisar periódicamente el programa de cumplimiento según la legislación vigente, tenemos un Oficial de Cumplimiento que es el encargado de vigilar su adecuada implementación y funcionamiento.

Responsabilidad Social Empresarial

En el año 2018 iniciamos con la elaboración de nuestra Política de Responsabilidad Social, que concluiremos para 2019, la misma que se viene elaborando acuerdo con los compromisos asumidos con la Agence Française de Développement (AFD), para cumplir así con el Sistema de Administración de Riesgos Ambientales y Sociales (SARAS).

Esta política integrará los lineamientos que orienten las actividades del FMV en materia de responsabilidad social y la articulación en el marco de una cultura que permita el logro del triple resultado: económico, social y ambiental, fijando criterios y estableciendo prioridades para nuestros grupos de interés, en línea con nuestros valores institucionales.

A través de esta política, el FMV contribuirá a:

- Prevenir y mitigar los posibles impactos negativos derivados de su actividad.
- Desarrollar la actividad principal de forma responsable, situando a sus grupos de interés en el centro de su propósito.

En este año también realizamos el mapeo de grupos de interés y subgrupos del FMV, que contó con la participación del Comité de Gerentes. En dicho proceso se evaluaron los criterios de Poder, Legitimidad y Urgencia en cumplimiento de los lineamientos establecidos por FONAFE en el Manual de Gestión para Procedimientos de Responsabilidad Social.



Definición de Contenidos de Responsabilidad Social

La definición de los temas materiales a incluirse en nuestro Reporte de Sostenibilidad 2018 del FMV, incluyó las siguientes etapas:

- 1. Revisión.** Incluye toda la información de sostenibilidad que puede corresponder a la gestión del FMV en 2018.
- 2. Identificación.** Se identifican los impactos y expectativas del FMV en el 2018 a través de revisión de información secundaria, entrevistas a colaboradores y levantamiento de expectativas.
- 3. Priorización.** Se seleccionan los principales impactos y expectativas a ser incluidos en el Reporte.
- 4. Validación.** Se valida con el equipo de trabajo, que da soporte al Comité Interno de Responsabilidad Social del FMV, los contenidos a reportarse.



Nuestros Colaboradores

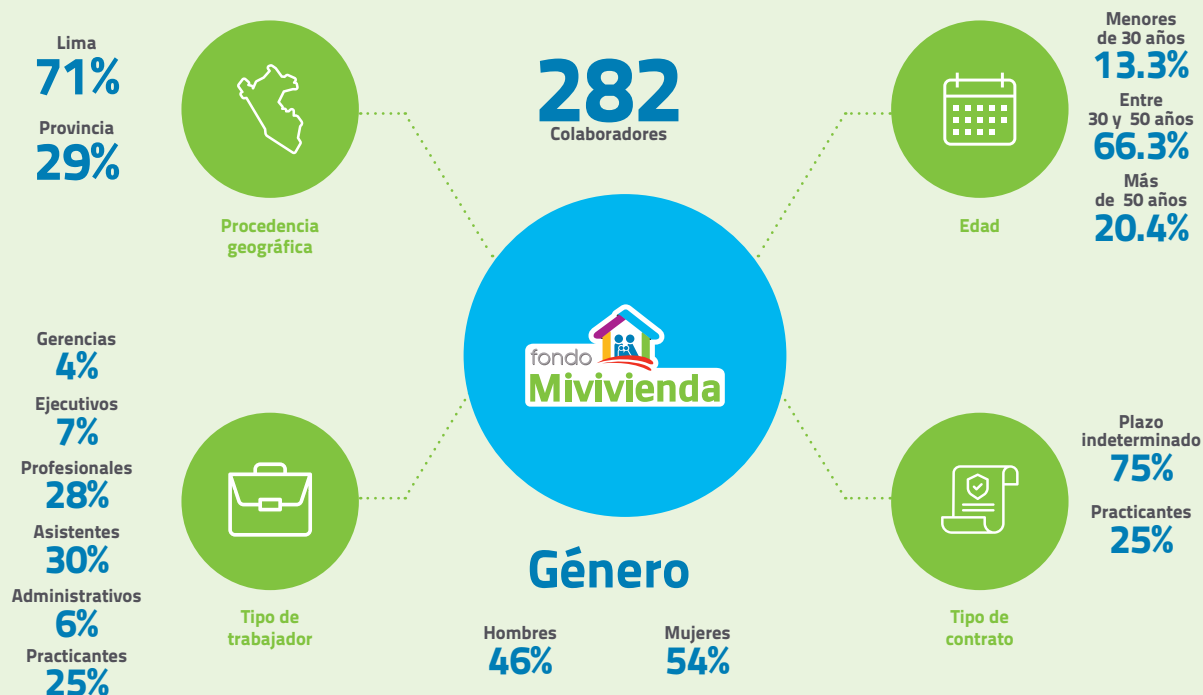
Nuestros colaboradores son los encargados de desarrollar todas las actividades en el FMV y de ellos depende el éxito del cumplimiento de nuestros objetivos estratégicos. Por ello, es tan importante contratar a los colaboradores más preparados y con la formación y habilidades idóneas. Contamos con un Plan Anual de Capacitación que aprueba nuestro Gerente General, que tiene como propósito general promover e instalar en el personal conocimientos, prácticas y actitudes que contribuyan a mejorar su desempeño técnico y de gestión.

Todos nuestros colaboradores tienen un contrato a plazo indeterminado y a tiempo completo, en el año se convirtieron 50 plazas temporales a plazo indeterminado. Con excepción de los practicantes que tienen un régimen laboral especial según lo indicado en la legislación nacional.

En el FMV fomentamos una cultura que reconoce y valora a nuestros colaboradores. Buscamos brindarles una base de amplios beneficios no remunerativos tanto para ellos como sus familias.

Principales Beneficios No Remunerativos para Nuestros Colaboradores

- Tarjetas electrónicas: Aguinaldos de mes de diciembre para trabajadores y practicantes.
- Prestaciones alimentarias
- Bonos: Escolaridad (mes de febrero) y vestimenta.
- Seguros: Seguro de Vida Ley, Seguro facultativo por SCTR y EPS al 100% para colaboradores y sus familias.
- Licencias: Fallecimiento y por onomástico.
- Actividades de integración.
- Agasajos y reconocimientos y concurso.



Nuestros Clientes

Posicionamos los productos bajo la marca Mivivienda como mejor opción para comprar, construir o mejorar una vivienda, a través de la promoción de los atributos y beneficios de los productos Mivivienda y programas que administramos, para tal fin contamos con canales de atención presenciales, telefónicos, redes sociales y portal web. Contamos, además, con dípticos y material promocional dirigidos a las familias y potenciales clientes finales.

Los promotores constructores que cuentan con oferta de viviendas en el rango de valor de nuestros productos y programas pueden solicitar el uso de las marcas Nuevo Crédito Mivivienda y Techo Propio, previa suscripción del contrato para uso de la licencia de marca obtenida acorde a los manuales de uso de marca (es temporal y sujeto a renovación).

En el año 2018, trabajamos con 18 IFI que colocaron un total 9,144 créditos, lográndose un crecimiento de 28.8% respecto al 2017, y se desembolsaron más de S/ 1,139 millones, superando los 876 millones colocados en 2017.

Los Créditos Mivivienda Verde, tuvieron un importante crecimiento, alcanzando un total de 2,001 créditos, relacionados a 51 proyectos inmobiliarios, en comparación con los 106 créditos y 11 proyectos de 2017.

Compromiso con la Sociedad

Como organización buscamos contribuir a que las familias peruanas carentes de vivienda o cuyas viviendas se encuentra en condiciones precarias puedan acceder a una vivienda digna, buscando reducir así las brechas que la población demandante tiene.

En el año hemos desarrollado diversas campañas que nos permiten evaluar si las familias y beneficiarios finales conocen sobre el FMV.

- **Nivel de Conocimiento del FMV:** El 60% de las personas encuestadas nos recuerdan. La mayor recordación se dio en Arequipa y Chimbote con 80% y 73%, respectivamente.

- **Tenencia de casa o departamento:** 30% indicaron tener interés en adquirir una casa o departamento en los próximos 12 meses.
- **Evaluación de la campaña publicitaria del FMV:** El 28% de las personas recuerdan haber visto / escuchado alguna campaña publicitaria del FMV en el último año. Lo que más recuerdan es la información sobre las campañas / ferias inmobiliarias (26%), los requisitos para acceder al Crédito Mivivienda (21%) y sobre la ayuda para construir tu casa (20%).
- **Evaluación de la marca FMV:** El 71% de las personas asocia a Techo Propio con el FMV. Los principales beneficios asociados son el Bono del Buen Pagador (47%) y el Bono Familiar Habitacional (40%). Los principales lugares mencionados en donde obtener el Nuevo Crédito Mivivienda son las oficinas del FMV (46%) y en el Ministerio de Vivienda (22%).

Buscamos en el FMV lograr que nuestros créditos mejoren la calidad de vida de los ciudadanos peruanos. A continuación, presentamos algunos testimonios de beneficiarios finales de nuestros créditos.

"Vivir en Las Palmeras es mucho mejor"

Carmen Rocío Claudio Arteaga

DNI: 21541403

Urbanización Las Palmeras de Ica (Solviv) – Ica

Nuevo Crédito Mivivienda

"Viví en una casa alquilada por casi diez años y pagaba 600 a 700 soles mensuales. Una casa alquilada no es como tener una casa propia, siempre uno busca crecer un poco más y tener su propia vivienda sobre todo por la familia".

"Financié mi vivienda con el banco Interbank y me dieron todas las facilidades para que el proceso de calificación fuera rápido y así no tener ningún problema. Vivir en la Urbanización Las Palmeras es mucho mejor ya que me ha permitido darle algo seguro a mis hijos".

"Me siento contenta con Techo Propio"

Mhía Josefina Rocha Pizango

DNI: 01156691

Los Sauces de Tarapoto - San Martín

Financiamiento Complementario Techo Propio

'Antes cuando vivía en casa alquilada el ambiente era muy pequeño e incómodo, pero ahora tenemos un ambiente grande, hay cuartos para cada uno de nuestros hijos, el dormitorio principal tiene un baño propio, todo es agradable, seguro y sobre todo fresco".

'Me siento contenta con las facilidades que nos da (Financiamiento Complementario) Techo Propio para adquirir este bien, pues ahora pago una cuota mensual, pero por mi casa propia".

Compromiso con el Medio Ambiente

El FMV es una empresa que tiene poco impacto significativo en el medio ambiente, sin embargo, consideramos como empresa que es importante tener una gestión eficiente de los recursos que usamos y consumimos dentro de nuestras instalaciones y para el cumplimiento de nuestros objetivos organizacionales. Por ser una empresa estatal, incorporamos el cumplimiento de las medidas de ecoeficiencia para el sector público, que tienen el objeto del ahorro en el gasto público y concentrar acciones que permitan la mejora continua del servicio público mediante el uso de menores recursos y la generación de menos impactos negativos en el ambiente.

A través de nuestro Código de Ética y Conducta los trabajadores del FMV asumen su responsabilidad ambiental, con la obligación de preocuparse por realizar una operación segura, eficiente y responsable con la comunidad y el medio ambiente, sobre la base de un cohesionado trabajo en equipo de trabajadores, clientes, contrapartes, proveedores, entre otros.

Dentro de las principales acciones llevadas a cabo en el año podemos mencionar:

- Incentivar la cultura de ecoeficiencia, a través de una capacitación a todo nuestro personal que incluyó los temas Gestión Ambiental y Responsabilidad Social.
- Gestionamos de forma eficiente el consumo de nuestros recursos: papel, residuos, agua y energía eléctrica.
- Trabajamos para iniciar el proceso de digitalización a través del uso de la firma digital.

Gestión con Proveedores

Los proveedores de bienes y servicios soportan nuestra gestión al ofrecernos los bienes y servicios necesarios para la ejecución de nuestras operaciones. Nuestras oficinas están en un edificio que está administrado por FONAFE, los servicios principales los recibimos por parte de personal contratado por ellos como limpieza, vigilancia y mantenimiento.

En el FMV nos regimos bajo la Ley de Contrataciones del Estado, en la que se señalan las bases estandarizadas que son las que empleamos de forma obligatoria en nuestros procedimientos de selección. El ente rector de la mencionada Ley es el Organismo Supervisor de las Contrataciones del Estado (OSCE). Para la selección de nuestros proveedores consideramos criterios éticos y laborales, acordes con el cumplimiento de nuestra legislación nacional.

La Directiva del OSCE considera como criterios voluntarios que los proveedores cuenten con una práctica de sostenibilidad ambiental o social, y/o una práctica de protección social o desarrollo humano. En el año 2018, no hemos evaluado ni seleccionado a proveedores con criterios sociales, tampoco hemos ofrecido incentivos o recompensas para los proveedores que incorporen estos criterios dentro de su gestión. Esperamos para el corto plazo incorporarlos y realizar una evaluación de nuestros proveedores con las áreas usuarias, para así garantizar la idoneidad de sus servicios y la calidad de sus productos.

5. Estados Financieros Auditados



Fondo MIVIVIENDA S.A.

Estados Financieros

31 de diciembre de 2019 y de 2018

(Con el Dictamen de los Auditores Independientes)



KPMG en Perú
Torre KPMG. Av. Javier Prado Este 444, Piso 27
San Isidro. Lima 27, Perú

Teléfono
Internet

51 (1) 611 3000
www.kpmg.com/pe

DICTAMEN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Al Accionista y los Directores Fondo MIVIVIENDA S.A.

Hemos auditado los estados financieros adjuntos de Fondo MIVIVIENDA S.A. (en adelante el Fondo), los cuales comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2019, y los estados de resultados, de resultados y otro resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

Responsabilidad de la Gerencia sobre los Estados Financieros

La Gerencia es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de conformidad con normas contables establecidas por la Superintendencia de Banca, Seguros y Administradoras Privadas de Fondos de Pensiones para entidades financieras en Perú, y del control interno que la Gerencia determina que es necesario para permitir la preparación de los estados financieros que estén libres de errores materiales ya sea debido a fraude o error.

Responsabilidad del Auditor

Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre estos estados financieros basada en nuestra auditoría. Nuestra auditoría fue realizada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría aprobadas para su aplicación en Perú por la Junta de Decanos de Colegios de Contadores Públicos del Perú. Tales normas requieren que cumplamos con requerimientos éticos y que planifiquemos y realicemos la auditoría para tener una seguridad razonable de que los estados financieros están libres de errores materiales.

Una auditoría comprende la aplicación de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los importes y la información revelada en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de riesgos de que existan errores materiales en los estados financieros, ya sea debido a fraude o error. Al realizar esta evaluación de riesgos, el auditor toma en consideración el control interno pertinente del Fondo para la preparación y presentación razonable de los estados financieros a fin de diseñar procedimientos de auditoría de acuerdo con las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno. Una auditoría también comprende la evaluación de si los principios de contabilidad aplicados son apropiados y si las estimaciones contables realizadas por la Gerencia son razonables, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros.

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

**Opinión**

En nuestra opinión, los estados financieros antes indicados, presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de Fondo MIVIVIENDA S.A. al 31 de diciembre de 2019, así como su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con normas contables establecidas por la Superintendencia de Banca, Seguros y Administradoras Privadas de Fondo de Pensiones para entidades financieras en Perú.

Otro Asunto

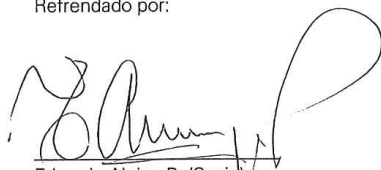
Los estados financieros de Fondo MIVIVIENDA S.A. por el año terminado el 31 de diciembre de 2018, fueron auditados por otros auditores independientes quienes, en su dictamen de fecha 25 de febrero de 2019, emitieron una opinión sin salvedades.

Lima, Perú

11 de marzo de 2020

Caipo y Asociados

Refrendado por:


Eduardo Alejos P. (Socio)
C.P.C. Matrícula N° 01-29180

Fondo MIVIVIENDA S.A.

Estados Financieros

31 de diciembre de 2019 y de 2018

Contenido	Página
Estado de Situación Financiera	1
Estado de Resultados	2
Estado de Resultados y Otro Resultado Integral	3
Estado de Cambios en el Patrimonio	4
Estado de Flujos de Efectivo	5
Notas a los Estados Financieros	6 - 83

Fondo MIVIVIENDA S.A.
Estado de Situación Financiera
Al 31 de diciembre de 2019 y de 2018

En miles de soles		Nota	2019	2018
Activo				
Disponible	5			
Banco Central de Reserva del Perú			5,799	6,683
Bancos y otras empresas del Sistema Financiero			1,473,154	2,558,246
Otras disponibilidades			60	527
			1,479,013	2,565,456
Inversiones	6		242,943	552,458
Cuentas por cobrar (Convenio				
Fideicomiso - COFIDE), neto	7		7,498,076	6,657,705
Cartera de créditos, neto	8		35,966	40,254
Otras cuentas por cobrar, neto	9		147,981	116,682
Derivados de cobertura	10		166,325	202,872
Inmuebles, mobiliario y equipo, neto	11		915	1,109
Impuesto a la renta diferido	25		78,764	51,376
Otros activos, neto	12		49,908	77,193
			9,699,891	10,265,105
Total activo				
Riesgos y compromisos contingentes			46,071	68,198
			9,699,891	10,265,105
Pasivo				
Obligaciones con el público			223	228
Adeudos y obligaciones financieras	13		635,192	444,323
Valores y títulos en circulación	14		4,284,038	5,015,286
Derivados de cobertura	10		93,592	57,081
Cuentas por pagar	15		1,372,876	1,440,276
Provisiones y otros pasivos	15		4,982	6,465
			6,390,903	6,963,659
Total pasivo				
Patrimonio				
Capital social	16		3,355,584	3,324,714
Reservas			27,087	23,657
Resultados no realizados			(103,686)	(81,225)
Resultados acumulados			30,003	34,300
			3,308,988	3,301,446
Total patrimonio				
Total pasivo y patrimonio			9,699,891	10,265,105
Riesgos y compromisos contingentes			46,071	68,198

Las notas adjuntas de la página 6 a la 83 forman parte integral de estos estados financieros.

Fondo MIVIVIENDA S.A.

Estado de Resultados

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2019 y de 2018

<i>En miles de soles</i>	<i>Nota</i>	2019	2018
Ingresos por intereses	18	526,897	532,086
Gastos por intereses	18	(307,416)	(309,379)
Margen financiero bruto		219,481	222,707
Provisión para incobrabilidad de cuentas por cobrar (Convenio Fideicomiso - COFIDE), neto de recuperos	7	(8,554)	(18,021)
Provisión para créditos directos, neto de recuperos	8	2,032	(5,322)
Margen financiero neto		212,959	199,364
Ingresos por servicios financieros	19	5,224	4,498
Gastos por servicios financieros	19	(2,569)	(2,615)
Margen financiero neto de ingresos y gastos por servicios financieros		215,614	201,247
Resultado por operaciones financieras	20	(76,480)	(100,966)
Margen operacional		139,134	100,281
Gastos de administración	21	(49,941)	(52,342)
Depreciación de inmuebles, mobiliario y equipo	11	(239)	(244)
Amortización de activos intangibles		(1,279)	(1,112)
Margen operacional neto		87,675	46,583
Valuación de activos y provisiones			
Provisión para incobrabilidad de otras cuentas por cobrar	9	(50,682)	(1,902)
Reversión de provisión por cobertura de riesgo crediticio - cartera vendida, neto		1,012	982
Provisión para litigios y demandas		(265)	(749)
Otras provisiones		(408)	(590)
Utilidad de operación		37,332	44,324
Otros ingresos y gastos, neto	22	6,541	2,433
Utilidad antes del impuesto a la renta		43,873	46,757
Impuesto a la renta	24	(13,870)	(12,457)
Utilidad neta		30,003	34,300

Las notas adjuntas de la página 6 a la 83 forman parte integral de estos estados financieros.

Fondo MIVIVIENDA S.A.

Estado de Resultados y Otro Resultado Integral

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2019 y de 2018

<i>En miles de soles</i>	Nota	2019	2018
Utilidad neta		30,003	34,300
Otro resultado integral	<i>16</i>		
Ganancia neta en inversiones disponibles para la venta	<i>16.C</i>	548	1,214
(Pérdida) ganancia neta en coberturas de flujo de efectivo	<i>16.C</i>	(34,506)	55,862
Ganancia neta en inversiones disponibles para la venta de Fideicomisos CRC – PBP	<i>16.C</i>	1,844	124
Impuesto a la renta relacionado con los componentes de otro resultado integral	<i>16.C</i>	9,653	(16,628)
Otro resultado integral del año, neto de impuesto		(22,461)	40,572
Total resultado integral		7,542	74,872

Las notas adjuntas de la página 6 a la 83 forman parte integral de estos estados financieros.

Fondo MIVIVIENDA S.A.
Estado de Cambios en el Patrimonio
Por los años terminados el 31 de diciembre de 2019 y de 2018

<i>En miles de soles</i>	Número de acciones	Capital social	Reservas	Resultados no realizados	Resultados acumulados	Total patrimonio
Saldos al 1 de enero de 2018	3,302,620	3,302,620	249	(121,797)	24,549	3,205,621
Utilidad neta	-	-	-	-	34,300	34,300
Otro resultado integral:						
Ganancia no realizada en inversiones disponibles para la venta	-	-	-	1,214	-	1,214
Ganancia no realizada en coberturas de flujo de efectivo	-	-	-	55,862	-	55,862
Ganancia no realizada en inversiones disponibles para la venta de Fideicomisos CRC - PBP	-	-	-	124	-	124
Impuesto a la renta	-	-	-	(16,628)	-	(16,628)
Resultado integral total del ejercicio	-	-	-	40,572	34,300	74,872
Cambios en el patrimonio (no incluidos en el resultado integral):						
Efecto del impuesto a la renta diferido provisiones para cuentas de cobranza	-	-	20,953	-	-	20,953
Aplicación a reservas	-	-	2,455	-	(2,455)	-
Capitalización de resultados acumulados	22,094	22,094	-	-	(22,094)	-
Saldos al 31 de diciembre de 2018	3,324,714	3,324,714	23,657	(81,225)	34,300	3,301,446
Saldo al 1 de enero de 2019	3,324,714	3,324,714	23,657	(81,225)	34,300	3,301,446
Utilidad neta	-	-	-	-	30,003	30,003
Otro resultado integral:						
Ganancia no realizada en inversiones disponibles para la venta	-	-	-	548	-	548
Pérdida no realizada en coberturas de flujo de efectivo	-	-	-	(34,506)	-	(34,506)
Ganancia no realizada en inversiones disponibles para la venta de Fideicomisos CRC - PBP	-	-	-	1,844	-	1,844
Impuesto a la renta	-	-	-	9,653	-	9,653
Resultado integral total del ejercicio	-	-	-	(22,461)	30,003	7,542
Cambios en el patrimonio (no incluidos en el resultado integral):						
Aplicación a reservas	-	-	3,430	-	(3,430)	-
Capitalización de resultados acumulados	30,870	30,870	-	-	(30,870)	-
Saldos al 31 de diciembre de 2019	3,355,584	3,355,584	27,087	(103,686)	30,003	3,308,988

Las notas adjuntas de la página 6 a la 83 forman parte integral de estos estados financieros.

Fondo MIVIVIENDA S.A.

Estado de Flujos de Efectivo

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2019 y de 2018

<i>En miles de soles</i>	<i>Nota</i>	2019	2018
Conciliación de la utilidad neta con el efectivo y equivalentes de efectivo proveniente de las actividades de operación			
Utilidad neta del año		30,003	34,300
Ajustes			
Nivelación por tipo de cambio e intereses de derivados		38,552	(50,456)
Intereses devengados no pagados de adeudados y obligaciones financieras		153,917	365,521
Depreciación y amortización		1,518	1,356
Provisión para incobrabilidad cuentas por cobrar (Convenio Fideicomiso - COFIDE), neto de recuperos		8,554	18,021
Provisión para créditos directos, neto de recuperos		(2,032)	5,322
Provisión para incobrabilidad de otras cuentas, neto de recuperos		50,682	1,902
Impuesto a la renta diferido		17,737	(6,345)
Provisiones para litigios y demandas, y otros		(7,752)	167
Resultado no realizado por diferencia en cambio		(7,234)	85,131
Variación en activos y pasivos			
(Aumento) disminución neta en activos			
Depósitos a plazo	5	904,005	763,472
Cuentas por cobrar (Convenio Fideicomiso - COFIDE)		(848,348)	(469,919)
Cartera de créditos		4,974	5,378
Inversiones disponibles para la venta		188,676	(154,664)
Otras cuentas por cobrar		(83,663)	(9,720)
Otros activos		(4,559)	(6,460)
Aumento (disminución) neta en pasivos			
Obligaciones con el público		(1,360)	12
Pasivos no subordinados		(664,457)	(937,321)
Otras cuentas por pagar		(78,490)	503,911
Provisiones y otros pasivos		(661)	(1,595)
Resultado del año después de la variación en activos y pasivos, y ajustes		(299,938)	148,013
Impuesto a la renta		1,750	6,125
Flujo de efectivo neto de actividades de operación		(298,188)	154,138
Flujos de efectivo de las actividades de inversión			
Compra de inmuebles, mobiliario y equipo		(54)	(299)
Compra de activos intangibles		(2,234)	(1,777)
Entrada por inversiones a vencimiento		110,805	407,933
Flujo de efectivo neto de actividades de inversión		108,517	405,857
(Disminución) aumento neto del efectivo y equivalentes al efectivo antes del efecto de las variaciones en el tipo de cambio		(189,671)	559,995
Efecto de las variaciones en el tipo de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo.		7,234	(85,131)
(Disminución) aumento neto en el efectivo y equivalentes al efectivo		(182,437)	474,864
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año	5	1,661,450	1,186,587
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del año	5	1,479,013	1,661,451

Las notas adjuntas de la página 6 a la 83 son parte integral de estos estados financieros.

Fondo MIVIVIENDA S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2019 y de 2018

1. Identificación y Actividad Económica**A. Identificación**

Fondo MIVIVIENDA S.A. (en adelante “el Fondo”) es una empresa estatal de derecho privado, que se rige por la Ley N° 28579 “Ley de Conversión del Fondo Hipotecario de la Vivienda - Fondo MIVIVIENDA a Fondo MIVIVIENDA S.A.” y su estatuto. El Fondo está comprendido en el ámbito del Fondo Nacional de Financiamiento de la Actividad Empresarial del Estado (FONAFE) y adscrito al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento (MVCS). La mencionada Ley N° 28579 dispuso la conversión del anterior Fondo Hipotecario de Promoción de la Vivienda - Fondo MIVIVIENDA a una sociedad anónima denominada Fondo MIVIVIENDA S.A. a partir del 1 de enero de 2006.

El domicilio legal del Fondo está ubicado en Av. Paseo de la República N° 3121, San Isidro, Lima, Perú.

B. Actividad económica

El Fondo se dedica a la promoción y financiamiento de adquisición, mejoramiento y construcción de viviendas, especialmente de interés social; asimismo a actividades relacionadas con el fomento del flujo de capitales hacia el mercado de financiamiento para vivienda, a la participación en el mercado secundario de créditos hipotecarios, así como a contribuir con el desarrollo del mercado de capitales.

Todas las actividades del Fondo están reguladas por la Superintendencia de Banca, Seguros y Administradoras Privadas de Fondo de Pensiones (SBS) mediante la Resolución SBS N° 980-2006, Reglamento para el Fondo MIVIVIENDA S.A.

El Fondo administra los siguientes programas y recursos:

- i. Programa MIVIVIENDA.
- ii. Programa Techo Propio - Administración del Bono Familiar Habitacional (BFH) por encargo del MVCS.
- iii. Recursos del Fondo Ley N° 27677, por encargo del Ministerio de Economía y Finanzas (MEF).

A continuación, se presentan las características de cada programa y recurso:

i. Programa Fondo MIVIVIENDA

El Convenio de Fideicomiso con COFIDE, permite al Fondo canalizar recursos a través de las instituciones financieras que forman parte del Sistema Financiero Peruano para el otorgamiento de créditos hipotecarios, los cuales tienen como características el Premio al Buen Pagador (PBP), el Bono al Buen Pagador (BBP), la Cobertura de Riesgo Crediticio (CRC) y el Bono MIVIVIENDA Sostenible (BMS).

Forman parte del programa Fondo MIVIVIENDA los siguientes productos:

- Nuevo Crédito MIVIVIENDA
- Crédito MICONSTRUCCIÓN (*)
- Crédito MICASA MÁS (*)
- Crédito MITERRENO
- Crédito MIHOGAR (*)
- Crédito MIVIVIENDA Estandarizado (*)
- Crédito MIVIVIENDA Tradicional (*)
- Crédito complementario Techo Propio, financiamiento complementario al Bono Familiar Habitacional (BFH)
- Servicio de cobertura de riesgo crediticio (CRC) y Premio al Buen Pagador (PBP) (*)

(*) Al 31 de diciembre de 2019 y de 2018, estos productos se han dejado de otorgar, los saldos mantenidos corresponden únicamente a saldos por cobrar (nota 7). El crédito MICONSTRUCCIÓN y MICASA MÁS se derogaron mediante acuerdo de Directorio N° 01-20D-2017 del 24 de agosto de 2017; asimismo, se otorgó un plazo de adecuación hasta el 31 de diciembre de 2017 para cesar su otorgamiento. El servicio CRC - PBP y el Crédito MIVIVIENDA Estandarizado se dejaron de otorgar desde noviembre de 2009, el crédito MIHOGAR se dejó de otorgar desde agosto de 2009 y el crédito MIVIVIENDA Tradicional desde mayo de 2006.

Fondo MIVIVIENDA S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2019 y de 2018

ii. Programa Techo Propio - Administración del Bono Familiar Habitacional (BFH)

El subsidio del Programa Techo Propio se otorga bajo tres modalidades:

- La adquisición de vivienda nueva (AVN);
- La construcción en sitio propio (CSP); y
- El mejoramiento de vivienda (MV).

En todos los casos el financiamiento de una vivienda en el marco de este Programa implica la participación de hasta tres componentes:

- Un subsidio canalizado por el Fondo con recursos provenientes del Estado denominado Bono Familiar Habitacional (BFH),
- El ahorro familiar, y
- De ser necesario, el financiamiento complementario al BFH (Programa Techo Propio) que debe ser otorgado por una IFI.

Mediante la Tercera Disposición Transitoria de la Ley N° 28579, el Fondo recibió del Poder Ejecutivo el encargo de administrar el BFH y los fondos del Programa Techo Propio.

Es así que el 28 de abril de 2006, el Fondo, el MVCS y FONAFE suscribieron el “Convenio de encargo de administración del BFH y de los fondos del Programa Techo Propio”, en virtud del cual se encarga al Fondo la administración del BFH y de los fondos del Programa Techo Propio, lo cual incluye las actividades de promoción, inscripción, registro y verificación de información, calificación de postulantes, asignación del BFH, así como la transferencia del BFH al promotor, vendedor, constructor o entidad técnica respectiva. En dicho Convenio se establece que FONAFE es la entidad que asignará al Fondo los recursos que permitirán atender los costos y gastos de la administración del Programa.

iii. Fondo Ley N° 27677

En virtud de la Ley N° 27677 del 1 de marzo de 2002, se encargó al Fondo la administración, recuperación y canalización de los recursos provenientes de la liquidación del Fondo Nacional de la Vivienda (FONAVI).

De otro lado, la Ley N° 29625, que entró en vigencia el 8 de diciembre de 2010, ordenó la devolución de los aportes a los trabajadores que contribuyeron al FONAVI. El artículo 4° de esta Ley, contempla la conformación de una Comisión Ad Hoc, responsable de conducir y supervisar todos los procedimientos relacionados al reembolso de las contribuciones al FONAVI. La conformación de la Comisión fue aprobada el 24 de setiembre de 2012, mediante la Resolución Ministerial N° 609-2012-EF/10. En virtud de las normas antes mencionadas, el Fondo entregaría a la Comisión Ad Hoc toda la documentación e informes pertinentes para que esta se encargue de la administración y recuperación de las acreencias, fondos y activos del FONAVI, así como de los pasivos. Desde el año 2014, el Fondo ha realizado la transferencia de los recursos administrados por miles de S/ 454,668, de acuerdo con los requerimientos de la Comisión Ad Hoc.

Con el objeto de asegurar la obligación del Fondo del servicio de los pagos del PBP y de la CRC, así como, de asegurar los recursos para atender el importe equivalente a un tercio (1/3) de lo total colocado por cada IFI que contrate dicho servicio, el Fondo constituyó los Fideicomisos CRC - PBP, tanto en Nuevos Soles como en Dólares Estadounidenses. Estos fideicomisos están regulados por la Resolución SBS N° 980-2006 que aprueba el Reglamento del Fondo.

Fondo MIVIVIENDA S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2019 y de 2018

En virtud de los contratos de servicio CRC y PBP, el Fondo presta los siguientes servicios a las IFI:

- Servicio de CRC definido en el artículo 21° del Reglamento del Fondo, como una garantía que el Fondo otorga a favor de la IFI hasta por un tercio (1/3) del saldo insoluto del crédito cubierto o un tercio (1/3) de la pérdida, el que resulte menor, monto que deberá ser comunicado por la IFI al Fondo, en los términos y condiciones previstos por el citado Reglamento.
- Servicio de Premio al Buen Pagador (servicio PBP), definido en el artículo 24° del Reglamento CRC y PBP como el servicio prestado a la IFI, por el cual el Fondo asume el pago de las cuotas correspondientes al tramo concesional (importe del premio del buen pagador) de cargo de los beneficiarios de los créditos cubiertos que hayan cumplido con cancelar puntualmente las cuotas correspondientes al tramo no concesional. Este premio sirve para cancelar semestralmente el importe de la cuota a pagarse en dicho período correspondiente al tramo concesional del crédito MIVIVIENDA.

C. Aprobación de los estados financieros

Los estados financieros al 31 de diciembre de 2019 han sido aprobados por la Gerencia el 17 de enero de 2020 y serán presentados para la aprobación del Directorio y de la Junta General de Accionistas para su aprobación. En opinión de la Gerencia, los estados financieros serán aprobados por el Directorio y la Junta General de Accionistas sin modificaciones.

Los estados financieros al 31 de diciembre 2018 fueron aprobados por la Junta General de Accionistas el 1 de abril de 2019.

2. Convenio de Fideicomiso con Corporación Financiera de Desarrollo - COFIDE

El 25 de marzo de 1999, se suscribió el Convenio de Fideicomiso entre el Fondo Hipotecario de Promoción de la Vivienda - MIVIVIENDA (ahora Fondo MIVIVIENDA S.A.) y Corporación Financiera de Desarrollo S.A. (COFIDE). El objetivo del Convenio es crear una relación jurídica de fideicomiso, por la cual COFIDE recibe recursos del Fondo y actúa como organismo ejecutor de éstos, canalizándolos a los beneficiarios finales a través de las IFI que deseen utilizarlos, para la adquisición o mejoramiento de viviendas, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 12° del Decreto Supremo N° 001-99-MTC, "Reglamento del Fondo Hipotecario de Promoción de la Vivienda - Fondo MIVIVIENDA".

Las principales obligaciones de COFIDE son las siguientes:

- Cumplimiento de los artículos 241° al 274° de la Ley General del Sistema Financiero y del Sistema de Seguros y Orgánica de la SBS - Ley N° 26702 (en adelante "Ley General") y sus modificatorias.
- Verificar el cumplimiento de requisitos y condiciones de las IFI de acuerdo con lo establecido en el Decreto Supremo N° 001-99- MTC.
- Celebrar con las IFI que hayan cumplido los requisitos y condiciones para intermediar el convenio de canalización de recursos.
- Supervisar el uso de los recursos de acuerdo con lo establecido en el Reglamento del Fondo y en el Convenio de Canalización de Recursos.
- Efectuar la cobranza de los préstamos otorgados a las IFI.
- Contratar las auditorías que sean necesarias con cargo al Fondo.

Fondo MIVIVIENDA S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2019 y de 2018

- Remitir con frecuencia periódica los informes relativos al desarrollo del Fideicomiso, así como recomendaciones sobre los límites de exposición de las IFI.
- Establecer procedimientos operativos necesarios para la adecuada administración de los fondos.
- Demás obligaciones que sean necesarias para asegurar el normal desarrollo de las actividades del Fideicomiso.

El 18 de mayo de 2012, se firmó la Adenda N° 1 al Convenio de Fideicomiso por la cual se dejó sin efecto la obligación por parte de COFIDE de emitir recomendaciones sobre los límites de exposición de las IFI con el Fondo, debido a que el Fondo es una sociedad anónima supervisada por la SBS. Mediante la Resolución SBS N° 3586-2013, se establece que el Fondo no está sujeto a los límites establecidos por el artículo 204° de la Ley General, debido a que actúa como un banco de segundo piso. Sin embargo, el Fondo ha establecido límites internos para prevenir la concentración de préstamos en las IFI, teniendo en cuenta factores de tamaño de capital regulatorio, su clasificación de riesgo y la relación respecto al capital regulatorio ponderado por riesgo.

Las principales obligaciones del Fondo son las siguientes:

- Establecer las políticas para el manejo, administración y destino de los recursos del Fondo.
- Aprobar los criterios de elegibilidad de las IFI que recibirán recursos del Fondo para su utilización en la financiación de la adquisición de viviendas, así como los límites de endeudamiento de cada una de ellas.
- Establecer los términos y condiciones bajo los cuales se pondrán los recursos del Fondo a disposición de las IFI, y la modalidad de colocación de éstos recursos.

Las facultades de COFIDE son las siguientes:

- Canalizar y supervisar los recursos del Fondo, pudiendo celebrar y suscribir todos los actos y documentos públicos y privados necesarios para tal fin.
- Exigir a las IFI, que requieran la constitución de garantías a los beneficiarios finales.
- Ejercer todas las atribuciones contenidas en los artículos 74° y 75° del Código Procesal Civil que sean necesarias para la ejecución del encargo encomendado. En consecuencia, COFIDE podrá demandar, reconvenir, contestar demandas y reconvenciones, desistirse del proceso o de la pretensión, allanarse a la pretensión, conciliar, transigir y someter a arbitraje las pretensiones controvertidas en el proceso.
- Se deja constancia que COFIDE no se hace responsable por la solvencia de las IFI.

Respecto de las comisiones generadas por los servicios prestados por COFIDE, se autorizó a COFIDE a deducir de los montos desembolsados por las IFI una comisión de 0.25 por ciento por única vez sobre el monto de cada préstamo, así como una comisión del 0.25 por ciento anual al rebatir sobre los saldos pendientes de pago de los préstamos, la misma que será de cargo de las IFI, y se cobrará preferentemente en las fechas de cobranza de las cuotas de los préstamos otorgados a las IFI.

Fondo MIVIVIENDA S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2019 y de 2018

El 30 de diciembre de 2016 se firmó la Adenda N° 2 al Convenio de Fideicomiso con el objeto de modificar las comisiones por los servicios prestados al Fondo, así como el plazo de vigencia del Fideicomiso, según se detalla a continuación:

Las dos comisiones por los servicios prestados por COFIDE, vigentes desde el 2 de enero de 2017, son las siguientes:

- Una comisión de fideicomiso pagadera por el Fondo, de forma mensual ascendente a miles de S/ 10 más IGV. Esta comisión será cobrada el último día hábil de cada mes con cargo a los recursos del Fondo.
- Una comisión de cobranza equivalente al 0.23 por ciento efectiva anual al rebatir sobre los saldos adeudados para las cuentas por cobrar generadas a partir del 2 de enero del 2017, que será de cargo de las IFI. Esta comisión se cobrará en la fecha de cobro de las cuotas de los préstamos otorgados por las IFI.

El plazo de vigencia del Fideicomiso será de 3 años contados a partir del 2 de enero de 2017, siendo renovado en forma automática si dentro de 30 días anteriores a su vencimiento, ninguna de las partes manifiesta su voluntad de resolverlo.

3. Bases de Preparación de los Estados Financieros

A. Declaración de cumplimiento

Los estados financieros han sido preparados a partir de los registros de contabilidad del Fondo y se presentan de acuerdo con las disposiciones legales y los principios de contabilidad autorizados por la SBS y en caso de existir situaciones no previstas en dichas disposiciones, se aplica lo dispuesto en las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) oficializadas en el país por el Consejo Normativo de Contabilidad (CNC). Dichas normas comprenden las Normas e Interpretaciones emitidas o adoptadas por *International Accounting Standards Board* (IASB por sus siglas en Inglés), las cuales incluyen las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), las Normas Internacionales de Contabilidad (NIC), y las Interpretaciones emitidas por el Comité de Interpretaciones de las NIIF (CINIIF), o por el anterior Comité Permanente de Interpretación (SIC), adoptadas por el IASB y oficializadas por el CNC para su aplicación en Perú.

B. Bases de medición

Los estados financieros han sido preparados de acuerdo con el principio de costo histórico, excepto por las siguientes partidas que han sido medidas a su valor razonable:

- Los instrumentos financieros derivados.
- Los instrumentos financieros a valor razonable con cambios en resultados; y
- Los activos financieros disponibles para la venta.

C. Moneda funcional y de presentación

Los estados financieros se presentan en soles (S/ o PEN), que es la moneda funcional y de presentación del Fondo. La información presentada en soles ha sido redondeada a la unidad más cercana en miles de soles, excepto cuando se indica lo contrario.

D. Uso de juicios y estimaciones

Al preparar estos estados financieros, la Gerencia ha realizado juicios y estimaciones que afectan la aplicación de las políticas contables y los montos de activos, pasivos, ingresos y gastos informados. Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones.

Fondo MIVIVIENDA S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2019 y de 2018

Las estimaciones y supuestos relevantes son revisados de manera continua. Los ajustes que resultan de la revisión de las estimaciones contables son reconocidos de manera prospectiva, registrándose el efecto en cuentas del estado de resultados, a partir del año en el que se efectúa la revisión.

Los juicios y estimaciones más importantes para la elaboración de los estados financieros del Fondo son los siguientes:

- La determinación del valor razonable de las inversiones.
- La provisión para incobrabilidad de cuentas por cobrar (Convenio Fideicomiso – COFIDE).
- La provisión para incobrabilidad de la cartera de créditos directa.
- La provisión para bienes realizables, recibidos en pago y adjudicados.
- La provisión para beneficios sociales de los trabajadores.
- La vida útil de los inmuebles, mobiliario y equipo y de los activos intangibles.
- La provisión del impuesto a la renta.
- La determinación del valor razonable de los instrumentos financieros derivados.
- El deterioro de los activos no monetarios.

E. Reclasificaciones

Ciertas partidas del Estado de Flujo de Efectivo al 31 de diciembre de 2018 han sido reclasificadas para hacerlas comparables con las del presente año. La Gerencia considera que las reclasificaciones realizadas no implican cambios en las decisiones tomadas con base en ellas. Los importes reclasificados y las cuentas afectadas se resumen como sigue:

Estado de flujos de efectivo por el período terminado al 31 de diciembre de 2018

<i>En miles de soles</i>	Saldo sin reclasificación	Reclasificación	Saldos reclasificados
Conciliación de la utilidad neta con el efectivo y equivalente de efectivo proveniente de las actividades de operación			
Pasivos no subordinados	-	(937,321)	(937,321)
Depósitos a plazo	-	763,472	763,472
Provisión para contingencias y otros	6,292	(6,292)	-
Provisiones para litigios y demandas, y otros	-	167	167
Impuesto a la renta	-	6,125	6,125
Resultado no realizado por diferencia en cambio	-	85,131	85,131
Flujo de efectivo neto de actividades de operación	242,856	(88,718)	154,138
Flujo de efectivo de las actividades de inversión			
Aumento de los depósitos a plazo mayores a 91 días	763,472	(763,472)	-
Flujo de efectivo neto de las actividades de inversión	1,169,329	(763,472)	405,857
Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento			
Adeudo y obligaciones financieras	243,986	(243,986)	-
(Disminución) aumento de valores y títulos en circulación	(1,181,307)	1,181,307	-
Flujo de efectivo neto de actividades de financiamiento	937,321	937,321	-
Efecto de las variaciones en el tipo de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo	-	(85,131)	(85,131)

Fondo MIVIVIENDA S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2019 y de 2018

F. Nuevos pronunciamientos contables**i. Nuevos pronunciamientos contables no adoptados de manera anticipada**

Las siguientes modificaciones, enmiendas e interpretaciones a las normas han sido publicadas por el IASB y son de aplicación para períodos que comienzan en o después del 1 de enero de 2020:

Modificaciones, enmiendas e interpretaciones	Fecha efectiva
Modificaciones a referencias del Marco Conceptual de las NIIF.	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2020.
Definición de un negocio (modificaciones a la NIIF 3).	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2020.
Definición de material (modificaciones a la NIC 1 Presentación de estados financieros, y a la NIC 8 Políticas contables, cambios en las estimaciones contables y errores).	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2020.
Venta o aportación de activos entre un inversor y una asociada o negocio conjunto (enmiendas a la NIIF 10 Estados financieros consolidados y NIC 28 Inversiones en asociadas y negocios conjuntos).	Disponible para adopción opcional. Fecha efectiva postergada de manera indefinida.

La Gerencia no ha evaluado el impacto de las mencionadas modificaciones, enmiendas e interpretaciones a las normas en los estados financieros del Fondo, en caso dichas normas fueran adoptadas por la SBS.

ii. Resoluciones y normas emitidas por el CNC y por la Superintendencia del Mercado de Valores respecto a la aprobación y adopción de las NIIF en Perú

El CNC a través de la Resolución N° 003-2019-EF/30 emitida el 21 de setiembre de 2019, oficializó el set completo de las NIIF versión 2019 (NIC, NIIF, CINIIF y SIC), así como el Marco Conceptual para la información financiera. La vigencia de las normas indicadas es la establecida en cada una de ellas.

Tal como se indica en la nota 3.A, las normas e interpretaciones antes detalladas en *i.* y *ii.* sólo serán aplicables al Banco en forma supletoria a las indicadas por la SBS, cuando se presenten situaciones no previstas en el Manual de Contabilidad. La Gerencia del Fondo no ha determinado el efecto en la preparación de sus estados financieros debido a que dichas normas no han sido adoptadas por la SBS.

Asimismo, mediante Oficio Múltiple N° 467-2019-SBS del 7 de enero de 2019, la SBS precisó que la NIIF 16 Arrendamientos, no será de aplicación a las empresas supervisadas hasta que se establezcan las disposiciones que correspondan, por lo tanto, las empresas supervisadas seguirán aplicando la NIC 17 Arrendamientos.

Fondo MIVIVIENDA S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2019 y de 2018

iii. Principales pronunciamientos emitidos por la SBS

Durante el año 2019, la SBS ha publicado, entre otros, los pronunciamientos de importancia que se indican a continuación:

- Resolución SBS N° 5570-2019 del 28 de noviembre de 2019, que modifica el Reglamento de Tarjetas de Crédito y Débito, el Reglamento para la Administración del Riesgo de Sobre Endeudamiento de Deudores Minoristas, el Reglamento para el Requerimiento de Patrimonio Efectivo por Riesgo de Crédito y otros dispositivos legales, la cual entra en vigencia a los 360 días de su publicación, excepto por determinados artículos cuya entrada en vigencia oscila entre el día siguiente de su publicación y hasta 180 días después.
- Resolución SBS N° 4838-2019 del 21 de octubre de 2019, que aprueba el Reglamento de la Hipoteca Inversa, la cual entró en vigencia el 1 de noviembre de 2019.
- Resolución SBS N° 1884-2019 del 3 de mayo de 2019, que sustituye el artículo 35° del Reglamento para la Gestión del Riesgo de Mercado y modifica el Manual de Contabilidad para las Empresas del Sistema Financiero, la cual entró en vigencia al día siguiente de su publicación.
- Resolución SBS N° 904-2019 del 15 de marzo de 2019, que sustituye el artículo 28° del Reglamento de Gestión de Conducta de Mercado del Sistema Financiero, aprobado por Resolución SBS N° 3274-2017, la cual entró en vigencia al día siguiente de su publicación.
- Resolución SBS N° 682-2019 del 21 de febrero de 2019, que modifica el Reglamento para la Gestión del Riesgo de Liquidez y el Manual de Contabilidad para las Empresas del Sistema Financiero aprobado por Resolución SBS N° 9075-2012 y sus modificatorias, la cual entró en vigencia el 1 de marzo de 2019, con excepción de las modificaciones a los Anexos 15-A y 15-C y sus respectivas notas metodológicas, las cuales entraron en vigencia el 1 de julio de 2019.
- Resolución SBS N° 0008-2019 del 4 de enero de 2019, que amplía el tratamiento excepcional señalado en la primera disposición final y transitoria del Reglamento para el Tratamiento de los Bienes Adjudicados y Recuperados y sus Provisiones, aprobado por la Resolución SBS N° 1535-2005, la cual entró en vigencia al día siguiente de su publicación.

4. Principios y Prácticas Contables**A. Instrumentos financieros**

Los instrumentos financieros se clasifican en activos, pasivos o patrimonio, según la sustancia del acuerdo contractual que les dio origen. Los intereses, dividendos, las ganancias y las pérdidas generadas por un instrumento financiero clasificado como activo o pasivo se registran como ingresos o gastos.

Los instrumentos financieros se compensan cuando el Fondo tiene el derecho legal de compensarlos y la Gerencia tiene la intención de cancelarlos sobre una base neta o de realizar el activo y cancelar el pasivo de manera simultánea.

Los activos y pasivos financieros presentados en el estado de situación financiera corresponden al disponible, inversiones, las cuentas por cobrar (Convenio Fideicomiso – COFIDE), cartera de créditos, otras cuentas por cobrar, las obligaciones con el público, adeudos y obligaciones financieras, valores y títulos en circulación, otras cuentas por pagar y otros pasivos en general. Asimismo, se consideran instrumentos financieros todos los productos financieros derivados.

Fondo MIVIVIENDA S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2019 y de 2018

Al 31 de diciembre, la clasificación por categoría de los activos y pasivos financieros del Fondo es como sigue:

	Activos y pasivos financieros signados a valor razonable					
	Para negociación o con fines de cobertura		Créditos y cuentas por cobrar		Inversiones disponibles para la venta	
<i>En miles de soles</i>						
Al 31 de diciembre de 2019						
Activos financieros						
Disponible	-	1,479,013	-	-	-	1,479,013
Inversiones	-	-	-	242,943	-	242,943
Cuentas por cobrar (Convenio Fideicomiso - COFIDE), neto	-	7,498,076	-	-	-	7,498,076
Cartera de créditos, neto	-	35,966	-	-	-	35,966
Otras cuentas por cobrar, neto	-	147,981	-	-	-	147,981
Derivados de cobertura	166,325	-	-	-	-	166,325
	166,325	9,161,036	-	242,943	-	9,570,304
Pasivos financieros						
Obligaciones con el público	-	-	-	-	223	223
Adeudos y obligaciones financieras	-	-	-	-	635,192	635,192
Valores y títulos en circulación	-	-	-	-	4,284,038	4,284,038
Derivados de cobertura	93,592	-	-	-	-	93,592
Otras cuentas por pagar	-	-	-	-	1,372,876	1,372,876
	93,592	-	-	-	6,292,329	6,385,921

	Activos y pasivos financieros signados a valor razonable					
	Para negociación o con fines de cobertura		Créditos y cuentas por cobrar		Inversiones disponibles para la venta	
<i>En miles de soles</i>						
Al 31 de diciembre de 2018						
Activos financieros						
Disponible	-	2,565,456	-	-	-	2,565,456
Inversiones	-	-	188,829	363,629	-	552,458
Cuentas por cobrar (Convenio Fideicomiso - COFIDE), neto	-	6,657,705	-	-	-	6,657,705
Cartera de créditos, neto	-	40,254	-	-	-	40,254
Otras cuentas por cobrar, neto	-	116,682	-	-	-	116,682
Derivados de cobertura	202,872	-	-	-	-	202,872
	202,872	9,380,097	188,829	363,629	-	10,135,427
Pasivos financieros						
Obligaciones con el público	-	-	-	-	228	228
Adeudos y obligaciones financieras	-	-	-	-	444,323	444,323
Valores y títulos en circulación	-	-	-	-	5,015,286	5,015,286
Derivados de cobertura	57,081	-	-	-	-	57,081
Otras cuentas por pagar	-	-	-	-	1,440,276	1,440,276
	57,081	-	-	-	6,900,113	6,957,194

Fondo MIVIVIENDA S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2019 y de 2018

iii. Principales pronunciamientos emitidos por la SBS

Durante el año 2019, la SBS ha publicado, entre otros, los pronunciamientos de importancia que se indican a continuación:

- Resolución SBS N° 5570-2019 del 28 de noviembre de 2019, que modifica el Reglamento de Tarjetas de Crédito y Débito, el Reglamento para la Administración del Riesgo de Sobre Endeudamiento de Deudores Minoristas, el Reglamento para el Requerimiento de Patrimonio Efectivo por Riesgo de Crédito y otros dispositivos legales, la cual entra en vigencia a los 360 días de su publicación, excepto por determinados artículos cuya entrada en vigencia oscila entre el día siguiente de su publicación y hasta 180 días después.
- Resolución SBS N° 4838-2019 del 21 de octubre de 2019, que aprueba el Reglamento de la Hipoteca Inversa, la cual entró en vigencia el 1 de noviembre de 2019.
- Resolución SBS N° 1884-2019 del 3 de mayo de 2019, que sustituye el artículo 35° del Reglamento para la Gestión del Riesgo de Mercado y modifica el Manual de Contabilidad para las Empresas del Sistema Financiero, la cual entró en vigencia al día siguiente de su publicación.
- Resolución SBS N° 904-2019 del 15 de marzo de 2019, que sustituye el artículo 28° del Reglamento de Gestión de Conducta de Mercado del Sistema Financiero, aprobado por Resolución SBS N° 3274-2017, la cual entró en vigencia al día siguiente de su publicación.
- Resolución SBS N° 682-2019 del 21 de febrero de 2019, que modifica el Reglamento para la Gestión del Riesgo de Liquidez y el Manual de Contabilidad para las Empresas del Sistema Financiero aprobado por Resolución SBS N° 9075-2012 y sus modificatorias, la cual entró en vigencia el 1 de marzo de 2019, con excepción de las modificaciones a los Anexos 15-A y 15-C y sus respectivas notas metodológicas, las cuales entraron en vigencia el 1 de julio de 2019.
- Resolución SBS N° 0008-2019 del 4 de enero de 2019, que amplía el tratamiento excepcional señalado en la primera disposición final y transitoria del Reglamento para el Tratamiento de los Bienes Adjudicados y Recuperados y sus Provisiones, aprobado por la Resolución SBS N° 1535-2005, la cual entró en vigencia al día siguiente de su publicación.

4. Principios y Prácticas Contables**A. Instrumentos financieros**

Los instrumentos financieros se clasifican en activos, pasivos o patrimonio, según la sustancia del acuerdo contractual que les dio origen. Los intereses, dividendos, las ganancias y las pérdidas generadas por un instrumento financiero clasificado como activo o pasivo se registran como ingresos o gastos.

Los instrumentos financieros se compensan cuando el Fondo tiene el derecho legal de compensarlos y la Gerencia tiene la intención de cancelarlos sobre una base neta o de realizar el activo y cancelar el pasivo de manera simultánea.

Los activos y pasivos financieros presentados en el estado de situación financiera corresponden al disponible, inversiones, las cuentas por cobrar (Convenio Fideicomiso – COFIDE), cartera de créditos, otras cuentas por cobrar, las obligaciones con el público, adeudos y obligaciones financieras, valores y títulos en circulación, otras cuentas por pagar y otros pasivos en general. Asimismo, se consideran instrumentos financieros todos los productos financieros derivados.

Fondo MIVIVIENDA S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2019 y de 2018

Al 31 de diciembre, la clasificación por categoría de los activos y pasivos financieros del Fondo es como sigue:

	Activos y pasivos financieros signados a valor razonable					
	Para negociación o con fines de cobertura		Créditos y cuentas por cobrar		Inversiones disponibles para la venta	
<i>En miles de soles</i>						
Al 31 de diciembre de 2019						
Activos financieros						
Disponible	-	1,479,013	-	-	-	1,479,013
Inversiones	-	-	-	242,943	-	242,943
Cuentas por cobrar (Convenio Fideicomiso - COFIDE), neto	-	7,498,076	-	-	-	7,498,076
Cartera de créditos, neto	-	35,966	-	-	-	35,966
Otras cuentas por cobrar, neto	-	147,981	-	-	-	147,981
Derivados de cobertura	166,325	-	-	-	-	166,325
	166,325	9,161,036	-	242,943	-	9,570,304
Pasivos financieros						
Obligaciones con el público	-	-	-	-	223	223
Adeudos y obligaciones financieras	-	-	-	-	635,192	635,192
Valores y títulos en circulación	-	-	-	-	4,284,038	4,284,038
Derivados de cobertura	93,592	-	-	-	-	93,592
Otras cuentas por pagar	-	-	-	-	1,372,876	1,372,876
	93,592	-	-	-	6,292,329	6,385,921
	Activos y pasivos financieros signados a valor razonable					
	Para negociación o con fines de cobertura		Créditos y cuentas por cobrar		Inversiones disponibles para la venta	
<i>En miles de soles</i>						
Al 31 de diciembre de 2018						
Activos financieros						
Disponible	-	2,565,456	-	-	-	2,565,456
Inversiones	-	-	188,829	363,629	-	552,458
Cuentas por cobrar (Convenio Fideicomiso - COFIDE), neto	-	6,657,705	-	-	-	6,657,705
Cartera de créditos, neto	-	40,254	-	-	-	40,254
Otras cuentas por cobrar, neto	-	116,682	-	-	-	116,682
Derivados de cobertura	202,872	-	-	-	-	202,872
	202,872	9,380,097	188,829	363,629	-	10,135,427
Pasivos financieros						
Obligaciones con el público	-	-	-	-	228	228
Adeudos y obligaciones financieras	-	-	-	-	444,323	444,323
Valores y títulos en circulación	-	-	-	-	5,015,286	5,015,286
Derivados de cobertura	57,081	-	-	-	-	57,081
Otras cuentas por pagar	-	-	-	-	1,440,276	1,440,276
	57,081	-	-	-	6,900,113	6,957,194

Fondo MIVIVIENDA S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2019 y de 2018

B. Reconocimiento de ingresos y gastos**i. Ingresos y gastos por intereses**

Los ingresos y gastos por intereses son registrados en los resultados del año en el que se devengan, en función al tiempo de vigencia de las operaciones que los generan y de las tasas de interés establecidas. Asimismo, para los ingresos por intereses que corresponden a cuentas por cobrar (Convenio Fideicomiso - COFIDE) y a la cartera de créditos directa, el tratamiento contable es como sigue:

Ingreso por intereses de las cuentas por cobrar (Convenio Fideicomiso - COFIDE)

Debido a que el Fondo otorga líneas de crédito a las IFI para la canalización de recursos, cuyo desembolso se realiza a través del Fideicomiso COFIDE, y no cuando son colocadas al beneficiario final, de acuerdo con lo establecido en el Manual de Contabilidad para empresas del Sistema Financiero de la SBS, los rendimientos generados por estos desembolsos se registran de acuerdo con el criterio de devengado, y no se reconocen intereses en suspenso de acuerdo con el tratamiento contable estipulado por la SBS para el Fondo.

Ingreso por intereses de la cartera de créditos

Los ingresos por intereses de la cartera de créditos se reconocen en los resultados del año en el que se devengan, en función al tiempo de vigencia de las operaciones que los generan y a las tasas de interés pactadas libremente con los prestatarios; excepto en el caso de los intereses generados por créditos en situación de vencido, refinanciado, reestructurado y en cobranza judicial; así como los créditos clasificados en las categorías de Dudoso y Pérdida, cuyos intereses se reconocen como ganados en la medida en que son cobrados. Cuando la Gerencia determina que la condición financiera del deudor ha mejorado y el crédito es reclasificado a la situación de vigente y/o a la categoría Normal, con Problema Potencial o Deficiente, los intereses se reconocen nuevamente sobre la base del devengado.

ii. Bono y premio al buen pagador

De acuerdo con el tratamiento contable aceptado por la SBS para el Fondo, el Bono y Premio al Buen Pagador, incluyendo sus intereses, se reconocen como sigue:

- El Bono al Buen Pagador (en adelante “BBP”) fue creado por la Ley N° 29033 del 7 de junio de 2007, como ayuda directa no reembolsable a los beneficiarios finales elegibles, por un monto máximo de miles de S/ 13, a partir del 22 de abril de 2010 (miles de S/ 10 antes del 22 de abril de 2010), que se brinda a las personas que hayan cumplido con cancelar de manera oportuna seis cuotas mensuales consecutivas que correspondan al tramo no concesional del Crédito MIVIVIENDA. Para estos efectos el Fondo divide el importe total desembolsado del Crédito MIVIVIENDA más sus intereses en 2 cronogramas:
 - Un cronograma semestral denominado “tramo concesional”, que corresponden al importe del BBP (capital e intereses); y
 - Un cronograma mensual denominado “tramo no concesional”, que corresponden al importe del préstamo menos el importe del tramo concesional (capital e intereses).

En estos casos, el BBP es recibido del MVCS (en la medida que el MVCS tenga los fondos disponibles) a solicitud del Fondo, y se registra para fines de reporte financiero y de control en el pasivo en la cuenta contable “Bono al Buen Pagador (capital) recibido del MVCS” del rubro “Otras cuentas por pagar” del estado de situación financiera.

Al desembolsar un Crédito MIVIVIENDA a través del Fideicomiso COFIDE, el Fondo registra en la cuenta “Cuentas por cobrar, (Convenio Fideicomiso - COFIDE)” el íntegro del importe desembolsado y genera los 2 cronogramas mencionados.

Fondo MIVIVIENDA S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2019 y de 2018

Los intereses de ambos tramos son reconocidos de acuerdo con el criterio del devengado, en base a las tasas preferenciales pactadas con las IFI con las que se han suscrito los convenios, reconociendo dichos intereses como ingresos financieros.

Posteriormente, se remite al MVCS la relación de los beneficiarios del BBP, reclasificándose dicho bono de beneficiarios elegibles de la cuenta pasiva "Bono al Buen Pagador (capital) recibido del MVCS" a la cuenta pasiva "Bono al Buen Pagador-asignado".

- En los casos que el BBP es asumido en forma directa por el Fondo (cuando no cumplan con los requisitos de la Ley N° 29033 y modificatorias; por ejemplo, que el valor de la vivienda a adquirir sea mayor a 25 UIT o cuando el bono se otorgue con recursos propios, entre otros), se denomina "Premio al Buen Pagador (PBP)".
- En ambos casos, el premio o bono son otorgados por el cumplimiento puntual del pago de seis cuotas del cronograma denominado tramo no concesional, importe que varía dependiendo del tipo de préstamo que se otorgue.
- Mediante Decreto de Urgencia N° 002-2014 publicado el 28 de julio de 2014, artículo 14.2° se establece que para el otorgamiento del BBP el valor del inmueble a adquirir sea mayor a 14 UIT y no exceda de 50 UIT. Se dispone al BBP como una ayuda económica no reembolsable hasta por un monto máximo de miles de S/ 13. Para tal fin se autorizó al Banco de la Nación a prestar al Fondo un importe de miles de S/ 500,000 con la participación del MVCS para los fines de cancelación, conforme se establece en el contrato de préstamo.

En estos casos, el Fondo recibió previamente la totalidad de los recursos del BBP para su asignación durante el año 2014.

Para estos efectos, el Fondo tuvo dos modalidades de aplicación del BBP que corresponden a dicho Decreto de Urgencia:

- Aplicado a financiar el Premio al Buen Pagador (PBP), por un monto de miles de S/ 10 para valores de vivienda mayores de 14 UIT y que no excedan las 25 UIT, para los créditos MIVIVIENDA otorgados del 1 de enero al 28 de julio de 2014. A partir de 29 de julio de 2014, financiar por un monto de miles de S/ 13 para valores de vivienda mayores de 14 UIT y que no excedan las 50 UIT.
- Aplicado como complemento de la cuota inicial, el BBP servirá como complemento del aporte de los beneficiarios finales para alcanzar la cuota inicial mínima requerida y se aplica en el momento del desembolso del crédito, por lo tanto, no forma parte del mismo.
- Bajo los lineamientos del Decreto Supremo N° 003-2015-VIVIENDA publicado el 22 de enero de 2015, se estableció la aplicación escalonada del BBP para valores de vivienda de 14 hasta 50 UIT, de acuerdo con el siguiente detalle:

<i>En miles de soles</i>	Valor del BBP
Valor de vivienda	
Hasta 17 UIT	17
Mayores a 17 UIT y hasta 20 UIT	16
Mayores a 20 UIT y hasta 35 UIT	14
Mayores a 35 UIT y hasta 50 UIT	13

Fondo MIVIVIENDA S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2019 y de 2018

Para estos efectos, el Fondo tiene dos modalidades de aplicación del BBP:

- BBP como complemento de la cuota inicial, que servirá como complemento del aporte de los beneficiarios para alcanzar la cuota inicial mínima requerida, y se aplica en el momento del desembolso del crédito a las IFI, por lo tanto no forma parte del mismo (préstamo).
 - BBP otorgado como financiamiento del PBP por el pago oportuno de seis cuotas mensuales consecutivas que corresponden al tramo no concesional del crédito. Este BBP aplica para aquellos PBP que fueron otorgados a aquellas viviendas entre treinta y cinco (35) hasta cincuenta (50) UIT, que corresponden a la modalidad anterior del PBP, el cual estaba fijado en un valor de miles de S/ 13.
- Mediante Decreto Supremo N° 001-2017 del 13 de enero de 2017 se modificó el Reglamento de la Ley N° 29033, Ley de Creación del Bono del Buen Pagador, aprobada por Decreto Supremo N° 003-2015, en la cual se estableció la siguiente aplicación escalonada del BBP:

<i>En miles de soles</i>	Valor del BBP
Valor de vivienda	
Mayores a 20 UIT y hasta 30 UIT	14
Mayores a 30 UIT y hasta 38 UIT	13

Para estos efectos, el Fondo tuvo la modalidad de aplicación del BBP como complemento de la cuota inicial, que sirvió como complemento del aporte de los beneficiarios para alcanzar la cuota inicial mínima requerida y se aplica en el momento del desembolso del crédito a las IFI, por lo tanto, no forma parte del mismo (préstamo).

Los lineamientos del BBP establecidos en el Decreto Supremo N° 003-2015-VIVIENDA fueron aplicables hasta la entrada en vigencia del Decreto Supremo N° 001-2017.

- Mediante Decreto Supremo N° 017-2017 del 24 de junio de 2017 se modificó el Reglamento de la Ley N° 29033 aprobado por Decreto Supremo N° 003-2015, y modificado mediante Decreto Supremo N° 001-2017, en el cual los valores de vivienda y BBP se establecieron como sigue:

<i>En miles de soles</i>	Valor del BBP	Monto del BBP
Valor de vivienda (IPC)		
De miles de S/ 57 hasta miles de S/ 81	4.19753	17
Mayores a miles de S/ 81 y hasta miles de S/ 122	3.45679	14
Mayores a miles de S/ 122 y hasta miles de S/ 203	3.08642	13
Mayores a miles de S/ 203 y hasta miles de S/ 300	0.74074	3

- Mediante Decreto Supremo N° 002-2018 del 24 de enero de 2018 que modificó el Reglamento de la Ley N° 29033 aprobado por Decreto Supremo N° 017-2017. Los valores de vivienda y BBP se establecieron como sigue:

<i>En miles de soles</i>	Valor del BBP	Monto del BBP
Valor de vivienda (IPC)		
De miles de S/ 58 hasta miles de S/ 82	4.19753	18
Mayores a miles de S/ 82 y hasta miles de S/ 123	3.45679	14
Mayores a miles S/ 123 y hasta miles de S/ 205	3.08642	13
Mayores a miles de S/ 205 y hasta miles S/ 304	0.74074	3

Fondo MIVIVIENDA S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2019 y de 2018

- Mediante Decreto Supremo N° 004-2019 del 23 de enero de 2019 que modificó el Reglamento de la Ley N° 29033 aprobado por Decreto Supremo N° 002-2018. Los valores de vivienda y BBP se establecieron como sigue:

<i>En miles de soles</i>	Valor del BBP	Monto del BBP
Valor de vivienda (IPC)		
De miles de S/ 59 hasta miles S/ 84	4.19753	18
Mayores a miles S/ 84 y hasta miles de S/ 123	3.45679	15
Mayores a miles S/ 123 y hasta miles de S/ 210	3.08642	13
Mayores a miles de S/ 210 y hasta miles de S/ 311	0.74074	3

- A la fecha de este informe, el BBP está vigente bajo los lineamientos del Decreto Supremo N° 003-2020 del 24 de enero de 2020 que modificó el Reglamento de la Ley N° 29033 aprobado por Decreto Supremo N° 017-2017. Los valores de vivienda y BBP se establecieron como sigue:

<i>En miles de soles</i>	Valor del BBP	Monto del BBP
Valor de vivienda (IPC)		
De miles de S/ 60 hasta miles de S/ 86	4.19753	18
Mayores a miles de S/ 86 y hasta miles de S/ 128	3.45679	15
Mayores a miles de S/ 128 y hasta miles de S/ 214	3.08642	13
Mayores a miles de S/ 214 y hasta miles de S/ 317	0.74074	3

- Dichos valores del BBP serán actualizados por la variación de la UIT, con redondeo a la centena superior. En relación a los rangos de vivienda del producto, éstos se expresan en soles y serán actualizados producto de la multiplicación del valor de vivienda del año anterior por la variación del Índice de Precios al Consumidor (IPC) de Lima Metropolitana anual, con redondeo a la centena superior.
- Al hacerse efectivo el BBP, cuando el beneficiario final ha cumplido con el pago puntual de seis cuotas mensuales consecutivas, el Fondo acredita las cuentas por cobrar (capital) de las cuotas del tramo concesional con cargo al pasivo por el "Bono al Buen Pagador (capital) asignado a COFIDE", nota 7. Los intereses que corresponden a dichas cuotas del tramo concesional son reconocidos como gasto del Fondo y se presentan neto de la cuenta "Ingreso de cuentas por cobrar (Convenio Fideicomiso - COFIDE)" incluido en el rubro "Ingresos por intereses" del estado de resultados (nota 18).
- El Premio al Buen Pagador (en adelante "PBP") son recursos asumidos en forma directa por el Fondo para otorgar un Bono.

Hasta junio de 2017 los valores de vivienda vigentes para el PBP son como sigue:

<i>En miles de soles</i>	Valor del BBP
Valor de vivienda	
Mayor a 50 y hasta 70 UIT	5

Para estos efectos, el Fondo tuvo dos modalidades de aplicación del PBP:

- PBP como complemento de la cuota inicial, que servirá como complemento del aporte de los beneficiarios para alcanzar la cuota inicial mínima requerida, y se aplica en el momento del desembolso del crédito, por lo tanto, no forma parte del mismo.

Fondo MIVIVIENDA S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2019 y de 2018

Para estos efectos, el Fondo tiene dos modalidades de aplicación del BBP:

- BBP como complemento de la cuota inicial, que servirá como complemento del aporte de los beneficiarios para alcanzar la cuota inicial mínima requerida, y se aplica en el momento del desembolso del crédito a las IFI, por lo tanto no forma parte del mismo (préstamo).
 - BBP otorgado como financiamiento del PBP por el pago oportuno de seis cuotas mensuales consecutivas que corresponden al tramo no concesional del crédito. Este BBP aplica para aquellos PBP que fueron otorgados a aquellas viviendas entre treinta y cinco (35) hasta cincuenta (50) UIT, que corresponden a la modalidad anterior del PBP, el cual estaba fijado en un valor de miles de S/ 13.
- Mediante Decreto Supremo N° 001-2017 del 13 de enero de 2017 se modificó el Reglamento de la Ley N° 29033, Ley de Creación del Bono del Buen Pagador, aprobada por Decreto Supremo N° 003-2015, en la cual se estableció la siguiente aplicación escalonada del BBP:

<i>En miles de soles</i>	Valor del BBP
Valor de vivienda	
Mayores a 20 UIT y hasta 30 UIT	14
Mayores a 30 UIT y hasta 38 UIT	13

Para estos efectos, el Fondo tuvo la modalidad de aplicación del BBP como complemento de la cuota inicial, que sirvió como complemento del aporte de los beneficiarios para alcanzar la cuota inicial mínima requerida y se aplica en el momento del desembolso del crédito a las IFI, por lo tanto, no forma parte del mismo (préstamo).

Los lineamientos del BBP establecidos en el Decreto Supremo N° 003-2015-VIVIENDA fueron aplicables hasta la entrada en vigencia del Decreto Supremo N° 001-2017.

- Mediante Decreto Supremo N° 017-2017 del 24 de junio de 2017 se modificó el Reglamento de la Ley N° 29033 aprobado por Decreto Supremo N° 003-2015, y modificado mediante Decreto Supremo N° 001-2017, en el cual los valores de vivienda y BBP se establecieron como sigue:

<i>En miles de soles</i>	Valor del BBP	Monto del BBP
Valor de vivienda (IPC)		
De miles de S/ 57 hasta miles de S/ 81	4.19753	17
Mayores a miles de S/ 81 y hasta miles de S/ 122	3.45679	14
Mayores a miles de S/ 122 y hasta miles de S/ 203	3.08642	13
Mayores a miles de S/ 203 y hasta miles de S/ 300	0.74074	3

- Mediante Decreto Supremo N° 002-2018 del 24 de enero de 2018 que modificó el Reglamento de la Ley N° 29033 aprobado por Decreto Supremo N° 017-2017. Los valores de vivienda y BBP se establecieron como sigue:

<i>En miles de soles</i>	Valor del BBP	Monto del BBP
Valor de vivienda (IPC)		
De miles de S/ 58 hasta miles de S/ 82	4.19753	18
Mayores a miles de S/ 82 y hasta miles de S/ 123	3.45679	14
Mayores a miles S/ 123 y hasta miles de S/ 205	3.08642	13
Mayores a miles de S/ 205 y hasta miles S/ 304	0.74074	3

Fondo MIVIVIENDA S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2019 y de 2018

- Mediante Decreto Supremo N° 004-2019 del 23 de enero de 2019 que modificó el Reglamento de la Ley N° 29033 aprobado por Decreto Supremo N° 002-2018. Los valores de vivienda y BBP se establecieron como sigue:

<i>En miles de soles</i>	Valor del BBP	Monto del BBP
Valor de vivienda (IPC)		
De miles de S/ 59 hasta miles S/ 84	4.19753	18
Mayores a miles S/ 84 y hasta miles de S/ 123	3.45679	15
Mayores a miles S/ 123 y hasta miles de S/ 210	3.08642	13
Mayores a miles de S/ 210 y hasta miles de S/ 311	0.74074	3

- A la fecha de este informe, el BBP está vigente bajo los lineamientos del Decreto Supremo N° 003-2020 del 24 de enero de 2020 que modificó el Reglamento de la Ley N° 29033 aprobado por Decreto Supremo N° 017-2017. Los valores de vivienda y BBP se establecieron como sigue:

<i>En miles de soles</i>	Valor del BBP	Monto del BBP
Valor de vivienda (IPC)		
De miles de S/ 60 hasta miles de S/ 86	4.19753	18
Mayores a miles de S/ 86 y hasta miles de S/ 128	3.45679	15
Mayores a miles de S/ 128 y hasta miles de S/ 214	3.08642	13
Mayores a miles de S/ 214 y hasta miles de S/ 317	0.74074	3

- Dichos valores del BBP serán actualizados por la variación de la UIT, con redondeo a la centena superior. En relación a los rangos de vivienda del producto, éstos se expresan en soles y serán actualizados producto de la multiplicación del valor de vivienda del año anterior por la variación del Índice de Precios al Consumidor (IPC) de Lima Metropolitana anual, con redondeo a la centena superior.
- Al hacerse efectivo el BBP, cuando el beneficiario final ha cumplido con el pago puntual de seis cuotas mensuales consecutivas, el Fondo acredita las cuentas por cobrar (capital) de las cuotas del tramo concesional con cargo al pasivo por el "Bono al Buen Pagador (capital) asignado a COFIDE", nota 7. Los intereses que corresponden a dichas cuotas del tramo concesional son reconocidos como gasto del Fondo y se presentan neto de la cuenta "Ingreso de cuentas por cobrar (Convenio Fideicomiso - COFIDE)" incluido en el rubro "Ingresos por intereses" del estado de resultados (nota 18).
- El Premio al Buen Pagador (en adelante "PBP") son recursos asumidos en forma directa por el Fondo para otorgar un Bono.

Hasta junio de 2017 los valores de vivienda vigentes para el PBP son como sigue:

<i>En miles de soles</i>	Valor del BBP
Valor de vivienda	
Mayor a 50 y hasta 70 UIT	5

Para estos efectos, el Fondo tuvo dos modalidades de aplicación del PBP:

- PBP como complemento de la cuota inicial, que servirá como complemento del aporte de los beneficiarios para alcanzar la cuota inicial mínima requerida, y se aplica en el momento del desembolso del crédito, por lo tanto, no forma parte del mismo.

Fondo MIVIVIENDA S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2019 y de 2018

- PBP otorgado por el pago oportuno de seis cuotas mensuales consecutivas, que corresponden al tramo no concesional del crédito. El mismo se va reconociendo contablemente de manera semestral.

Mediante Acuerdo de Directorio N° 04-16D-2017 del 3 de julio de 2017, se aprobó la modificación de los valores de vivienda y el valor del PBP como complemento de la cuota inicial como sigue:

<i>En UIT</i>	Valor del PBP	Monto del PBP
Valor de vivienda		
Mayores a miles de S/ 203 y hasta miles de S/ 300	0.74074	3

Actualmente, el monto PBP como complemento de la cuota inicial, vigente fue aprobado mediante Acuerdo de Directorio N° 04-03D-2018 del 8 de febrero de 2018, de acuerdo con el siguiente detalle:

Año 2018

<i>En UIT</i>	Valor del PBP	Monto del PBP
Valor de vivienda		
Mayor a miles de S/ 205 y hasta miles de S/ 304	0.74074	3

Año 2019

<i>En UIT</i>	Valor del PBP	Monto del PBP
Valor de vivienda		
Mayor a miles de S/ 210 y hasta miles de S/ 311	0.74074	3

Año 2020

<i>En UIT</i>	Valor del PBP	Monto del PBP
Valor de vivienda		
Mayor a miles de S/ 214 y hasta miles de S/ 317	0.74074	3

El PBP como complemento de la cuota inicial seguirá siendo cubierto por el Fondo, el cual se adicionará al BBP en el rango de valores de vivienda que esté vigente; asimismo, se actualizará por la variación de la UIT, con redondeo a la centena superior; el monto de aplicación al cierre del 31 de diciembre de 2019 es de miles de S/ 3. Los rangos de vivienda del producto se expresarán en soles, y serán actualizados producto de la multiplicación del valor de la vivienda del año anterior por la variación del Índice de Precios al consumidor (IPC) de Lima Metropolitana anual, con redondeo a la centena superior.

- Al hacerse efectivo el PBP asignado, con recursos propios, con el cumplimiento de las condiciones por el beneficiario final, el Fondo registra dicho importe como gasto; en consecuencia, se disminuye las cuentas por cobrar (capital) de las cuotas del tramo concesional con cargo a una cuenta de "Gastos por intereses" del estado de resultados; mientras que los intereses, al igual que en el caso anterior, son reconocidos como gasto, se presentan neto de la cuenta "Ingreso de cuentas por cobrar" (Convenio Fideicomiso - COFIDE) incluida en el rubro de "Ingresos por intereses" del estado de resultados (nota 18).

Fondo MIVIVIENDA S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2019 y de 2018

- Mediante Acuerdo de Directorio N° 02-12D-2015 del 16 de junio de 2015 se aprobó la creación del atributo “Bono para Vivienda Sostenible” (BMS), aplicable a los Créditos MIVIVIENDA. El BMS es un atributo adicional de los Créditos MIVIVIENDA que consiste en la ayuda económica directa no reembolsable que se otorga a las personas que accedan a una vivienda sostenible con el Crédito MIVIVIENDA por medio de las IFI. Este atributo incrementa el monto de la cuota inicial, como beneficio adicional a los que brindan los productos MIVIVIENDA como el BFH, BBP y PBP como complemento a la cuota inicial, de acuerdo al siguiente detalle:

	Grado 1	Grado 2
Monto de financiamiento		
Hasta S/ 140,000	4%	4%
Mayores a S/ 140,000 y hasta el monto máximo de financiamiento de productos MIVIVIENDA	3%	4%

El Bono se calcula descontando del valor de vivienda, la cuota inicial y el BBP que corresponden de ser el caso. A ese importe a financiar se le divide entre 1.04 y/o 1.03, y se multiplica por 0.04 y/o 0.03 dependiendo del grado del bono, y se obtiene el BMS.

Podrá ser otorgado en adición al BFH, BBP y/o PBP como complemento de la cuota inicial, siempre que cumpla con las condiciones establecidas en su Reglamento.

Se otorga a las personas que accedan a un Crédito MIVIVIENDA para adquirir viviendas sostenibles, con el objetivo de incentivar y promover la adquisición de viviendas que ayuden a la reducción del impacto ambiental en su entorno.

Los proyectos deberán contar con el Certificado de Elegibilidad de Proyectos Inmobiliarios Sostenibles, y de acuerdo a ello se aplican los rangos del BMS.

Mediante Acuerdo de Directorio N° 002-16D-2019 se aprobó mantener BMS vigente, y la tasa preferencial de 5% para créditos “Nuevo Crédito MIVIVIENDA Verde” hasta el 31 diciembre de 2019.

Mediante Acuerdo de Directorio N° 03-03D-2020, se aprobó la ampliación y condiciones para el otorgamiento del BMS (3% o 4% del valor de financiamiento) para los créditos MIVIVIENDA ingresados (cumpliendo con la presentación del expediente de crédito completo) a COFIDE hasta el 31 de marzo de 2020 y tasa preferencial de 5% a los Nuevos Créditos MIVIVIENDA ingresados a COFIDE hasta el 31 de marzo de 2020.

C. Cuentas por cobrar (Convenio Fideicomiso - COFIDE) y provisión para incobrabilidad de cuentas por cobrar

Las cuentas por cobrar se registran cuando se realiza el desembolso de los fondos a través de COFIDE a favor de las IFI que canalizan los recursos del Fondo para la colocación crediticia de los productos MIVIVIENDA.

Fondo MIVIVIENDA S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2019 y de 2018

El cálculo de la provisión para incobrabilidad de cuentas por cobrar (Convenio Fideicomiso – COFIDE) se realizó considerando los criterios establecidos por la SBS en el Reglamento para la Evaluación y Clasificación del Deudor y la Exigencia de Provisiones, Resolución SBS N°11356-2008, de acuerdo, con la siguiente metodología:

Primer Componente: Provisión Riesgo IFI

- El saldo de capital de cada desembolso se divide en dos: saldo de capital con garantía hipotecaria y saldo de capital sin garantía hipotecaria.
- El cálculo de la provisión se efectúa considerando la clasificación de la IFI, determinada en base a los criterios establecidos por la Resolución SBS N° 11356-2008.
- La parte de la provisión que corresponden al saldo de capital con garantía hipotecaria se calcula como el producto del saldo de capital sin cobertura de riesgo crediticio por la tasa SBS de la Tabla 2, de acuerdo con la clasificación IFI.
- La parte de la provisión que corresponden al saldo de capital sin garantía hipotecaria se calcula como el producto del saldo de capital sin garantía hipotecaria por la tasa SBS de la Tabla 1, de acuerdo con la clasificación de la IFI.

Segundo Componente: Provisión Cobertura de Riesgo Crediticio (CRC)

Al saldo de capital de cada desembolso se le multiplica por la suma de los factores de cobertura (CRC y CRCA), dando como resultado el saldo con cobertura de riesgo de crédito:

- Si el saldo sin CRC es menor al monto de garantía, la provisión se calcula de acuerdo con lo siguiente: (saldo total (ST) – monto de garantía (MG)) por la tasa SBS de la Tabla 1 con acuerdo con la clasificación subprestatario más (monto de garantía – saldo sin cobertura de riesgo de crédito (SSCRC)) por la tasa SBS de la tabla 2 de acuerdo con la clasificación subprestatario. La representación del cálculo es como sigue:

$$\text{Provisión} = (\text{ST} - \text{MG}) * (\text{Tasa SBS Tabla 1}) + (\text{MG} - \text{SSCRC}) * (\text{Tasa SBS Tabla 2})$$

- Si el saldo sin CRC es mayor o igual al monto de garantía, la provisión que corresponden se calcula del producto del saldo con CRC por la Tasa de la tabla 1 SBS, de acuerdo con la clasificación Subprestatario. La representación del cálculo es como sigue:

$$\text{Provisión} = \text{SSCRC} * (\text{Tasa SBS Tabla 1})$$

El Fondo aplica los siguientes porcentajes para determinar sus provisiones para incobrabilidad de cuentas por cobrar (Convenio Fideicomiso COFIDE):

	Tabla 1	Tabla 2
Categoría de riesgo		
Normal	0.70%	0.70%
Con problemas potenciales (CPP)	5.00%	2.50%
Deficiente	25.00%	12.50%
Dudoso	60.00%	30.00%
Pérdida	100.00%	60.00%

Para determinar la clasificación de riesgo por IFI, el Fondo ha establecido, dentro de su normativa interna, una metodología para la clasificación regulatoria de las IFI equivalente a la categoría de riesgo que establece la SBS.

Fondo MIVIVIENDA S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2019 y de 2018

En adición, dada la intervención de la SBS a Financiera TFC, al 31 de diciembre de 2019, las cuentas por cobrar a esta institución respaldada por créditos hipotecarios MIVIVIENDA han sido provisionadas considerando el riesgo subprestario, las cuales están registradas aún como parte del rubro clientes por cobrar (Convenio Fideicomiso – COFIDE).

D. Cartera de créditos y provisión para créditos de cobranza dudosa

El Fondo determina la provisión para incobrabilidad de la cartera de créditos de acuerdo con lo establecido en la Resolución SBS N° 11356-2008 “Reglamento para la Evaluación y Clasificación del Deudor y la Exigencia de Provisiones”. En concordancia con dicha Resolución, se efectúa la clasificación de los prestatarios en las siguientes categorías: (i) normal, (ii) con problemas potenciales, (iii) deficiente, (iv) dudoso o (v) pérdida, sobre la base del grado de cumplimiento del deudor en sus pagos.

El cálculo de la provisión se realiza de acuerdo con la clasificación otorgada, y considerando porcentajes específicos, los cuales varían dependiendo de los créditos están respaldados por garantías preferidas autoliquidables - CGPA (depósitos en efectivo y derechos de carta de crédito), o garantías preferidas de muy rápida realización - GGPMRR (instrumentos de deuda pública emitidos por el Gobierno Central, valores mobiliarios pertenecientes al Índice Selectivo de la Bolsa de Valores de Lima, entre otros) o garantías preferidas - CGP (primera prenda sobre instrumentos financieros o bienes muebles e inmuebles, primera prenda agrícola o minera, seguro de crédito a la exportación, entre otros). Las garantías recibidas son consideradas a su valor estimado de realización, determinado por tasadores independientes. Asimismo, para el cálculo de la provisión se debe considerar la clasificación del fiador o avalista, en caso los créditos cuenten con la responsabilidad subsidiaria de una empresa del Sistema Financiero o de Seguros (créditos afectos a sustitución de contraparte crediticia). Al 31 de diciembre de 2019 y de 2018, se utilizan los siguientes porcentajes:

	GSS (i)	GGP (ii)	GGPMRR (iii)	GGPA (iv)
Categoría de riesgo				
Normal	0.70%	0.70%	0.70%	0.70%
Con problemas potenciales (CPP)	5.00%	2.50%	1.25%	1.00%
Deficiente	25.00%	12.50%	6.25%	1.00%
Dudoso	60.00%	30.00%	15.00%	1.00%
Pérdida	100.00%	60.00%	30.00%	1.00%

Donde:

- (i) Créditos sin garantía.
- (ii) Créditos con garantía preferida.
- (iii) Créditos con garantía preferida de muy rápida realización.
- (iv) Créditos con garantía preferida autoliquidable.

En adición a la provisión por clasificación crediticia de los deudores, la SBS requiere la constitución de provisiones procíclicas las cuales se calculan para los créditos clasificados en la categoría Normal y de acuerdo con los porcentajes establecidos por la SBS. Al 31 de diciembre de 2019 y de 2018, el componente procíclico de la provisión está desactivado.

E. Instrumentos financieros derivados

De acuerdo con la Resolución SBS No 1737-2006 “Reglamento para la Negociación y Contabilización de Productos Financieros Derivados en las empresas del Sistema Financiero” y sus modificatorias, los instrumentos financieros derivados se registran en la fecha de negociación.

Fondo MIVIVIENDA S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2019 y de 2018

Derivados para negociación

Al inicio, los instrumentos financieros derivados para negociación son reconocidos en el estado de situación financiera al costo, y posteriormente son medidas a su valor razonable, reconociéndose un activo o pasivo en el estado de situación financiera según corresponda, y la ganancia o pérdida por valorización en el de resultado del año. El valor nominal de los instrumentos financieros derivados es registrado o pactado en la moneda comprometida en cuentas contingentes y/o de orden.

El valor razonable de los instrumentos financieros derivados de negociación estimado sobre la base de tipos de cambio y tasas de interés de mercado.

Derivados de cobertura

Un instrumento financiero derivado de cobertura es registrado como tal si, en la fecha de su negociación, se prevé que los cambios en su valor razonable o en los flujos de efectivo que genere serán altamente efectivos en compensar los cambios en el valor razonable o en los flujos de efectivo de la partida cubierta directamente atribuibles al riesgo cubierto desde un inicio, lo cual debe quedar documentado en fecha de la negociación del instrumento financiero derivado, y durante el plazo de cobertura. Una cobertura es considerada altamente efectiva si se espera que los cambios en el valor razonable o en los flujos de efectivo del instrumento cubierto y del utilizado como cobertura en un rango de 80% a 125%.

Cobertura de flujos de efectivo

El instrumento financiero derivado de cobertura es valorizado y reconocido a su valor razonable, pudiendo afectar tanto cuentas patrimoniales como cuentas de resultados. La parte efectiva del ajuste a su valor razonable se reconoce en cuentas patrimoniales (del estado de resultados y otro resultado integral), mientras que la parte inefectiva se reconoce en el estado de resultados.

Para ambos tipos de cobertura, si el derivado vence, es vendido, finaliza o se ejecuta, o deja de cumplir con los criterios para la contabilidad de cobertura, la relación de cobertura termina de manera prospectiva y los saldos registrados en el estado de situación financiera y en el estado de resultados y otro resultado integral, según corresponda, son transferidos al estado de resultados en el plazo de la vigencia de la partida cubierta.

F. Inversiones***i. Inversiones mantenidas hasta su vencimiento***

En esta categoría se incluyen los instrumentos de deuda cuyos cobros son de cuantía fija o determinable y cuyos vencimientos son fijos, y que además cumplen con los siguientes requisitos: i) han sido adquiridos o reclasificados con la intención de mantenerlos hasta su fecha de vencimiento; ii) el Fondo deberá tener la capacidad financiera para mantenerlos hasta su vencimiento; y iii) son instrumentos distintos de los que, en el momento del reconocimiento inicial, el Fondo haya designado para ser contabilizados a su valor razonable con cambios en resultados o como activos disponibles para la venta.

Asimismo, deberán estar clasificado por al menos dos clasificadoras de riesgo locales o del exterior y las calificaciones deberán estar dentro de los parámetros establecidos por la SBS, quedando excluidos de este requerimiento los instrumentos de Bancos Centrales de países cuya deuda soberana reciba como mínimo la clasificación que corresponde a la deuda soberana de Perú.

El registro contable inicial de estos activos financieros se efectúa a valor razonable, incluyendo los costos de transacción que sean atribuibles de manera directa a la adquisición.

La medición posterior de estas inversiones se efectúa a costo amortizado, utilizando el método de la tasa de interés efectiva. Cualquier pérdida por deterioro de valor es reconocida en el estado de resultados.

Fondo MIVIVIENDA S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2019 y de 2018

ii. Inversiones disponibles para la venta

En esta categoría se incluyen todos los instrumentos de inversión que no estén clasificados como inversiones a valor razonable con cambios en resultados, inversiones a vencimiento o inversiones en subsidiarias y asociadas y participaciones en negocios conjuntos. Asimismo, se incluirán todos los valores que por norma expresa la SBS señale.

El registro inicial de estas inversiones se efectúa a valor razonable, incluyendo los costos de transacción que sean directamente atribuibles a la adquisición. La medición posterior de estas inversiones se efectúa a valor razonable; en el caso de instrumentos representativos de capital que no cuenten con precios cotizados en mercados activos y cuyo valor razonable no pueda ser estimado de manera confiable, deben medirse al costo. Asimismo, en el caso de instrumentos representativos de deuda, previo a la medición a valor razonable, debe actualizarse contablemente su costo amortizado, y a partir de éste debe reconocerse la ganancia o pérdida por los cambios en el valor razonable.

La ganancia o pérdida originada por la fluctuación del valor razonable de las inversiones disponibles para la venta, se reconoce de manera directa en el patrimonio hasta que el instrumento sea vendido o realizado, momento en el cual la ganancia o pérdida que hubiese sido reconocida previamente en el patrimonio es transferida y registrada en el resultado del año, excepto las pérdidas por deterioro de valor que se registran en los resultados cuando se presentan.

Si una inversión disponible para la venta ha sufrido deterioro, la pérdida acumulada (medida como la diferencia entre el costo de adquisición, neto de cualquier repago y amortización, y su valor razonable vigente; menos cualquier deterioro que haya sido reconocido anteriormente en el estado de resultados) será retirada del patrimonio y reconocida en el estado de resultados. En el caso de acciones no cotizadas, el deterioro del valor corresponde a la diferencia entre el valor en libros y el valor presente de los flujos de efectivo netos estimados, descontados utilizando la tasa vigente para valores similares.

Las ganancias o pérdidas por diferencia de cambio relacionadas con instrumentos representativos de capital se reconocen en la cuenta "Resultados no realizados" del patrimonio, mientras que aquellas relacionadas con instrumentos representativos de deuda se reconocen en el resultado del período.

Los ingresos por intereses de las inversiones disponibles para la venta son reconocidos utilizando el método de la tasa de interés efectiva, considerando el plazo del instrumento. Las primas o descuentos derivados de la compra son considerados en el cálculo de la tasa de interés efectiva.

Los dividendos son reconocidos en el estado de resultados cuando se establece el derecho a recibir el pago.

iii. Evaluación de deterioro

La Resolución SBS N° 7033-2012 y modificatorias, así como la Resolución SBS N° 2610-2018, establecen una metodología estándar para la identificación del deterioro de los instrumentos financieros clasificados como inversiones disponibles para la venta e inversiones a vencimiento. Dicha metodología contempla el análisis de lo siguiente:

Instrumentos de deuda

Al cierre de cada trimestre, para toda la cartera representativa de deuda, se deberá evaluar las siguientes ocurrencias:

1. Debilitamiento en la situación financiera o ratios financieros del emisor y de su grupo económico.
2. Rebaja en cualquiera de las clasificaciones crediticias del instrumento o del emisor, en al menos 2 "notches", desde el momento que se adquirió el instrumento; donde un "notch" corresponde a la diferencia mínima entre dos calificaciones de riesgo dentro de una misma escala de calificación.

Fondo MIVIVIENDA S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2019 y de 2018

3. Interrupción de transacciones o de un mercado activo para el activo financiero, debido a dificultades financieras del emisor.
4. Los datos observables indican que, desde su reconocimiento inicial de un grupo de activos financieros con características similares al instrumento evaluado, existe una disminución medible en sus flujos futuros estimados de efectivo, aunque no pueda todavía identificársela con activos financieros individuales del grupo.
5. Disminución del valor por cambios normativos (impositivos, regulatorios u otros gubernamentales).
6. Disminución significativa del valor razonable por debajo de su costo amortizado. Se considera como una disminución significativa si el valor razonable a la fecha de cierre ha disminuido por lo menos 40 por ciento por debajo de su costo amortizado a dicha fecha.
7. Disminución prolongada en el valor razonable. Se considera como una disminución prolongada si el valor razonable a la fecha de cierre ha disminuido por lo menos 20% en comparación con el costo amortizado de 12 meses atrás y, el valor razonable a la fecha de cierre de cada mes durante el período de 12 meses previos, se ha mantenido siempre por debajo del costo amortizado correspondiente a la fecha de cierre de cada mes.

El valor razonable por utilizar a efectos de evaluar los criterios 6 y 7 es aquel considerado para efectos de la valorización de los instrumentos de deuda disponibles para la venta, de acuerdo a los criterios establecidos por la indicada Resolución, independientemente de la clasificación contable que tenga el instrumento de deuda. Sin embargo, si el descenso en el valor razonable en el instrumento representativo de deuda es consecuencia íntegramente de un incremento en el tipo de interés libre de riesgo, este descenso no debe considerarse como indicio de deterioro.

En caso se cumplan por lo menos 2 de las situaciones anteriormente descritas, se considerará que existe deterioro de valor. En caso no se hayan dado por lo menos dos (2) de las situaciones arriba descritas, bastará con que se presente alguna de las siguientes situaciones específicas para considerar que existe deterioro:

- Incumplimiento de las cláusulas contractuales, tales como la interrupción en el pago de intereses o capital.
- Renegociación de las condiciones contractuales del instrumento por factores legales o problemas financieros vinculados al emisor.
- Evidencia que el emisor está en proceso de reestructuración forzosa o quiebra.
- Cuando se reduzca la clasificación de riesgo de un instrumento que estaba clasificado como grado de inversión, hacia una clasificación que resulte por debajo del grado de inversión.

Por otro lado, si la SBS considera que es necesario constituir alguna provisión adicional para cualquier tipo de inversión, dicha provisión será determinada en base a cada título individual y deberá ser registrada en el resultado del ejercicio en que la SBS solicite dicha provisión.

Fondo MIVIVIENDA S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2019 y de 2018

G. Inmuebles, mobiliario y equipo

Los bienes en el rubro inmuebles, mobiliario y equipo se registran a su costo de adquisición menos la depreciación acumulada. La depreciación es calculada siguiendo el método de línea recta, utilizando las siguientes vidas útiles estimadas:

	Años
Edificios	20
Instalaciones	10
Muebles y enseres	10
Equipos diversos	10
Vehículos	5
Equipos de cómputo	4

Los costos de mantenimiento y reparación se cargan a resultados; toda renovación y mejora se capitaliza únicamente cuando los desembolsos mejoran la condición del activo y aumentan su vida útil más allá del tiempo estimado al inicio.

El costo y la depreciación acumulada de los activos vendidos o retirados son eliminados de las cuentas respectivas y la ganancia o pérdida generada se incluye en los resultados del año.

H. Activos intangibles

Los activos intangibles, comprenden desarrollos y licencias de software de cómputo utilizados en las operaciones del Fondo. Las licencias de software se capitalizan sobre la base de los costos incurridos para adquirirlas o poner en uso el programa específico. Estos activos intangibles son amortizados siguiendo el método de línea recta en un máximo de 5 años.

El método de amortización se revisa con frecuencia periódica para asegurar que sea consistente con el patrón previsto de beneficios económicos de las partidas de activos intangibles.

I. Desvalorización de activos de larga duración

Cuando existen acontecimientos o cambios económicos que indiquen que el valor de los inmuebles, mobiliario y equipo y de los activos intangibles pueda no ser recuperable, la Gerencia del Fondo revisa el valor de dichos activos a fin de verificar que no existe ningún deterioro permanente en su valor. Cuando el valor del activo en libros excede su valor recuperable, se reconoce una pérdida por desvalorización en el estado de resultados. El valor recuperable es el mayor valor entre el precio de venta neto y su valor en uso.

El precio de venta neto es el monto que se puede obtener en la venta de un activo en un mercado libre, mientras que el valor en uso es el valor presente de los flujos futuros estimados del uso continuo de un activo y de su disposición al final de su período de depreciación. En opinión de la Gerencia, no existe evidencia de deterioro en el valor de dichos activos al 31 de diciembre de 2019 y de 2018.

J. Bienes realizables, recibidos en pago y adjudicados

Los bienes recuperados recibidos en pago y bienes adjudicados están regulados por la Resolución SBS N° 1535-2005 e incluyen principalmente inmuebles obtenidos en pago de créditos de difícil recuperación; al inicio y son registrados al valor de adjudicación judicial, extrajudicial, recupero, valor estimado de mercado o valor insoluto de la deuda, el que resulte menor.

Fondo MIVIVIENDA S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2019 y de 2018

De acuerdo con la norma vigente, el tratamiento para constituir provisiones para este tipo de bienes es como sigue:

- Los bienes recuperados, recibidos en pago y adjudicados se registran al inicio al costo, reconociéndose a su vez una provisión equivalente al 20%. En caso el valor neto de realización reflejado en el informe de valuación demuestre que el bien se ha desvalorizado en un porcentaje mayor al 20%, la provisión inicial requerida se constituirá por el monto desvalorizado.
- Los bienes inmuebles que no hayan sido vendidos o entregados en arrendamiento financiero transcurrido un año desde su recuperación o adjudicación deben ser provisionados, constituyendo una provisión mensual uniforme en un plazo de tres y medio años hasta constituir la provisión al 100% sobre el valor neto en libros obtenido el décimo octavo o décimo segundo mes, dependiendo de si cuenta o no con la prórroga aprobada por la SBS.

Se reconoce deterioro cuando estos bienes sufren un descenso en su valor razonable (cuando el valor neto de realización es menor que el valor neto en libros) por lo que el valor en libros será reducido y la pérdida deberá ser reconocida en el estado de resultados. En caso el valor neto de realización sea mayor al valor neto en libros, no se podrá reconocer contablemente el mayor valor.

La actualización anual de la valuación de estos bienes determinada por un perito tasador independiente implica, de ser necesario, la constitución de provisiones por desvalorización.

K. Impuesto a la renta

El impuesto a la renta corriente es determinado sobre la base de la renta imponible y registrado de acuerdo con la legislación tributaria aplicable al Fondo.

El impuesto a la renta diferido se determina por el método del pasivo sobre la base de las diferencias temporales que surgen entre la base tributaria de los activos y pasivos y sus respectivos saldos en los estados financieros, aplicando la legislación y la tasa del impuesto vigente a la fecha en que se estime que el impuesto a la renta diferido activo se realice o el impuesto a la renta diferido pasivo se cancele.

Los impuestos a la renta diferidos activo y pasivo se reconocen sin tener en cuenta el momento en que se estima que las diferencias temporales se anulan. El impuesto a la renta diferido activo sólo se reconoce en la medida que sea probable que se disponga de beneficios tributarios futuros, para que el impuesto a la renta diferido activo pueda utilizarse.

La CINIIF 23 aclara los requerimientos de reconocimiento y medición de la NIC 12: "Impuesto a la Renta", en los casos que exista incertidumbre sobre alguna posición tributaria asumida por el Banco en la determinación del impuesto a la renta, de forma previa el Comité de Interpretaciones había aclarado que la contabilización de posiciones tributarias inciertas asociadas con el impuesto a la renta se debe de tratar de acuerdo con la NIC 12 y no de acuerdo con la NIC 37: "Provisiones, pasivos contingentes y activos contingentes".

La CINIIF 23 establece la forma de reconocimiento y medición de los activos y pasivos por impuesto diferidos y corrientes en los casos en que el Fondo tenga posiciones tributarias inciertas asociadas con el impuesto a la renta. Una posición tributaria incierta es cualquier tratamiento impositivo aplicado por el Fondo respecto al cual existe incertidumbre sobre si éste será aceptado por la autoridad tributaria. La CINIIF 23 cubre todos los aspectos que pueden ser afectados por la existencia de posiciones tributarias inciertas, esto es, pudiera afectar la determinación de la utilidad o pérdida tributaria, la base tributaria de activos y pasivos, créditos tributarios o las tasas de impuestos usadas.

Fondo MIVIVIENDA S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2019 y de 2018

L. Provisiones y contingencias**i. Provisiones**

Las provisiones se reconocen cuando el Fondo tiene una obligación presente legal o asumida como resultado de hechos pasados, es probable que se requiera de la salida de recursos para pagar la obligación y es posible estimar su monto de manera confiable. Las provisiones son revisadas y ajustadas en cada período para reflejar la mejor estimación a la fecha del estado de situación financiera.

ii. Contingencias

Los pasivos contingentes no se reconocen en los estados financieros. Estos se revelan en nota a los estados financieros, a menos que la posibilidad de la salida de recursos sea remota.

Los activos contingentes no se reconocen en los estados financieros y sólo se revelan cuando es probable que se produzca ingresos de recursos.

M. Otro resultado integral

En el otro resultado integral se presentan los resultados no realizados de la parte eficaz de la valorización de los instrumentos financieros derivados de cobertura de flujos de efectivo, y la parte de la valorización que corresponde a la diferencia de cambio a medida que se afecta a la partida cubierta. Estos saldos se presentan neto del impuesto a la renta diferido relacionado.

N. Efectivo y equivalentes al efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo considerados en el estado de flujos de efectivo corresponde a los saldos de fondos disponibles del estado de situación financiera que incluyen depósitos con vencimientos originales menores o iguales a 90 días, excluyendo el disponible de los Fideicomisos.

O. Saldos en moneda extranjera

El estado de situación financiera incluye saldos de operaciones en moneda extranjera, principalmente en dólares estadounidenses (US\$), los cuales están registrados al tipo de cambio en soles (S/) establecido por la SBS, que al 31 de diciembre de 2019 y de 2018, fue de US\$ 1 = S/ 3.314 y US\$ 1 = S/ 3.373, respectivamente. También, se mantienen posiciones en Euros (EUR), las cuales están registradas al tipo de cambio contable en soles (S/) establecido por la SBS, que al 31 de diciembre de 2019 y de 2018, fue de EUR 1= S/ 3.719415 y EUR 1= S/ 3.860594, respectivamente.

Las operaciones en moneda extranjera en el país y las operaciones de comercio internacional, referidas a los conceptos autorizados por el Banco Central de Reserva del Perú, se canalizan a través del mercado libre bancario. Al 31 de diciembre de 2019, los tipos de cambio compra y venta utilizados fueron US\$ 1= S/ 3.311 y US\$ 1= S/ 3.317, respectivamente (US\$ 1= S/ 3.369 compra y US\$ 1= S/ 3.379 venta al 31 de diciembre de 2018).

Fondo MIVIVIENDA S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2019 y de 2018

Al 31 de diciembre, los saldos en moneda extranjera se resumen como sigue:

<i>En miles de dólares estadounidenses</i>	2019	2018
Activo		
Disponible	23,391	33,162
Inversiones	63,580	146,494
Cuentas por cobrar (Convenio Fideicomiso - COFIDE), neto	29,185	39,925
Cartera de créditos, neto	32	38
Derivados de cobertura	187	390
Otras cuentas por cobrar, neto	5,654	6,656
Otros activos, neto	31	5
Total activo	122,060	226,670
Pasivo		
Adeudos y obligaciones financieras	(691,579)	(902,134)
Derivados de cobertura	(1,661)	(3,275)
Otras cuentas por pagar	(359)	(333)
Provisiones y otros pasivos	(859)	(935)
Total pasivo	(694,458)	(906,677)
Posición pasiva neta	(572,398)	(680,007)
Instrumentos financieros derivados, neto	568,951	663,068
Posición neta en dólares estadounidenses	(3,447)	(16,939)
<i>En miles de euros</i>	2019	2018
Activo		
Disponible	13	49,940
Pasivo		
Adeudos y obligaciones financieras	(138,913)	(115,902)
Posición pasiva neta	(138,900)	(65,962)
Instrumentos financieros derivados, neto	139,444	65,000
Posición neta en euros	544	(962)

5. Disponible

Al 31 de diciembre, comprende lo siguiente:

<i>En miles de soles</i>	2019	2018
Banco Central de Reserva del Perú (a)	5,799	6,683
Cuentas corrientes y de ahorro (b)	1,366,398	1,588,806
Depósitos a plazo (c)	106,533	50,000
Otras disponibilidades	60	527
Rendimientos devengados del disponible	223	15,435
Efectivo y equivalentes al efectivo	1,479,013	1,661,451
Más		
Depósitos a plazo con vencimiento mayor a 90 días	904,005	763,472
	2,383,018	2,424,923

- (a) Al 31 de diciembre, corresponde a saldos denominados en soles y dólares estadounidenses, que son de libre disponibilidad, no generan intereses, y son utilizados principalmente en las operaciones que realiza el Fondo con COFIDE, en virtud del Convenio de Fideicomiso suscrito.

Fondo MIVIVIENDA S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2019 y de 2018

- (b) Al 31 de diciembre, corresponde principalmente a saldos denominados en soles y dólares estadounidenses, que son de libre disponibilidad, y generan intereses a tasas de mercado, según se detalla a continuación:

<i>En miles de soles</i>	2019	2018
Cuentas corrientes		
Banco Internacional del Perú – Interbank	1,012,726	882,297
Banco Interamericano de Finanzas	291,208	43,004
Banco de la Nación	60,393	60,497
Scotiabank del Perú S.A.A.	977	11
Banco de Crédito del Perú	881	15
Banco BBVA Perú	169	410,187
	1,366,354	1,396,011
Cuenta de ahorro		
Banco BBVA Perú	44	192,795
	1,366,398	1,588,806

- (c) Al 31 de diciembre de 2019, corresponde a depósitos a plazo en bancos del país denominados en soles y dólares estadounidenses, que son de libre disponibilidad y generan intereses a tasas efectivas anuales en soles entre 2.85% y 3.30%, y en dólares estadounidenses entre 1.90% y 2.05%, con vencimientos originales menores o iguales a 90 días (entre 5.25% y 5.35% en soles al 31 de diciembre de 2018 y vencimientos originales menores o iguales a 90 días).

Fondo MIVIVIENDA S.A.
Notas a los Estados Financieros
31 de diciembre de 2019 y de 2018

6. Inversiones

Al 31 de diciembre, comprende lo siguiente:

	2019					2018				
	Costo amortizado	Ganancias	Pérdidas	Valor en libros	Costo amortizado	Ganancias	Pérdidas	Valor en libros		
<i>En miles de soles</i>										
Inversiones disponibles para la venta										
Certificados de depósito negociables (a)	-	-	-	-	185,789	99	(3)	185,885		
Más										
Rendimientos devengados	-	-	-	-	-	-	-	2,944		
	-	-	-	-	-	-	-	188,829		
Inversiones a vencimiento										
Bonos corporativos (b)	208,186	-	-	208,186	321,809	-	-	321,809		
Bonos Soberanos de la República del Perú	31,316	-	-	31,316	31,796	-	-	31,796		
Certificados de depósito negociables	-	-	-	-	4,503	-	-	4,503		
Más										
Rendimientos devengados	-	-	-	3,441	-	-	-	5,521		
	-	-	-	242,943	-	-	-	363,629		
	-	-	-	242,943	-	-	-	552,458		

Fondo MIVIVIENDA S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2019 y de 2018

- (a) Al 31 de diciembre de 2019, el Fondo no mantiene certificados de depósito en su cartera de inversiones. Durante el año 2018, el Fondo adquirió certificados de depósito por un valor nominal de miles de S/ 186,003, cuyo valor en libros al 31 de diciembre de 2018 ascendió a miles de S/ 185,885.
- (b) Al 31 de diciembre, corresponde a valores y títulos adquiridos a empresas corporativas y del Sistema Financiero de primer nivel del país y del exterior, según se detalla a continuación:

	2019	2018
	Inversiones a vencimiento	Inversiones a vencimiento
<i>En miles de soles</i>		
Emitidos por entidades peruanas		
Corporación Financiera de Desarrollo S.A.	48,712	108,757
Abengoa Transmisión Norte S.A.	46,137	51,179
Banco BBVA Perú	44,163	45,001
Consorcio Transmantaro S.A.	35,606	36,070
Cementos Pacasmayo S.A.A.	25,596	25,866
Los Portales S.A.	3,037	4,216
Leasing Total S.A.	1,943	3,957
Emitidos por entidades del exterior		
Empresas Públicas de Medellín E.S.P.	-	16,165
CorpBanca, Sociedad Anónima Bancaria	-	15,658
AES Gener S.A.	-	11,857
Empresa Nacional de Petróleo	2,992	3,083
	208,186	321,809

- (c) En el año 2016, el Fondo reclasificó bonos corporativos y bonos soberanos de la República del Perú que mantenía clasificados como inversiones disponibles para la venta hacia inversiones a vencimiento. Los valores en libros a la fecha de la reclasificación ascendían a miles de S/ 620,965, y la pérdida no realizada acumulada en el patrimonio ascendía a miles de S/ 11,846; este último importe está siendo transferido a resultados durante el plazo remanente de los instrumentos, los cuales vencen en su totalidad en el año 2042. Durante los años 2019 y 2018, fueron transferido a resultados del año miles de S/ 652 y miles de S/ 1,164, respectivamente. Al 31 de diciembre de 2019 y de 2018, el valor en libros de dichas inversiones el cual incluye intereses devengados asciende a miles de S/ 242,943 y miles de S/ 363,629, respectivamente.

Mediante acuerdo de Directorio N° 005-18D-2018 del 25 de julio de 2018, se aprobó el nuevo Manual de Políticas y Procedimientos de Inversión del Fondo, en el que se determinó que, a partir de esa fecha, las inversiones adquiridas por el Fondo serían clasificadas como disponibles para la venta.

Fondo MIVIVIENDA S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2019 y de 2018

Al 31 de diciembre, los vencimientos y las tasas anuales de rendimiento de las inversiones disponibles para la venta y a vencimiento son los siguientes:

	Vencimiento	Tasas de interés efectivas anuales							
		2019				2018			
		S/		US\$		S/		US\$	
		Min. %	Max. %	Min. %	Max. %	Min. %	Max. %	Min. %	Max. %
Inversiones disponibles para la venta									
Bonos corporativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Certificados de depósitos negociables	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Papeles comerciales	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Inversiones a vencimiento									
Bonos corporativos	May-20/Oct-28	-	-	3.80	7.61	-	-	3.31	7.61
Bonos Soberanos de la República del Perú	Ago-26/ Feb-42	4.10	6.95	-	-	4.10	6.95	-	-
Certificados de depósito negociables	Mar-19	-	-	-	-	3.88	3.88	-	-

Al 31 de diciembre de 2019, ciertos bonos corporativos en dólares estadounidenses, clasificados como inversiones a vencimiento, están sujetos al riesgo de tipo de cambio, siendo coberturados mediante "forward venta" por un importe nominal de US\$ 49,890,000, equivalente a miles de S/ 165,335 (coberturadas mediante "cross currency swap" de miles de US\$ 10,000, equivalente a miles de S/ 33,730, al 31 de diciembre de 2018).

Al 31 de diciembre, las inversiones disponibles para la venta y a vencimiento, presentan los siguientes vencimientos:

	2019				2018			
	Inversiones disponibles para la venta		Inversiones a vencimiento		Inversiones disponibles para la venta		Inversiones a vencimiento	
<i>En miles de soles</i>								
Hasta 3 meses	-	-	-	-	172,136	5,908	98,273	168,110
De 3 meses a 1 año	-	-	5,060	-	16,693	-	91,338	363,629
De 1 a 5 años	-	-	124,838	-	-	-	-	-
Más de 5 años	-	-	113,045	-	-	-	-	-
	-	-	242,943	-	188,829	363,629	-	-

Fondo MIVIVIENDA S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2019 y de 2018

7. Cuentas por Cobrar (Convenio Fideicomiso - COFIDE), neto

Al 31 de diciembre, comprende lo siguiente:

<i>En miles de soles</i>	2019	2018
Nuevo Crédito MIVIVIENDA	7,308,199	6,418,505
Crédito Complementario Techo Propio	154,722	119,070
Crédito MIVIVIENDA Tradicional	100,849	141,539
Crédito MIHOGAR	52,229	64,077
Crédito MICONSTRUCCIÓN	14,022	36,052
Crédito MICASA MÁS	7,212	8,150
Crédito MIVIVIENDA Estandarizado	4,918	6,201
Crédito MITERRENO	261	470
	7,642,412	6,794,064
Más (menos)		
Rendimientos devengados de cuentas por cobrar	14,257	13,743
Provisión para cuentas por cobrar de cobranza dudosa (e)	(158,593)	(150,102)
	7,498,076	6,657,705

De acuerdo con lo descrito en la nota 2, mensualmente el Fondo desembolsa recursos al Fideicomiso - COFIDE para que este los canalice a los beneficiarios finales a través de las IFI. Asimismo, mensualmente el Fideicomiso - COFIDE transfiere al Fondo las recuperaciones, prepagos o cancelaciones de cuentas por cobrar efectuadas por las IFI.

Al 31 de diciembre de 2019 y de 2018, el número de beneficiarios finales (deudores finales) es de 97,176 y 93,197, respectivamente. No existe concentración de riesgo de crédito significativa en las cuentas por cobrar, debido al tipo de operaciones crediticias que mantiene el Fondo.

Los recursos que canaliza el Fondo a través de las IFI son utilizados en el otorgamiento de créditos para la adquisición de viviendas de conformidad con lo dispuesto en el artículo 12° del Decreto Supremo N° 001-99-MTC.

Al 31 de diciembre, la composición del saldo de cuentas por cobrar (Convenio Fideicomiso – COFIDE) de acuerdo con las características de los créditos promocionados por el Fondo, es como sigue:

<i>En miles de soles</i>	2019			2018		
	Con cobertura riesgo crediticio	Sin cobertura riesgo crediticio	Total	Con cobertura riesgo crediticio	Sin cobertura riesgo crediticio	Total
Nuevo crédito MIVIVIENDA	1,871,246	5,436,953	7,308,199	2,190,834	4,227,670	6,418,504
Crédito MIVIVIENDA Tradicional	46,839	54,010	100,849	66,668	74,871	141,539
Crédito complementario Techo Propio	31,519	123,203	154,722	39,655	79,415	119,070
Crédito MIHOGAR	19,319	32,910	52,229	23,533	40,544	64,077
Crédito MICONSTRUCCIÓN	2,353	11,669	14,022	5,184	30,868	36,052
Crédito MICASA MÁS	1,235	5,977	7,212	1,382	6,768	8,150
Crédito MIVIVIENDA Estandarizado	1,639	3,279	4,918	2,067	4,134	6,201
Crédito MITERRENO	56	204	261	82	389	471
	1,974,206	5,668,205	7,642,412	2,329,405	4,464,659	6,794,064

Fondo MIVIVIENDA S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2019 y de 2018

Las cuentas por cobrar (Convenio Fideicomiso – COFIDE) están clasificadas por riesgo de crédito, según lo establecido por las normas de la SBS vigentes al 31 de diciembre de 2019 y de 2018. De acuerdo con lo indicado en la nota 4.C, la provisión para incobrabilidad de cuentas por cobrar (Convenio Fideicomiso - COFIDE) se determina sobre la base de la clasificación de la IFI y de los beneficiarios finales.

Al 31 de diciembre, la clasificación de las cuentas por cobrar (Convenio Fideicomiso-COFIDE) sin cobertura de riesgo crediticio, por categoría de riesgo de las IFI es como sigue:

En miles de soles	2019		2018	
Categoría de riesgo				
Normal	5,457,836	71.42%	4,369,600	64.31%
Con problema potencial	7,045	0.09%	95,059	1.40%
Financiera TFC en liquidación (*)	203,324	2.66%	-	-
	5,668,205	74.17%	4,464,659	65.71%
	7,642,412	100.00%	6,794,064	100.00%

(*) Al 31 de diciembre de 2019, el Fondo mantiene un saldo de cuentas por cobrar sin cobertura de riesgo crediticio provisionado por riesgo subprestatario, el cual corresponde a la cartera de créditos hipotecarios MIVIVIENDA otorgados a Financiera TFC en Liquidación, debido que fue intervenida por la SBS el 12 de diciembre de 2019, la misma que asciende a miles de S/ 221,590.

Al 31 de diciembre, la clasificación de las cuentas por cobrar (Convenio Fideicomiso - COFIDE) con cobertura de riesgo crediticio, por categoría de riesgo de los beneficiarios finales, es como sigue:

En miles de soles	2019		2018	
Categoría de riesgo				
Normal	1,699,522	22.24%	2,046,697	30.12%
Con problema potencial	29,522	0.39%	40,519	0.60%
Deficiente	36,083	0.47%	42,016	0.62%
Dudoso	72,405	0.95%	81,624	1.20%
Pérdida	118,409	1.55%	118,549	1.74%
Financiera TFC en liquidación	18,266	0.24%	-	-
	1,974,207	25.83%	2,329,405	34.29%
	7,642,412	100.00%	6,794,064	100.00%

Las tasas de interés anual para los productos que ofrece el Fondo, son tasas de interés fijas establecidas con la finalidad de promover el otorgamiento de créditos. Al 31 de diciembre de 2019 y de 2018, son como sigue:

	%
Nuevo Crédito MIVIVIENDA (*)	7.10
Crédito MIVIVIENDA Tradicional	7.75
Crédito Complementario Techo Propio	7.25
Crédito MIHOGAR	7.60
Crédito MI CONSTRUCCIÓN	8.00
Crédito MIVIVIENDA Estandarizado	6.90 y 7.30
Crédito MICASA MAS	7.70
Crédito MITERRENO	9.00

(*) La tasa de interés del producto Nuevo Crédito MIVIVIENDA fue reducida a 5 por ciento, solo para los créditos con el atributo del BMS desembolsados hasta el 31 diciembre de 2019, mediante acuerdo de Directorio N° 02-16D-2019 del 25 de julio de 2019.

Fondo MIVIVIENDA S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2019 y de 2018

Al 31 de diciembre, las cuentas por cobrar (Convenio Fideicomiso-COFIDE) tienen los siguientes plazos de vencimiento:

<i>En miles de soles</i>	2019	2018
Hasta 1 mes	48,493	41,290
De 1 mes a 3 meses	143,382	121,281
De 3 meses a 1 año	502,434	486,212
De 1 a 3 años	1,686,231	1,503,696
De 3 años a más	5,261,872	4,641,585
	7,642,412	6,794,064

El movimiento de la provisión para incobrabilidad de cuentas por cobrar (Convenio Fideicomiso - COFIDE) determinada según los criterios descritos en la nota 4.C, es como sigue:

<i>En miles de soles</i>	Nota	2019	2018
Saldo al inicio del año		150,102	130,924
Adiciones debitadas a resultados		49,519	50,380
Recupero de provisiones		(40,966)	(32,359)
Reclasificación de provisión de cartera vendida 2017	15	-	1,003
Diferencia de cambio		(61)	154
Saldo al final del año		158,594	150,102

La Gerencia considera que el nivel de provisión para incobrabilidad de las cuentas por cobrar (Convenio Fideicomiso - COFIDE) cubre las eventuales pérdidas que puedan generarse a la fecha del estado de situación financiera, y ha sido efectuada cumpliendo con los requerimientos normativos de la SBS vigentes al 31 de diciembre de 2019 y de 2018.

8. Cartera de Créditos, Neto

Al 31 de diciembre, comprende lo siguiente:

<i>En miles de soles</i>	2019	2018
Vigentes	35,047	41,704
Refinanciados	914	-
Vencidos	34,832	35,401
En cobranza judicial	152	156
	70,945	77,261
Más (menos)		
Rendimientos devengados de créditos vigentes	400	404
Provisión para incobrabilidad de créditos directos	(35,379)	(37,411)
	35,966	40,254

Al 31 de diciembre de 2019 y de 2018, la cartera de créditos se compone principalmente por la cartera transferida por Caja Rural de Ahorro y Créditos Señor de Luren (en adelante Caja Luren), que mediante Resolución SBS N° 3503-2015 del 19 de junio de 2015, entró en proceso de liquidación.

Fondo MIVIVIENDA S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2019 y de 2018

En ese contexto, las acreencias que Caja Luren tenía con sus deudores, entre ellos el Fondo, pasaron a ser insolutas, razón por la que, el Fondo ejecutó ciertas garantías que salvaguardaban los créditos relacionados, según se detalla a continuación:

- Ejecución de la cláusula N° 13, que corresponde a la cesión de derechos de la cartera de subpréstamos a favor del Fondo, en virtud del Convenio de canalización de recursos del Fondo Hipotecario de Promoción de la Vivienda - Mivivienda suscrita con Caja Rural de Ahorro y Créditos Señor de Luren S.A. el 19 de octubre de 1999.
- El 17 de julio de 2017, el Fondo suscribió contratos de cesión de derechos con Caja Municipal de Ahorro y Crédito Sullana y con Financiera Efectiva S.A. para la transferencia de parte de la cartera de créditos por miles de S/ 22,514 y miles de S/ 12,067, respectivamente, que se incluían en el rubro de Cuentas por Cobrar (Convenio Fideicomiso - COFIDE) y correspondían a saldos adeudados al Fondo por Caja Luren. Asimismo, mediante contrato con estas IFI se les otorgó la administración de la cartera no transferida por miles de S/ 87,587. Al 31 de diciembre de 2019 y de 2018, los gastos por servicios de administración de cartera de créditos, registrados en el rubro "Gastos por servicios financieros" del estado de resultados ascienden a miles de S/ 2,114 y miles de S/ 2,140, respectivamente.
- El 31 de julio de 2017, se retiró de Cuentas por Cobrar (Convenio Fideicomiso - COFIDE) el saldo capital adeudado por Caja Luren por miles de S/ 87,587 y se reclasificó a provisiones para créditos de cobranza dudosa por miles de S/ 23,987 proveniente de la provisión para cuentas por cobrar de cobranza dudosa.

Al 31 de diciembre, el saldo de la cartera de créditos directos clasificado por tipo de producto es como sigue:

<i>En miles de soles</i>	Cantidad de prestatarios		Importe	
	2019	2018	2019	2018
Nuevo Crédito MIVIVIENDA	1,182	1,201	69,605	75,500
Crédito Complementario Techo Propio	810	877	9,678	10,386
Crédito MIVIVIENDA Tradicional	16	16	453	496
Crédito MIHOGAR	1	1	48	50
Ingresos diferidos	-	-	(8,839)	(9,171)
	2,009	2,095	70,945	77,261

Al 31 de diciembre de 2019, la cartera de créditos está respaldada por garantías preferentes por miles de S/ 63,865 (miles de S/ 32,893 al 31 de diciembre de 2018) y garantías no preferentes por miles de S/ 81,094 (miles de S/ 115,328 al 31 de diciembre de 2018). Durante los años 2019 y 2018, se ha cobrado de esta cartera miles de S/ 12,116 y miles de S/ 12,100, respectivamente.

De acuerdo con las normas de la SBS, al 31 de diciembre, la cartera de créditos directa está clasificada por riesgo como sigue:

<i>En miles de soles</i>	Cantidad de prestatarios		Importe	
	2019	2018	2019	2018
Normal	870	905	30,706	36,662
Con problemas potenciales	58	76	1,694	1,632
Deficiente	44	61	1,537	2,121
Dudoso	150	224	4,326	7,525
Pérdida	887	829	32,682	29,321
	2,009	2,095	70,945	77,261

Fondo MIVIVIENDA S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2019 y de 2018

La tasa de interés efectiva anual de esta cartera de créditos ha sido fijada con base en las condiciones de mercado. Al 31 de diciembre de 2019 y de 2018, la tasa de interés anual mínima y máxima en moneda nacional es de 9.00 y 13.50 por ciento.

Los intereses compensatorios sobre créditos que están en situación de vencidos, en cobranza judicial, o clasificados en las categorías Dudoso o Pérdida, se contabilizan como ingresos o rendimientos en suspenso, y son reconocidos como ingreso en el estado de resultados cuándo son cobrados. Al 31 de diciembre de 2019 y de 2018, el importe no reconocido como ingreso por este concepto ascendió a miles de S/ 20,418 y miles de S/ 14,544, respectivamente.

A continuación, se presenta el saldo de la cartera de créditos directa clasificada por vencimiento al 31 de diciembre:

<i>En miles de soles</i>	2019		2018	
Por vencer				
Hasta 1 mes	217	0.31%	233	0.30%
De 1 a 3 meses	232	0.33%	497	0.64%
De 3 meses a 1 año	1,991	2.81%	2,175	2.82%
De 1 a 5 años	13,411	18.96%	15,151	19.61%
Más de 5 años	22,934	32.42%	26,306	34.05%
	38,785	54.82%	44,362	57.42%
Vencidos y en cobranza judicial	40,799	57.67%	42,071	54.45%
Ingresos diferidos	(8,839)	(12.49%)	(9,172)	(11.87%)
	70,745	100.00%	77,261	100.00%

El movimiento del año de la provisión para incobrabilidad de la cartera de créditos es como sigue:

<i>En miles de soles</i>	2019	2018
Saldo al inicio del año	37,411	32,087
Adiciones	2,539	7,673
Recupero de provisiones	(4,571)	(2,351)
Diferencia de cambio	-	(2)
Saldo al final del año	35,379	37,407

La Gerencia considera que el nivel de provisión para incobrabilidad de la cartera de créditos directa cubre las eventuales pérdidas que puedan generarse a la fecha del estado de situación financiera, y ha sido efectuada cumpliendo los requerimientos normativos de la SBS vigentes al 31 de diciembre de 2019 y de 2018.

Fondo MIVIVIENDA S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2019 y de 2018

9. Otras Cuentas por Cobrar, Neto

Al 31 de diciembre, comprende lo siguiente:

<i>En miles de soles</i>	2019	2018
Cuentas por cobrar a bancos en liquidación (a)	99,882	99,988
Cuentas por cobrar a Fideicomisos CRC y PBP (b)	98,764	91,721
Margen de garantía (c)	18,825	22,297
Cuentas por cobrar Cartera Ex - CONEMINSA (d)	12,869	13,002
Cuenta por cobrar a ICCGSA (e)	3,794	3,794
Cuentas por cobrar a CAC Presta Perú (f)	78,692	-
Otras cuentas por cobrar	1,463	1,637
	314,289	232,439
Provisión para incobrabilidad de cuentas por cobrar (g)		
Bancos en liquidación	(99,882)	(99,988)
Cartera Ex – CONEMINSA	(10,727)	(10,770)
Cuenta por cobrar a ICCGSA	(3,794)	(3,794)
Cuentas por cobrar a CAC Presta Perú	(50,615)	-
Otras cuentas por cobrar	(1,290)	(1,205)
	147,981	116,682

- (a) Corresponde a cuentas por cobrar por depósitos a plazo, certificados de depósito, entre otros, que el Fondo, antes de ser una empresa financiera supervisada por la SBS (antes de enero de 2006) mantenía en ciertas instituciones financieras que entraron en proceso de liquidación. El detalle de los saldos y su provisión al 31 de diciembre es como sigue:

<i>En miles de soles</i>	2019	2018
Capital		
Banco Nuevo Mundo en Liquidación	53,044	53,044
Banco República en Liquidación	39,922	39,922
Banco Banex en Liquidación - Dación en pago	4,592	4,674
Banco República en Liquidación - Dación en pago	2,324	2,348
	99,882	99,988
Menos: Provisión por incobrabilidad		
Banco Nuevo Mundo en Liquidación	(53,044)	(53,044)
Banco República en Liquidación	(39,922)	(39,922)
Banco Banex en Liquidación - Dación en pago	(4,592)	(4,674)
Banco República en Liquidación - Dación en pago	(2,324)	(2,348)
	(99,882)	(99,988)
	-	-

Durante el proceso de liquidación de estas instituciones financieras, realizado bajo la supervisión e intervención de la SBS, el Fondo ha recibido bienes muebles, inmuebles y cobranza de créditos como parte de pago de estas acreencias.

La Gerencia del Fondo ha provisionado el 100 por ciento de las cuentas por cobrar a los Bancos Nuevo Mundo, Banco República y Banco Banex, todos en proceso de liquidación, y reconoce los recuperos que se reciben en base a su realización. Durante el año 2019, el Fondo no ha recibido recuperos de los bancos en liquidación, mientras que durante el año 2018, el Fondo recibió en efectivo del Banco Nuevo Mundo en Liquidación y del Banco República en Liquidación, pagos por miles de S/ 114 y miles de S/ 13, respectivamente, como recuperos de las cuentas por cobrar provisionadas íntegramente.

Fondo MIVIVIENDA S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2019 y de 2018

La Gerencia del Fondo considera que la provisión para incobrabilidad de cuentas por cobrar a bancos en liquidación constituida al 31 de diciembre de 2019 y de 2018 es suficiente.

- (b) Corresponde al saldo de los activos netos (activos totales menos pasivos totales) de los fideicomisos administrados por el Fondo, que aseguran el pago de la cobertura de riesgo crediticio (CRC) a las IFI, y del premio al buen pagador (PBP) a quienes acceden a este beneficio como parte de los programas de crédito que ofrece el Fondo. A continuación, se presentan los saldos antes mencionados:

<i>En miles de soles</i>	2019	2018
Fideicomiso CRC y PBP Nuevos Soles	46,387	43,405
Fideicomiso CRC y PBP Dólares Americanos	52,377	48,316
	98,764	91,721

Mediante actos constitutivos suscritos por el Fondo en junio de 2007 como fiduciario y fideicomitente, se constituyeron estos fideicomisos en administración, con el propósito de asegurar la disponibilidad de recursos para que el Fondo cumpla con las obligaciones emanadas de los Contratos de Servicio CRC y PBP suscritos con ciertas IFI, asimismo para asegurar que dichos recursos se administren de manera eficiente.

El registro de las operaciones de estos fideicomisos se realiza de conformidad con la Resolución SBS N° 980-2006 "Reglamento del Fondo MIVIVIENDA S.A.", es decir, en una sola cuenta del estado de situación financiera. La contabilidad de los fideicomisos se mantiene separada para fines de control y muestra los siguientes saldos al 31 de diciembre:

Fideicomiso CRC y PBP Nuevos Soles

<i>En miles de soles</i>	2019	2018
Estado de situación financiera		
Activo		
Disponible	16,189	1,580
Inversiones disponibles para la venta (*)	19,824	30,928
Inversiones a vencimiento (*)	10,374	10,897
Total activo	46,387	43,405
Patrimonio y excedente neto		
Excedente de cobranzas, neto	2,517	2,431
Resultados no realizados	127	(573)
Resultados acumulados	43,743	41,547
Total patrimonio y excedente neto	46,387	43,405

(*) Durante el año 2016, el Fideicomiso CRC y PBP Nuevos Soles reclasificó inversiones disponibles para la venta hacia la categoría de inversiones a vencimiento. El valor en libros a la fecha de reclasificación ascendía a miles de S/ 33,683, y la pérdida no realizada acumulada en el patrimonio ascendía a miles de S/ 1,344; este último importe está siendo transferido a resultados en el plazo remanente de los instrumentos. Durante los años 2019 y 2018, se han transferido miles de S/ 114 y miles de S/ 432, respectivamente a resultados del año.

Fondo MIVIVIENDA S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2019 y de 2018

<i>En miles de soles</i>	2019	2018
Estado de resultados		
Ingresos		
Ingresos por intereses	2,273	2,364
Valorización de inversiones, neto	31	31
Reversión deterioro de inversión	171	-
Total ingresos	2,475	2,395
Gastos		
Comisión por administración	(269)	(256)
Impuesto a las transacciones financieras	(1)	(2)
Gastos diversos por servicios financieros	(9)	(8)
Pérdida por deterioro de inversiones	-	(203)
Total gastos	(279)	(469)
Utilidad neta	2,196	1,926

Fideicomiso CRC y PBP Dólares Americanos

<i>En miles de dólares estadounidenses</i>	2019	2018
Estado de situación financiera		
Activo		
Disponible	7,274	5,127
Inversiones disponibles para la venta (*)	30,001	19,351
Inversiones a vencimiento (*)	15,084	23,820
Otras cuentas por cobrar	18	18
Total activo	52,377	48,316
Patrimonio y excedente neto		
Patrimonio inicial	21,013	21,013
Excedente de cobranzas, neto	9,538	9,024
Resultados no realizados	(81)	(1,225)
Resultados acumulados	21,907	19,504
Total patrimonio y excedente neto	52,377	48,316

(*) Durante el año 2016 el patrimonio en Fideicomiso Fondo CRC y PBP Dólares Americanos reclasificó inversiones disponibles para la venta hacia la categoría de inversiones a vencimiento. El valor en libros a la fecha de reclasificación ascendía a miles de S/ 35,327, y la pérdida no realizada acumulada en el patrimonio ascendía a miles de S/ 1,784; este último importe está siendo transferido a resultados durante el plazo remanente de los instrumentos. Durante los años 2019 y 2018, se han transferido miles de S/ 326 y miles de S/ 273, respectivamente a resultados de año.

Fondo MIVIVIENDA S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2019 y de 2018

<i>En miles de soles</i>	2019	2018
Estado de resultados		
Ingresos		
Ingresos por intereses	2,540	2,394
Diferencia de cambio, neta	-	416
Reversión de deterioro de inversión	228	-
Otros	114	-
Total ingresos	2,882	2,810
Gastos		
Comisión por administración	(302)	(282)
Diferencia de cambio, neta	(165)	-
Impuesto a las transacciones financieras	(2)	(1)
Gastos diversos por servicios financieros	(9)	(8)
Pérdida por deterioro de inversiones	-	(271)
Total gastos	(478)	(562)
Utilidad neta	2,404	2,248

- (c) Al 31 de diciembre de 2019 y de 2018, corresponde al margen de garantía requerido por las contrapartes producto de la valorización de los instrumentos financieros derivados contratados en dólares estadounidenses. Al 31 de diciembre de 2019, se mantienen saldos con Morgan Stanley por miles de US\$ 4,190, Merrill Lynch por miles de US\$ 891 y Bank of Nova Scotia por miles de US\$ 600, equivalentes a miles de S/ 13,886, miles de S/ 2,951 y miles de S/ 1,988, respectivamente, los cuales devengaron una tasa "fund fed" diaria de 1.55% y 2.40% en los años 2019 y 2018. Estos márgenes de garantía están depositados en bancos del exterior.
- (d) Corresponde a las cuentas por cobrar de la cartera de créditos hipotecarios otorgados por la Compañía de Negociaciones Mobiliarias e Inmobiliarias S.A. - CONEMINSA, la cual fue recibida por el Fondo en el marco del Contrato de Dación en Pago del 30 de diciembre de 2003 para su administración y recuperación.
- (e) Corresponde a la cuenta por cobrar a Ingenieros Civiles Contratistas Generales S.A.C. (ICCGSA), por los papeles comerciales que el Fondo mantenía con ellos y que vencieron el 22 de octubre de 2018, por los cuales reconoció una cuenta por cobrar y una provisión por incobrabilidad de miles de S/ 3,794, de los cuales miles de S/ 3,500 corresponden a capital y miles de S/ 294 a intereses, al 31 de diciembre de 2018.
- (f) En agosto de 2019, luego de activar la cláusula decimotercera del Convenio de Canalización de Recursos suscrito con Cooperativa de Ahorro y Crédito de Perú (Prestaperú), el Fondo autorizó a retirar el saldo adeudado por la mencionada IFI de la administración del Fideicomiso COFIDE, demandando en forma directa a la IFI el pago de las cuotas pendientes febrero a agosto de 2019 por miles de S/ 4,230.

Esta cuenta por cobrar mantiene una provisión por incobrabilidad de miles de S/ 2,538, determinada aplicándole el porcentaje de provisión que corresponde a un deudor calificado como Dudoso, que es la calificación que al 31 de diciembre de 2019 mantiene por miles de S/ 74,462 Prestaperú.

Fondo MIVIVIENDA S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2019 y de 2018

- (g) El movimiento de la provisión para incobrabilidad de cuentas por cobrar, es como sigue:

<i>En miles de soles</i>	2019	2018
Saldo al inicio del año	115,757	113,575
Adiciones	50,735	4,012
Recupero de provisión	(53)	(2,110)
Diferencia de cambio, neta	(128)	282
Otros	(3)	(2)
Saldo al final del año	166,308	115,757

En opinión de la Gerencia, la provisión para incobrabilidad de cuentas por cobrar registrada al 31 de diciembre de 2019 y de 2018, cubre de manera adecuada el riesgo de crédito de este rubro a esas fechas.

Fondo MIVIVIENDA S.A.
Notas a los Estados Financieros
31 de diciembre de 2019 y de 2018

10. Derivados de Cobertura

Al 31 de diciembre de 2019 y de 2018, el Fondo tiene compromisos de compra venta de moneda extranjera a futuro ("forwards"), contratos de intercambio de flujos en distintas monedas ("swaps de moneda - CCS" por sus siglas en Inglés) y contratos de intercambio de tasas de interés ("swaps de tasa de interés - IRS" por sus siglas en inglés). Al 31 de diciembre, los cambios en el valor razonable de estos instrumentos financieros derivados se presentan como cuentas por cobrar (activo) o cuentas por pagar (pasivo), según corresponda:

En miles de soles	2019				2018			
	Activo	Pasivo	Nominal	Vencimiento	Activo	Pasivo	Nominal	Vencimiento
Flujo de efectivo								
Swap de moneda POS	159,922	31,321	1,696,054	Entre enero y marzo 2023	198,977	29,558	2,008,458	Entre junio 2018 y marzo 2023
Swap de moneda CCS	-	62,230	976,698	Entre enero 2023 y octubre 2031	3,085	22,072	738,501	Entre marzo 2018 y marzo 2023
Swap de moneda IOS	-	41	-	Marzo de 2023	55	9	-	Marzo de 2023
Valor razonable								
Forward de moneda	6,403	-	268,597	Entre enero y mayo 2020	755	5,442	283,101	Entre enero y marzo 2019
	166,325	93,592	2,941,349		202,872	57,081	3,030,060	

IOS: Interest only swaps, POS: Principal only swaps.

Durante los años 2019 y 2018, el Fondo contrató "forwards" de moneda, negociados y liquidados durante el período, los cuáles generaron ganancias por miles de S/ 1, 222 y miles de S/ 336, respectivamente, reflejadas en el estado de resultados en el rubro Resultados por Operaciones Financieras (nota 20).

Asimismo, durante los años 2019 y 2018, los instrumentos financieros de cobertura contratados por el Fondo generaron pérdida neta por miles de S/ 75,812 y miles de S/ 95,945, respectivamente, reflejadas en el estado de resultados en el rubro Resultados por Operaciones Financieras (nota 20).

Fondo MIVIVIENDA S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2019 y de 2018

11. Inmuebles, Mobiliario y Equipo, Neto

El movimiento de los inmuebles, mobiliario y equipo y de la depreciación acumulada en los años 2019 y 2018, es como sigue:

<i>En miles de soles</i>	Terrenos	Edificios	Instalaciones	Muebles y enseres	Equipos de cómputo	Equipos diversos	Vehículos	Obras en curso	Total
Costo									
Saldo al 1 de enero de 2018	103	36	183	679	1,463	965	759	-	4,188
Adiciones	-	-	6	89	146	25	-	33	299
Retiros	-	-	-	(21)	(153)	(6)	-	-	(182)
Saldo al 31 de diciembre de 2018	103	36	189	747	1,456	982	759	33	4,305
Adiciones	-	-	-	2	29	55	-	-	86
Retiros	-	-	-	(30)	(83)	(198)	-	(33)	(344)
Saldo al 31 de diciembre de 2019	103	36	189	719	1,402	839	759	-	4,047
Depreciación acumulada									
Saldo al 1 de enero 2018	-	12	63	502	1,331	673	549	-	3,130
Adiciones	-	-	14	27	72	58	73	-	244
Retiros	-	-	-	(20)	(154)	(4)	-	-	(178)
Saldo al 31 de diciembre de 2018	-	12	77	509	1,249	727	622	-	3,196
Adiciones	-	-	15	34	69	50	72	-	240
Retiros	-	-	-	(28)	(83)	(193)	-	-	(304)
Saldo al 31 de diciembre de 2019	-	12	92	515	1,235	584	694	-	3,132
Valor neto en libros									
Al 31 de diciembre de 2018	103	24	112	238	207	255	137	33	1,109
Al 31 de diciembre de 2019	103	24	97	204	167	255	65	-	915

De acuerdo con la legislación vigente, las entidades financieras en Perú están prohibidas de dar en garantía bienes que conforman el rubro inmuebles, mobiliario y equipo, excepto aquellos adquiridos mediante la emisión de bonos de arrendamiento financieros, y solo para efectuar operaciones de esa naturaleza.

En opinión de la Gerencia del Fondo, no existe evidencia de deterioro de los componentes de inmuebles, mobiliario y equipo al 31 de diciembre de 2019 y de 2018. Al 31 de diciembre de 2019, el Fondo mantiene inmuebles, maquinaria y equipo totalmente depreciados por miles de S/ 2,332 (miles de S/ 2,455 al 31 de diciembre de 2018).

El Fondo mantiene pólizas de seguros sobre sus principales inmuebles, mobiliario y equipo de acuerdo con las políticas establecidas por la Gerencia. En este sentido, al 31 de diciembre de 2019 y de 2018, el Fondo ha contratado una póliza de seguros contra todo riesgo que cubre el valor de los activos netos del Fondo incluidos los inmuebles, mobiliario y equipo. En opinión de la Gerencia del Fondo, sus políticas de seguros son consistentes con la práctica de la industria.

Fondo MIVIVIENDA S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2019 y de 2018

12. Otros Activos, Neto

Al 31 de diciembre, comprende lo siguiente:

<i>En miles de soles</i>	2019	2018
Crédito fiscal por impuesto a la renta (a)	39,172	69,186
Activos intangibles, neto (b)	5,987	5,032
Gastos pagados por anticipado	1,956	2,002
Otros	2,793	973
	49,908	77,193

- (a) A continuación, se presenta la composición del saldo a favor del impuesto a la renta:

<i>En miles de soles</i>	2019	2018
Impuesto temporal a los activos netos	41,088	41,238
Pagos a cuenta del impuesto a la renta	29,691	46,750
	70,779	87,988
Provisión del impuesto a la renta	(31,607)	(18,802)
	39,172	69,186

- (b) El rubro de activos intangibles está compuesto por “softwares” y licencias que utilizan los equipos de cómputo del Fondo, cuyo costo al 31 de diciembre de 2019 es de miles de S/ 12,752 y su amortización acumulada de miles de S/ 6,765 (costo total al 31 de diciembre de 2018 es de miles de S/ 10,518 y amortización acumulada de miles de S/ 5,486).

Durante los años 2019 y 2018, se incrementan los Intangibles principalmente por la activación de nuevos “softwares” provenientes de la implementación de nuevos sistemas y módulos por miles de S/ 2,234 y miles de S/ 1,779, respectivamente. Dichos activos intangibles son amortizados siguiendo el método de línea recta en un máximo de 5 años.

Fondo MIVIVIENDA S.A.
Notas a los Estados Financieros
31 de diciembre de 2019 y de 2018

13. Adeudados y Obligaciones Financieras

Al 31 de diciembre, comprende lo siguiente:

En miles de soles	Entidad	Moneda	Vencimiento	Tasa de interés anual %	2019			2018		
					Principal	Costo amortizado	Intereses y comisiones	Principal	Costo amortizado	Intereses y comisiones
	Asociación Francesa de Desarrollo (AFD)	Euros	2023 y 2031	0.61 a 1.30	462,861	(2,444)	1,175	461,592		
	Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW)	Euros	2031	0.7875	55,791	(816)	110	55,085		
	Banco BBVA Perú	Dólares estadounidenses	2020	3.10	115,990	-	2,525	118,515		
					634,642	(3,260)	3,810	635,192	443,968	(902)
									1,257	
										444,323

Ciertos contratos de préstamo incluyen cláusulas estándar de cumplimiento de ratios financieros y asuntos administrativos. En opinión de la Gerencia, al 31 de diciembre de 2019 y de 2018, estas cláusulas han sido cumplidas y no representan ninguna restricción a las operaciones del Fondo.

Al 31 de diciembre de 2019, el préstamo en euros de la AFD asciende a miles de EUR 124,444 (equivalente a miles de S/ 462,861) y el préstamo en euros de KfW asciende a miles de EUR 15,000 (equivalente a miles de S/ 55,791), ambos sujetos al riesgo de tipo de cambio, siendo coberturados mediante “swaps de moneda (CCS)”, “principal only swaps (POS)” e “interest only swaps (IOS)” por un importe nominal de miles de EUR 128,944 (equivalente a miles de S/ 479,598), miles de EUR 10,500 (equivalente a miles de S/ 39,054), respectivamente (nota 10).

A continuación, se presenta el saldo de adeudados y obligaciones financieras clasificadas por vencimiento:

En miles de soles	2019		2018	
De 3 meses a 1 año		213,686		98,738
De 1 a 5 años		288,114		345,585
Más de 5 años		133,392		-
		635,192		444,323

Fondo MIVIVIENDA S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2019 y de 2018

14. Valores y Títulos en Circulación

Al 31 de diciembre, comprende lo siguiente:

	Tasa de interés nominal anual		Monto	Valor en libros expresado en S/	
En miles	(%)	Vencimiento	emitido	2019	2018
Emisiones locales de bonos corporativos					
Primera emisión - Serie A	6.66	Abril 2019	S/ 116,045	-	116,010
Cuarta emisión - Serie A	6.72	Julio 2026	S/ 310,000	309,802	309,789
Tercera emisión - Serie A	7.00	Febrero 2024	S/ 1,500,000	1,495,819	1,495,103
Quinta emisión - Serie A	5.02	Julio 2026	S/ 250,000	249,618	-
Emisiones internacionales de bonos corporativos					
Primera emisión (b)	3.50	Enero 2023	US\$ 500,000	1,648,530	1,675,364
Segunda emisión (c)	3.38	Abril 2019	US\$ 300,000	-	827,578
Reapertura primera emisión (d)	3.50	Enero 2023	US\$ 150,000	493,278	500,921
				4,197,047	4,924,765
Intereses por pagar				86,991	90,521
				4,284,038	5,015,286

Los recursos captados a través de la emisión de valores y títulos son destinados a financiar operaciones propias del giro de negocio del Fondo.

- (a) En Sesión de Directorio celebrada el 16 de noviembre de 2012, se aprobó la emisión del Primer Programa de Bonos Corporativos, pudiendo emitir valores hasta el monto de miles de US\$ 800,000 o su equivalente en soles. En los meses de abril y julio de 2016, febrero de 2017, y julio de 2019, el Fondo efectuó la primera, cuarta, tercera, y quinta emisión de bonos corporativos, respectivamente.
- (b) En enero de 2013, el Fondo emitió bonos bajo la Regla 144 o Regulación S de la Ley de Valores en el mercado internacional. La emisión fue por un monto nominal de miles de US\$ 500,000, con plazo de vencimiento a 10 años. Los bonos fueron colocados bajo la par a un precio de 99.15 por ciento, con una tasa cupón de 3.50 por ciento anual, con pago de interés semestral y amortización al vencimiento.

Al 31 de diciembre de 2019 y de 2018, estos bonos están sujetos al riesgo de tipo de cambio, siendo coberturados mediante "*principal only swaps* (POS)" de un importe nominal de miles de US\$ 500,000 (equivalente a miles de S/ 1,657,000 y miles de S/ 1,686,500, respectivamente).

- (c) En abril de 2014, el Fondo emitió bonos bajo la Regla 144 o Regulación S de la Ley de Valores en el mercado internacional. La emisión fue por un monto nominal de miles de US\$ 300,000, con vencimiento a 5 años. Los bonos fueron colocados bajo la par a un precio de 99.76 por ciento, con una tasa cupón de 3.38 por ciento, pago de intereses semestral y amortización al vencimiento.

Durante los meses de enero a junio de 2018, el Fondo rescató de manera anticipada estos bonos por un importe de miles de US\$ 33,075 (equivalente a miles de S/ 111,562). Esta operación generó una pérdida de miles de S/ 1,063 registrada en el rubro "Resultados por operaciones financieras" del estado de resultados.

Al 31 de diciembre de 2018, estos bonos están sujetos al riesgo de tipo de cambio, siendo coberturados mediante "*principal only swaps* (POS)" por un importe nominal de miles de US\$ 80,000 (equivalente a miles de S/ 269,840) y "*forwards*" por un importe nominal de miles de US\$ 13,500 (equivalente a miles de S/ 45,536).

Fondo MIVIVIENDA S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2019 y de 2018

- (d) En febrero de 2017, el Fondo emitió bonos bajo la Regla 144 o Regulación S de la Ley de Valores en el mercado internacional mediante la reapertura de la Primera Emisión denominada "3.5% Notes Due 2023" realizada en enero de 2013. La nueva emisión fue por un monto nominal de miles de US\$ 150,000, con vencimiento a 6 años. Los bonos fueron colocados bajo la par a un precio de 99.802 por ciento, a una tasa cupón de 3.50 por ciento, pago de intereses semestral, y amortización al vencimiento.

Al 31 de diciembre de 2019 y de 2018, dichos bonos están sujeto al riesgo de tipo de cambio, siendo coberturados mediante "swaps de moneda (CCS)" por un importe nominal de miles de US\$ 150,000, equivalente a miles de S/ 497,100 y miles de S/ 505,950, respectivamente.

A continuación, se presenta el saldo de los valores y títulos en circulación al 31 de diciembre, clasificados por vencimiento:

<i>En miles de soles</i>	2019	2018
De 1 a 2 años	-	945,392
De 2 a 5 años	3,709,141	2,215,321
Más de 5 años	574,898	1,854,573
	4,284,039	5,015,286

15. Otras Cuentas por Pagar, Provisiones y Otros Pasivos

Al 31 de diciembre, comprende lo siguiente:

<i>En miles de soles</i>	<i>Nota</i>	2019	2018
Otras cuentas por pagar			
BFH y Bono de protección vulnerable de vivienda (a)		994,578	1,123,601
BBP (capital) asignado a COFIDE (b)		102,010	110,464
BBP (capital) recibido del MVCS (c)		92,272	39,771
Saldo por pagar por conciliación con el MEF		81,822	-
Bono arrendamiento de vivienda (BAV) por pagar		51,948	-
Ahorro del grupo familiar elegible por transferir a entidades técnicas (d)		22,470	20,574
Aportes del FONAVI (e)		8,644	90,466
Participaciones de los trabajadores	21	5,639	3,354
Bono 500 Decreto de Urgencia N° 014-2017 (f)		3,646	42,995
Cuentas por pagar a proveedores		3,263	2,377
Bonificación por Convenio de gestión – FONAFE	21	2,234	2,186
Recursos por transferir por cartas fianzas ejecutadas		1,984	2,486
Vacaciones y liquidación de beneficios sociales		1,009	978
Ahorro del grupo familiar elegible por transferir por BAV (g)		7	-
Otros		1,350	1,024
		1,372,876	1,440,276
Provisiones y otros pasivos			
Provisiones por CRC - cartera vencida (h)		2,084	3,151
Provisión para contingencias (i)		1,139	2,198
Ingresos diferidos		895	88
Otros		864	1,028
		4,982	6,465

Fondo MIVIVIENDA S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2019 y de 2018

- (a) Corresponde a los saldos por transferir a entidades técnicas (constructores) para el financiamiento del BFH y del Bono de protección vulnerable de vivienda de los grupos familiares que accedieron al programa Techo Propio, recibidos del MVCS. Durante el año 2019, el Fondo recibió recursos del MVCS para este propósito, mediante Convenios N° 320-2018, N° 412-2018, N° 005-2019, N° 013-2019 y N° 165-2019 por importes de miles de S/ 137,026, miles de S/ 8,151, miles de S/ 1,165,000, miles de S/ 3,105 y miles de S/ 3,570, respectivamente.

Durante el año 2018, el Fondo recibió recursos del MVCS, mediante Convenios N° 003-2017, N° 126-2018, y N° 320-2018 por miles de S/ 7,717, miles de S/ 865,000 y miles de S/ 379,190, respectivamente.

- (b) Corresponde a los fondos recibidos del MVCS para el otorgamiento del BBP, que fueron asignados a los créditos autorizados a las IFI Crédito MIHOGAR y Crédito Nuevo MIVIVIENDA) previa revisión del cumplimiento de los requisitos establecidos en el Reglamento.

A continuación, se presenta el movimiento del rubro:

<i>En miles de soles</i>	2019	2018
Saldo al inicio de año	110,464	119,328
Asignaciones recibidas (d)	98,983	82,741
Desembolso de BBP para cuota inicial (f)	(98,983)	(82,741)
Aplicación de BBP a cuotas del Crédito MIHOGAR	(999)	(3,924)
Aplicación de BBP a cuotas del Nuevo Crédito MIVIVIENDA	(7,422)	(4,818)
Aplicación de BBP a cuotas de crédito CRAC Señor de Luren en Liquidación	(114)	(122)
Saldo al final del año	101,929	110,464

- (c) Corresponde al saldo de los fondos dinerarios recibidos del MVCS, pendientes de asignación a los beneficiarios que solicitan los productos que ofrece el Fondo. El Fondo realiza la asignación de estos recursos a través de COFIDE, cuando se autorizan los desembolsos a las IFI por los créditos aprobados. A continuación, se presenta el movimiento del rubro:

<i>En miles de soles</i>	2019	2018
Saldo al inicio de año	39,771	46,555
Recursos recibidos del MVCS (i)	150,000	75,000
Asignación a BBP (ii)	(98,983)	(82,741)
Transferencia de BBP asignado	698	672
Transferencia de BBP asignado proveniente de convenios finiquitados	2,539	1,390
Devolución a la IFI - Recuperación por extorno	(108)	(55)
Devolución de recursos al MVCS	(1,645)	(1,050)
Saldo al final del año	92,272	39,771

- (i) Durante el año 2019, el Fondo recibió recursos del MVCS que corresponden al nuevo Convenio para la ejecución del BBP N° 004-2019-VIVIENDA por miles de S/ 75,000, y miles S/ 75,000 por una adenda a dicho Convenio. Durante el año 2018, el Fondo recibió recursos del MVCS que corresponden al Convenio para la ejecución del Bono del Buen Pagador N° 124-2018-VIVIENDA por miles de S/ 75,000.

Fondo MIVIVIENDA S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2019 y de 2018

- (ii) Al 31 de diciembre de 2019, la asignación de los recursos para el BBP corresponde a los Convenios N° 004-2019, N° 124-2018 y N° 039-2017 por miles de S/ 59,189, miles de S/ 39,689 y miles de S/ 105, respectivamente. Al 31 de diciembre de 2018, corresponde a los Convenios N° 039-2017 y N° 124-2018 a miles de S/ 47,079 y miles de S/ 35,662, respectivamente.
- (d) Corresponde a los saldos por pagar a las entidades técnicas por cuenta de los grupos familiares elegibles que accedieron al Programa Techo Propio y Adquisición de Vivienda Nueva. Este saldo comprende el ahorro depositado por el grupo familiar en cuentas del Fondo.
- (e) Al 31 de diciembre, comprende lo siguiente:

<i>En miles de soles</i>	2019	2018
Recaudación del FONAVI según Ley N° 26969 (i)	-	81,822
Aportes del FONAVI por transferir al MEF (ii)	8,023	8,023
Devolución de cheques de FONAVI no recogidos (iii)	621	621
	8,644	90,466

- (i) Corresponde principalmente a los saldos asignados al Fondo producto de la recaudación recibida de la Superintendencia Nacional de Administración Tributaria (SUNAT) por concepto de aportes al FONAVI que realizaban los contribuyentes en virtud de la Ley N° 26969.

A continuación, se presenta el movimiento del saldo:

<i>En miles de soles</i>	2019	2018
Saldo al inicio del año	81,822	95,152
Trasferencia a la Comisión Ad Hoc de devoluciones de aportes al FONAVI (*)	-	(71,101)
Reclasificación de ajustes a los aportes pendientes de transferir al MEF (**)	(81,822)	-
Devolución de aportes al FONAVI	-	57,771
Saldo al final del año	-	81,822

(*) Corresponde a la transferencia de recursos administrados por el Fondo clasificados como "Recaudación de FONAVI según Ley N° 26969" a la Comisión Ad Hoc como Unidad Ejecutora del MEF creada por la Ley N° 29625, por un importe de miles de S/ 71,101. Dicha transferencia se hizo efectiva mediante Carta N° 00094-2018-FMV/DVO del 12 de enero de 2018.

(**) Corresponde a la reclasificación de saldos por conciliación con el MEF.

- (ii) Corresponde principalmente a los aportes del FONAVI pendientes de transferir al Ministerio de Economía y Finanzas (MEF) por las recaudaciones efectuadas por la SUNAT de aportes al FONAVI que realizan los contribuyentes que tienen estabilidad tributaria en virtud de la Ley N° 27071.

Durante el año 2018, el Fondo reclasificó miles de S/ 57,771 de la cuenta "Aportes del FONAVI por transferir al MEF" a la cuenta "Recaudación del FONAVI según Ley N° 26969", por concepto de recaudaciones que serían transferidas posteriormente a la Comisión Ad Hoc.

- (iii) Corresponde a cheques girados desde el año 1999 y hasta el año 2016, pendientes de cobro por parte del beneficiario. Estos cheques se emitieron por concepto de devolución de aportes al FONAVI, de acuerdo con comunicaciones de la SUNAT, encargada de la recaudación de estos recursos.

Fondo MIVIVIENDA S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2019 y de 2018

- (f) Corresponde a los fondos recibidos del MVCS, aprobados mediante Resolución Ministerial N° 455-2017-VIVIENDA del 24 de noviembre de 2017, asignados como ayuda económica a la población damnificada que ocupaba una vivienda en condición de colapsada o inhabilitada por la ocurrencia de lluvias y peligros asociados al fenómeno natural denominado “El Niño Costero”, ocurrido en el año 2017. En ese sentido, la entrega de la ayuda económica es de periodicidad mensual, destinada al arrendamiento de una vivienda por un valor de S/ 500 mensuales, los cuales se seguirán entregando hasta que se agoten los recursos de este fondo.
- (g) Corresponde a los saldos por pagar a los grupos familiares elegibles que accedieron al BAV. Este saldo comprende el ahorro depositado por el grupo familiar en las cuentas del Fondo.
- (h) El movimiento de la provisión para CRC - cartera vendida, se muestra a continuación:

<i>En miles de soles</i>	2019	2018
Saldo al inicio de año	3,151	4,964
Adiciones debitadas a resultados	408	590
Recupero de provisión	(1,421)	(1,572)
Reclasificación a provisión de Fideicomiso COFIDE	-	(1,003)
Diferencia de cambio, neta	(54)	172
Saldo al final del año	2,084	3,151

- (i) Corresponde a provisiones registradas por procesos judiciales asociados a demandas y contingencias laborales probables. En opinión de la Gerencia del Fondo y de sus asesores legales, la provisión registrada al 31 de diciembre de 2019 y de 2018 es suficiente para cubrir el riesgo de pérdida por dichas contingencias.

16. Patrimonio**A. Capital social**

Al 31 de diciembre de 2019 y de 2018, el capital social del Fondo está representado por 3,355,584 y 3,324,714 acciones comunes suscritas y pagadas, respectivamente, cuyo valor nominal es de un sol por acción. El único accionista del Fondo es el Fondo Nacional de Financiamiento de la Actividad Empresarial del Estado - FONAFE.

En Junta General de Accionistas del 1 de abril de 2019, se acordó la capitalización de utilidades del año 2018, neta de la reserva legal por miles de S/ 30,870. En Junta General de Accionistas del 28 de marzo de 2018, se acordó la capitalización de utilidades del año 2017, neta de la reserva legal por miles de S/ 22,094.

B. Reserva legal

De conformidad con las normas legales vigentes, el Fondo debe alcanzar una reserva legal no menor al 35 por ciento del capital pagado. Esta reserva se constituye mediante el traslado anual de no menos del 10 por ciento de sus utilidades netas y sólo puede utilizarse para compensar pérdidas o para su capitalización, existiendo en ambos casos la obligación de reponerla.

En las Juntas Generales de Accionistas celebradas el 1 de abril de 2019 y 28 de marzo de 2018, se acordó la constitución de la reserva legal por las utilidades de los años 2018 y 2017 por miles de S/ 3,430 y miles de S/ 2,455, respectivamente.

Debido al cambio en la metodología para el cálculo de las provisiones a partir del 1 de agosto de 2017, en diciembre de 2017, mediante Resolución SBS N° 4907-2017 la SBS autorizó al Fondo el registro del déficit de provisiones para incobrabilidad de cuentas por cobrar (Convenio Fideicomiso - COFIDE) por miles de S/ 71,027 reduciendo el saldo mantenido en reserva legal.

En el año 2018, el Fondo registró el impuesto a la renta diferido relacionado con este cambio metodológico por miles de S/ 20,953 (nota 24).

Fondo MIVIVIENDA S.A.
Notas a los Estados Financieros
31 de diciembre de 2019 y de 2018

C. Resultados no realizados

El movimiento de los resultados no realizados durante los años 2019 y 2018 se presenta neto de su efecto impositivo, y es como sigue:

<i>En miles de soles</i>	<i>Nota</i>	Saldo al 1 de enero de 2018	(Cargo)/abono en el estado de resultados integrales	Saldo al 31 de diciembre de 2018	(Cargo)/abono en el estado de resultados integrales	Saldo al 31 de diciembre de 2019
Inversiones disponibles para la venta del Fondo						
Resultado no realizado de inversiones disponibles para la venta		46	50	96	(96)	-
Resultado no realizado de instrumentos de deuda, reclasificados de "Inversiones disponible para la venta" a "Inversiones a vencimiento"		(8,692)	1,164	(7,528)	644	(6,884)
	24	(8,646)	1,214	(7,432)	548	(6,884)
Impuesto a la renta		74	(190)	(116)	(78)	(194)
Sub total		(8,572)	1,024	(7,548)	470	(7,078)
Coberturas de flujo de efectivo						
Resultado no realizado en derivados de cobertura de flujos de efectivo		71,163	111,646	182,809	(84,652)	98,157
Transferencia a resultados de resultados realizados en derivados de cobertura de flujos de efectivo		(229,215)	(55,784)	(284,999)	50,146	(234,853)
		(158,052)	55,862	(102,190)	(34,506)	(136,696)
Impuesto a la renta	24	46,625	(16,479)	30,146	10,179	40,325
Sub total		(111,427)	39,383	(72,044)	(24,327)	(96,371)
Inversiones disponibles para la venta CRC – PBP						
Resultado no realizado de inversiones disponibles para la venta		(1,922)	124	(1,798)	1,844	46
Impuesto a la renta	24	124	41	165	(448)	(283)
Sub total		(1,798)	165	(1,633)	1,396	(237)
Total		(121,797)	40,572	(81,225)	(22,461)	(103,686)

Fondo MIVIVIENDA S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2019 y de 2018

D. Patrimonio efectivo

En junio de 2008, mediante Decreto Legislativo N° 1028, se modificó la Ley General, estableciéndose que el patrimonio efectivo deber ser igual o mayor al 10 por ciento de los activos y créditos contingentes ponderados por riesgo totales que corresponden a la suma de: (i) el requerimiento de patrimonio efectivo por riesgo de mercado multiplicado por 10, (ii) el requerimiento de patrimonio efectivo por riesgo operacional multiplicado por 10, y (iii) los activos y créditos contingentes ponderados por riesgo de crédito.

Al 31 de diciembre, en aplicación del Decreto Legislativo N° 1028 y modificatorias, el Fondo mantiene los siguientes importes en relación a los activos y créditos contingentes ponderados por riesgo y patrimonio efectivo (básico y suplementario), expresados en soles:

<i>En miles de soles</i>	2019	2018
Activos y créditos ponderados por riesgos totales	379,285	415,325
Patrimonio efectivo total	3,338,068	3,301,405
Patrimonio efectivo básico (Nivel 1)	3,338,068	3,301,405
Ratio de capital global sobre el patrimonio efectivo	88.01 %	79.49 %

Al 31 de diciembre de 2019 y de 2018, el Fondo viene cumpliendo con las Resoluciones SBS N° 2115-2009 - Reglamentos para el Requerimiento de Patrimonio Efectivo por Riesgo Operacional, N° 6328-2009 - Reglamentos para el Requerimiento de Patrimonio Efectivo por Riesgo de Mercado, y N° 14354-2009 - Reglamentos para el Requerimiento de Patrimonio Efectivo por Riesgo de Crédito y modificatorias. Estas resoluciones establecen, principalmente, las metodologías a ser utilizadas por las entidades financieras para calcular los activos y créditos ponderados para cada tipo de riesgo.

En julio de 2011, la SBS emitió la Resolución N° 8425-2011, mediante la cual establece que para determinar el nivel de patrimonio efectivo adicional las instituciones financieras deberán contar con un proceso para evaluar la suficiencia de su patrimonio efectivo en función de su perfil de riesgo, de acuerdo con la metodología descrita en dicha Resolución. En aplicación de dicha norma, el requerimiento de patrimonio efectivo adicional será igual a la suma de los requerimientos de patrimonio efectivo calculados para cada uno de los siguientes componentes: ciclo económico, riesgo por concentración, riesgo por concentración de mercado, riesgo por tasa de interés en el libro bancario y otros riesgos.

Asimismo, establece un período de adecuación gradual de cinco años a partir de julio de 2012. Al 31 de diciembre de 2019, el porcentaje de adecuación establecido por la SBS es el 100 por ciento, por lo que el requerimiento adicional de patrimonio efectivo estimado por el Fondo asciende a miles de S/ 70,416 (miles de S/ 73,929 con el 100 por ciento de porcentaje de adecuación establecido por la SBS al 31 de diciembre de 2018).

En opinión de la Gerencia, el Fondo viene cumpliendo con los requerimientos establecidos en la resolución antes mencionada y no tendrá inconveniente en seguir cumpliéndolos, dado que el patrimonio constituido por el Fondo cubre holgadamente dichos requerimientos.

Fondo MIVIVIENDA S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2019 y de 2018

17. Contingencias

Al 31 de diciembre de 2019 y de 2018, el Fondo mantiene los siguientes procesos contenciosos:

- (a) Diversos procesos laborales relacionados con sus operaciones referidas a demandas judiciales por concepto de pago de utilidades y reintegro de beneficios sociales, registrando una provisión de aproximadamente miles de S/ 1,135 al 31 de diciembre de 2019 (miles de S/ 2,198 al 31 de diciembre de 2018). En opinión de la Gerencia del Fondo y sus asesores legales la provisión por contingencias legales registrada al 31 de diciembre de 2019 y de 2018, es adecuada para cubrir estas contingencias. Por los procesos administrativos, se tiene registrado una provisión de aproximadamente miles de S/ 4.
- (b) Diversos procesos constitucionales (acciones de amparo) relacionados a la restitución de derechos laborales a ex - trabajadores del Fondo. Asimismo, procesos originados por discriminación en el derecho de participación en procesos de adjudicación y contratación, y cancelación de registro de entidades técnicas por infracciones cometidas. En opinión de la Gerencia del Fondo y de sus asesores legales, dichas contingencias no generarán posibles pérdidas a la culminación de dichos procesos.

18. Ingresos y Gastos por Intereses

Comprende lo siguiente:

<i>En miles de soles</i>	<i>Nota</i>	2019	2018
Ingresos por intereses			
Cuentas por cobrar (Convenio Fideicomiso - COFIDE), neto de intereses relacionados con el PBP otorgado por el Fondo		444,741	403,722
Disponible		55,261	90,690
Inversiones		15,710	25,939
Cartera de créditos directos		6,465	7,368
Atribución a resultados de los Fideicomisos CRC y PBP		4,600	4,174
Otros ingresos		120	193
		526,897	532,086
Gastos por intereses			
Valores y títulos en circulación		221,459	247,882
PBP (capital) otorgado por el Fondo		76,502	54,267
Adeudos y obligaciones financieras		6,892	3,623
PBP (capital e intereses) - Fideicomiso CRC y PBP		2,563	3,607
		307,416	309,379

19. Ingresos y Gastos por Servicios Financieros

Comprende lo siguiente:

<i>En miles de soles</i>	<i>Nota</i>	2019	2018
Ingresos por servicios financieros			
Comisión por el servicio CRC y PBP		4,368	3,710
Ejecución de cartas fianza constituidas por entidades técnicas - BFH y ahorro familiar		192	132
Otros		664	656
		5,224	4,498
Gastos por servicios financieros			
Servicio de administración de cartera de créditos	8	2,114	2,140
Servicio de custodia de valores y comisiones bancarias		183	208
Otros		272	267
		2,569	2,615

Fondo MIVIVIENDA S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2019 y de 2018

20. Resultado por Operaciones Financieras

Comprende lo siguiente:

<i>En miles de soles</i>	2019	2018
Ganancia en instrumentos financieros derivados de negociación	(1,222)	(336)
Pérdida en productos financieros derivados de cobertura	75,812	95,945
Pérdida por diferencia de cambio	3,112	5,199
Otros	(1,222)	158
	76,480	100,966

21. Gastos de Administración

Comprende lo siguiente:

<i>En miles de soles</i>	2019	2018
Gastos de personal y directorio (a)	31,823	29,458
Servicios recibidos de terceros (b)	17,209	22,252
Impuestos y contribuciones	909	632
	49,941	52,342

(a) A continuación, se presenta el detalle de los gastos de personal y directorio:

<i>En miles de soles</i>	2019	2018
Remuneraciones	12,734	12,597
Participación de los trabajadores	5,639	3,354
Gratificaciones	2,310	2,268
Seguridad y previsión social	2,086	2,098
Bonificación por Convenio de gestión – FONAFE	2,234	2,186
Compensación por tiempo de servicios	1,355	1,334
Vacaciones	1,171	1,207
Subvención de prácticas profesionales	888	740
Prestaciones alimentarias	884	822
Vestimenta del personal	607	598
Otras bonificaciones	486	527
Capacitaciones	261	182
Indemnización por cese de relación laboral	88	506
Dietas del Directorio	418	513
Aguinaldo	257	220
Otros	405	306
	31,823	29,458

El promedio de empleados en los años 2019 y 2018 es de 205.

Fondo MIVIVIENDA S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2019 y de 2018

- (b) A continuación, se presenta el detalle de los gastos por servicios recibidos de terceros:

<i>En miles de soles</i>	2019	2018
Honorarios y consultoría	2,587	2,915
Alquiler de bienes e inmuebles	2,483	2,596
Gastos relacionados a bonos emitidos	2,150	1,976
Reparación y mantenimiento	1,752	2,060
Publicidad	1,330	6,499
Comunicaciones	1,250	825
Otros gastos	1,138	1,437
Almacenamiento de documentos	976	282
Servicios de telemarketing	905	671
Servicios de gestión varios	828	801
Servicios compartidos de TI y comunicaciones – FONAFE	824	885
Gastos de viaje	304	202
Movilidad	294	283
Suministros diversos	201	184
Seguros	187	636
	17,209	22,252

22. Otros Ingresos y Gastos, Neto

Comprende lo siguiente:

<i>En miles de soles</i>	2019	2018
Otros ingresos		
Intereses cartera Prestaperú	2,765	-
Otros ingresos	2,121	1,578
Honramiento de cartas fianzas por incumplimiento de proyectos	1,440	-
Intereses de Margin Call	512	400
Ingresos cartera Ex – CONEMINSA	111	241
Comisión por participación en concursos de adjudicación de terrenos	-	804
	6,949	3,023
Otros gastos	(408)	(590)
Total otros ingresos y gastos, neto	6,541	2,433

23. Situación Tributaria

- A. El Fondo está sujeto al régimen tributario peruano. Al 31 de diciembre de 2019 y de 2018, la tasa del Impuesto a la Renta Corporativo es de 29.5%, sobre la renta neta imponible según lo establecido en el Decreto Legislativo N° 1261, publicado el 10 de diciembre de 2016 y vigente a partir del 1 de enero de 2017.

La tasa del Impuesto a la Renta Corporativo aplicable a la distribución de dividendos y cualquier otra forma de distribución de utilidades asciende a 5%, esto para las utilidades que se generen y distribuyan a partir del 1 de enero de 2017 en adelante.

Cabe señalar que se presumirá, sin admitir prueba en contrario, que la distribución de dividendos o de cualquier otra forma de distribución de utilidades que se efectúe corresponde a los resultados acumulados u otros conceptos susceptibles de generar dividendos gravados, más antiguos.

Fondo MIVIVIENDA S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2019 y de 2018

- B. De acuerdo a la legislación tributaria vigente en Perú, los sujetos no domiciliados tributan solo por sus rentas de fuente peruana. En términos generales las rentas obtenidas por sujetos no domiciliados por servicios prestados en nuestro país están gravadas con el Impuesto a la Renta con una tasa de 30% sobre base bruta, esto en tanto no corresponda la aplicación de un Convenio para evitar la Doble Imposición (CDI). Al respecto, actualmente Perú ha suscrito CDIs con la Comunidad Andina, Chile, Canadá, Brasil, Portugal, Suiza, México y Corea del Sur.

Para efectos de los servicios de asistencia técnica o servicios digitales prestados por sujetos no domiciliados en favor de sujetos domiciliados resultará indistinto el lugar de prestación de los mismos y en todos los casos se encontrará gravado con el Impuesto a Renta con una tasa de 15% y 30% sobre base bruta, respectivamente, esto en tanto no corresponda la aplicación de los CDIs, por lo que no aplicaría retención. La tasa aplicable a los servicios de asistencia técnica será de 15%, siempre que se cumpla con los requisitos señalados en la Ley del Impuesto a la Renta. Como se indicó en el párrafo anterior la tasa de retención en estos casos puede variar o incluso puede resultar inaplicable la retención en caso se recurra a las disposiciones de un CDI vigente.

- C. El Fondo al calcular su materia imponible por los años terminados el 31 de diciembre de 2019 y de 2018 ha determinado un impuesto a la renta corriente de miles de S/ 31,607 y miles de S/ 18,802, respectivamente.

El gasto por impuesto a la renta comprende lo siguiente:

<i>En miles de soles</i>	2019	2018
Impuesto a la renta corriente	(31,607)	(18,802)
Impuesto de la renta diferido	17,737	6,345
	(13,870)	(12,457)

La conciliación de la tasa efectiva del impuesto a la renta con la tasa tributaria es como sigue:

<i>En miles de soles</i>	2019		2018	
Utilidad antes de impuesto a la renta	43,873	100.00%	46,757	100.00%
Gasto teórico	(12,943)	(29.50%)	(13,793)	(29.50%)
Más (menos)				
Efecto neto de partidas permanentes	(927)	(2.11%)	1,336	2.86%
Impuesto a la renta	(13,870)	(31.61%)	(12,457)	(26.64%)

Inafectación y exoneración del impuesto a la renta

- D. A partir del ejercicio 2010, están afectas al Impuesto a la Renta las ganancias de capital provenientes de la enajenación, redención o rescate de valores mobiliarios efectuados a través de mecanismos centralizados de negociación. A tal efecto, se ha establecido como costo computable el valor de los títulos al cierre del ejercicio gravable 2009 (valor de cotización), costo de adquisición o valor de ingreso al patrimonio, el que resulte mayor, según el procedimiento establecido por el Decreto Supremo N° 011-2010-EF.

El Decreto Urgencia N° 005-2019, extendió el plazo de la exoneración hasta el 31 de diciembre de 2022 e incluyó como nuevos supuestos exonerados a: i) Valores representativos de deuda, ii) Certificados de participación en fondos mutuos de inversión en valores, iii) Certificados de participación en Fondo de Inversión en Renta de Bienes Inmuebles (FIRBI) y Certificados de participación en Fideicomisos de Titulización para Inversión en Renta de Bienes Raíces (FIBRA), y iv) Facturas negociables. La referida exoneración será aplicable siempre que concurran ciertos requisitos.

Fondo MIVIVIENDA S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2019 y de 2018

Impuesto temporal a los activos netos

- E. El Fondo está afecto al Impuesto Temporal a los Activos Netos, cuya base imponible está constituida por el valor de los activos netos ajustados al cierre del ejercicio anterior al que corresponda el pago, deducidas las depreciaciones, amortizaciones, el encaje exigible y las provisiones específicas por riesgo crediticio. La tasa del Impuesto es de 0.4% para los ejercicios 2019 y 2018, aplicable al monto de los activos netos que excedan de S/ 1 millón. El citado impuesto podrá ser pagado al contado o en nueve cuotas mensuales sucesivas. El monto pagado puede ser utilizado contra los pagos a cuenta del Régimen General del Impuesto a la Renta de los períodos tributarios de marzo a diciembre del ejercicio gravable por el cual se pagó el impuesto hasta la fecha de vencimiento de cada uno de los pagos a cuenta y contra el pago de regularización del impuesto a la renta del ejercicio gravable al que corresponda. En caso de quedar un saldo remanente sin aplicar podrá ser solicitado en devolución.

Impuesto a las transacciones financieras

- F. Por los ejercicios 2019 y 2018, la tasa del Impuesto a las Transacciones Financieras ha sido fijada en 0.005% y resulta aplicable sobre los cargos y créditos en las cuentas bancarias o movimientos de fondos a través del Sistema Financiero, salvo que esté exonerado.

Precios de transferencia

- G. Para propósito de la determinación del Impuesto a la Renta, los precios de transferencia de las transacciones con empresas relacionadas y con empresas residentes en territorios de baja o nula imposición, no cooperantes y regímenes preferenciales, deben estar sustentados con documentación e información sobre los métodos de valorización utilizados y los criterios considerados para su determinación. Hasta el ejercicio gravable 2016 las obligaciones formales de Precios de Transferencia estaban dadas por la obligación de presentar la declaración jurada informativa y contar con el estudio técnico.

A partir del 1 de enero de 2017, mediante el Decreto Legislativo N° 1312, publicado el 31 de diciembre de 2016, se establecieron las siguientes obligaciones formales en sustitución de las anteriores: (i) presentar la declaración jurada Reporte Local (en tanto se tengan ingresos devengados superiores a las 2,300 UIT), (ii) presentar la declaración jurada Reporte Maestro (en tanto el contribuyente tenga ingresos devengados superiores a las 20,000 UIT) y (iii) presentar la declaración jurada Reporte País por País (en tanto los ingresos devengados consolidado de la matriz del grupo multinacional del año 2017) haya superado miles de S/ 2,700,000 o miles de EUR 750,000). Estas dos últimas declaraciones son exigibles por las transacciones que corresponden al ejercicio 2017 en adelante.

Al respecto, mediante Resolución de Superintendencia N° 014-2018-SUNAT, publicada el 18 de enero de 2019, se aprobó el Formulario Virtual N° 3560 a efectos de la declaración jurada Reporte Local indicándose las fechas límites para su presentación y el contenido y formato de la declaración.

La fecha límite para la presentación de la declaración jurada Reporte Local que corresponde al ejercicio gravable 2019 será en junio de 2020, de acuerdo con el cronograma de vencimientos previsto para el período mayo publicado por la Autoridad Tributaria.

Por su parte, el contenido y formato de la declaración jurada Reporte Local ha sido establecido conforme los Anexos I, II, III y IV de la Resolución de Superintendencia N° 014-2018-SUNAT.

Fondo MIVIVIENDA S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2019 y de 2018

Asimismo, mediante el referido Decreto Legislativo N° 1312 se establece además que los servicios intragrupo de bajo valor agregado no podrán tener un margen mayor al 5% de sus costos. Con respecto a los servicios prestados entre empresas vinculadas los contribuyentes deberán cumplir con el “test de beneficio” y con proporcionar la documentación e información solicitada en las condiciones necesarias para la deducción del costo o gasto.

Mediante el Decreto Legislativo N° 1116 se estableció que las normas de Precios de Transferencia no son de aplicación para fines del Impuesto General a las Ventas.

Revisión fiscal de la autoridad tributaria

- H. La autoridad tributaria tiene la facultad de revisar y, de ser aplicable, corregir el impuesto a la renta calculado por el Fondo en los cuatro años posteriores al año de la presentación de impuestos. Las declaraciones juradas del impuesto a la renta e impuesto general a las ventas de los años 2016 al 2019 del Fondo están pendientes de fiscalización por parte de la Autoridad Tributaria. A la fecha del presente informe la Autoridad Tributaria ha culminado la revisión del impuesto a la renta empresarial, impuesto a la renta de no domiciliados y precios de transferencia del ejercicio 2013. Los ejercicios 2014 y 2015 están siendo fiscalizados.

Así, en opinión de la Gerencia y de sus asesores legales, estos procesos tributarios y los años pendientes de revisión fiscal, no han de generar pasivos significativos que impacten los resultados financieros del Fondo, lo que se condice con lo señalado en la CINIIF 23.

Debido a las posibles interpretaciones que la Autoridad Tributaria pueda dar a las normas legales vigentes, no es posible determinar, a la fecha, si, de las revisiones que se realicen resultarán o no pasivos para el Fondo, por lo que cualquier mayor impuesto, intereses moratorios y sanciones que pudieran resultar de eventuales revisiones fiscales serían aplicados a los resultados del ejercicio en que éstos se determinen. Sin embargo, en opinión de la Gerencia y de sus asesores legales internos, cualquier eventual liquidación adicional de impuestos no sería significativa para los estados financieros del Fondo al 31 de diciembre de 2019 y de 2018.

Régimen tributario del impuesto general a las ventas

- I. Asimismo, mediante Decreto Legislativo N° 1347 publicado el 7 de enero de 2017, se estableció la posibilidad de la reducción de un punto porcentual de la tasa del Impuesto General a las Ventas a partir del 1 de julio de 2017, siempre que se cumpla con la meta de recaudación anualizada al 31 de mayo de 2017 del Impuesto General a la Venta, neto de devoluciones internas de 7.2% del PBI. Es decir, en tanto se cumpla con dicha condición la tasa del Impuesto General a las Ventas (incluido el IPM) se reduciría de 18% a 17%.

No obstante, en vista que al término del plazo previsto no se cumplió con la meta de recaudación propuesta, la tasa del Impuesto General a las Ventas se mantiene en 18%.

Modificaciones tributarias de mayor relevancia vigentes a partir del 1 de enero de 2019

- J. **Nuevo concepto normativo de devengo:**
El Decreto Legislativo N° 1425 introdujo la definición de devengo jurídico para efectos del Impuesto a la Renta estableciendo que los ingresos en el caso de: a) transferencia de bienes se produce cuando: i) opera el cambio de control (de acuerdo con la NIIF 15); o ii) se produce la transferencia del riesgo hacia el adquirente (Teoría del Riesgo establecida en el Código Civil), lo que ocurra primero; y b) para el caso de prestación de servicios se ha establecido el grado de realización de la prestación.

Fondo MIVIVIENDA S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2019 y de 2018

El nuevo concepto jurídico de devengo resulta aplicable a los arrendatarios para efectos de establecer el tratamiento tributario del gasto asociado a los contratos de arrendamiento regulados por la NIIF 16 (por ejemplo arrendamiento operativo para propósitos fiscales).

Finalmente cabe indicar que el concepto materia de comentario no resultará aplicable para aquellas entidades que devenguen sus ingresos o gastos para el Impuesto a la Renta según disposiciones de naturaleza tributaria que fijen un régimen especial (sectorial) de devengo.

K. Subcapitalización:

A partir del ejercicio 2019 y hasta el 31 de diciembre de 2020 el gasto financiero generado por endeudamientos tanto entre partes independientes como relacionadas está sujeto al límite de subcapitalización de (3:1 Debt-Equity Ratio) calculado al cierre del ejercicio anterior. A partir del 1 de enero de 2021 los gastos financieros serán deducibles hasta el límite del 30% del EBITDA tributario (renta neta – compensación de pérdidas + intereses netos + depreciación + amortización) del ejercicio anterior. Existen algunas excepciones a la aplicación de esta limitación para el caso de bancos, contribuyentes con ingresos no superiores a 2,500 UIT, infraestructura, servicios públicos, entre otras.

L. Deducción de gastos o costos incurridos en operaciones con sujetos no domiciliados:

El Decreto Legislativo N° 1369 exige que los costos y/o gastos (incluidos los “intereses *outbound*”) incurridos con contrapartes no domiciliadas deben haber sido pagados de manera efectiva para poder ser deducidos en el ejercicio en el que se incurrieron. En caso, contrario, su impacto en la determinación de la renta neta se diferirá al ejercicio en el que efectivamente sea pagado, oportunidad en la que se aplicará la retención que corresponde.

Dicha norma eliminó la obligación de pagar el monto equivalente a la retención sobre el monto contabilizado como costo y/o gasto.

M. Crédito Indirecto:

Bajo ciertos requisitos, a partir del 1 de enero de 2019 las entidades domiciliadas que obtengan dividendos (“*inbound*”) de fuente extranjera podrán deducir como crédito directo el Impuesto a la Renta que hubiera gravado los dividendos en el exterior y el Impuesto a la renta corporativo (crédito indirecto) pagado por la sociedad no domiciliada de primer y segundo nivel (siempre que estén en la misma jurisdicción) que hubiesen distribuido los dividendos desde el exterior.

N. Medidas para la aplicación de la Cláusula Antielusión General contenida en la Norma XVI del Código Tributario

A través del Decreto Legislativo N° 1422 se ha establecido el procedimiento para la aplicación de la referida Cláusula Antielusión General (CAG), señalándose fundamentalmente que:

(i) es aplicable sólo en procedimientos de fiscalización definitiva en que se revisen actos, hechos o situaciones producidos desde el 19 de julio de 2012; (ii) para su aplicación debe haber previa opinión favorable de un comité revisor integrado por funcionarios de la propia SUNAT, no siendo recurrible dicha opinión; (iii) los procedimientos de fiscalización definitiva en los que se aplique la CAG no están sujetos al plazo de un (1) año para requerir información a los fiscalizados.

Con fecha 6 de mayo de 2019 se publicó en el Diario Oficial El Peruano el Decreto Supremo N° 145-2019-EF, mediante el cual se aprueban los parámetros de fondo y forma para la aplicación de la norma antielusiva general contenida en la Norma XVI del Código Tributario con lo cual se entiende cumplido el requisito para levantar la suspensión establecida por la Ley N° 30230 para la aplicación de dicha norma.

Fondo MIVIVIENDA S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2019 y de 2018

Asimismo, se ha adecuado el Reglamento Procedimiento de Fiscalización de la SUNAT para tal fin.

O. Información relacionada con beneficiarios finales

En el marco de las normas para fortalecer la lucha contra la evasión y elusión fiscal así como contra el lavado de activos y financiamiento del terrorismo, a partir del 3 de agosto de 2018 están vigentes las disposiciones introducidas a través del Decreto Legislativo N° 1372 que obliga a brindar a las autoridades competentes, a través de una declaración jurada de beneficiarios finales, información relacionada con dichos sujetos, esto es, a revelar mediante dicha declaración quiénes son las personas naturales que efectivamente tienen la propiedad o control en personas jurídicas o entes jurídicos. Así, será obligatorio informar aspectos como (i) identificación del beneficiario final, (ii) la cadena de titularidad con la respectiva documentación de sustento, (iii) identificación de los terceros que cuentan con dicha información, de ser el caso. Se señala además que la información relacionada a la identificación de los beneficiarios finales de las personas jurídicas y entes jurídicos que se proporcione a las autoridades competentes en el marco de estas normas no constituye violación al secreto profesional ni tampoco está sujeta a las restricciones sobre revelación de información derivadas de la confidencialidad impuesta por vía contractual o por cualquier disposición legal o reglamentaria.

Con fecha 12 diciembre 2019 ha sido publicado el Decreto de Urgencia N° 25-2019, mediante el cual se modifica, el literal c) del párrafo 3.1 del decreto legislativo N° 1372, exceptuando de la presentación de la declaración de beneficiario final a las Empresas públicas cuyo capital al cien por ciento (100%) es de propiedad del Estado Peruano

P. Enajenación indirecta de acciones

A partir del 1 de enero de 2019 se incorpora una técnica antielusiva para evitar el fraccionamiento de operaciones, a través de las cuales, indirectamente se enajenen acciones de empresas domiciliadas en Perú.

Se indica que para establecer si en un período de 12 meses se ha cumplido con la transferencia del 10% o más del capital de la sociedad peruana, se consideran las transferencias realizadas por el sujeto analizado, así como las realizadas a sus partes vinculadas, sea que se ejecuten mediante una o varias operaciones, simultáneas o sucesivas. Dicha vinculación se establecerá conforme con lo establecido en el inciso b) del artículo 32-A de la Ley del Impuesto a la Renta.

Asimismo, queda establecido además que, independientemente del cumplimiento de las condiciones reguladas en la Ley del Impuesto a la Renta, siempre se configurará una enajenación indirecta gravada cuando, en un período cualquiera de 12 meses, el importe total de las acciones de la persona jurídica peruana que se enajenan sea igual o mayor a cuarenta mil (40,000) UIT.

Se agrega además desde la fecha de vigencia antes señalada que, cuando el enajenante sea una persona jurídica no domiciliada que cuenta con una sucursal o cualquier establecimiento permanente en Perú con patrimonio asignado, se considera a este último corresponsable solidario, debiendo este último sujeto proporcionar, entre otra información, la que corresponde a las acciones o participaciones de la persona jurídica no domiciliada que se enajenan.

Fondo MIVIVIENDA S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2019 y de 2018

Q. Responsabilidad solidaria de los representantes legales y Directores de las Sociedades

A partir del 14 de setiembre de 2018, ha quedado establecido, mediante el Decreto Legislativo N° 1422 que, cuando un sujeto fiscalizado sea sujeto de la Cláusula Antielusiva General (CAG), se considera automáticamente que existe dolo, negligencia grave o abuso de facultades respecto de sus representantes legales, salvo prueba en contrario. La referida responsabilidad solidaria se atribuirá a dichos representantes siempre que hayan colaborado con el diseño, aprobación o ejecución de actos, situaciones o relaciones económicas con propósito elusivo.

La norma involucra también a los miembros del Directorio de sociedades, al señalarse que a dichos sujetos les corresponde definir la estrategia tributaria de las sociedades en las cuales son directores, debiendo éstos decidir la aprobación o no de actos, situaciones o relaciones económicas a realizarse en el marco de la planificación fiscal, siendo indelegable esta atribución de los directores.

Se otorgó a los miembros del Directorio de sociedades domiciliadas, un plazo que venció el 29 de marzo de 2019 para ratificar o modificar los actos, situaciones o relaciones económicas realizados en el marco de la planificación fiscal, e implementados al 14 de setiembre de 2018 que siguen teniendo efecto tributario hasta la actualidad.

No obstante el referido plazo máximo señalado para el cumplimiento de dicha obligación formal, y considerando la referida responsabilidad solidaria atribuible tanto a representantes legales como a directores, así como la falta de definición del término planificación fiscal será crítico revisar todo acto, situación o relación económica que haya (i) incrementado atributos fiscales, y/o (ii) generado un menor pago de tributos por los ejercicios antes mencionados, a fin de evitar la atribución de responsabilidad solidaria tributaria, tanto a nivel administrativo como incluso penal, dependiendo del criterio del agente fiscalizador, en caso de aplicarse la CAG a la sociedad que sea materia de una intervención fiscal por parte de la SUNAT.

Fondo MIVIVIENDA S.A.
Notas a los Estados Financieros
31 de diciembre de 2019 y de 2018

24. Impuesto a la Renta Diferido

El impuesto a la renta diferido ha sido calculado siguiendo el método del pasivo y se atribuye a las siguientes partidas:

<i>En miles de soles</i>	Saldo al 1 de enero de 2018	(Cargo) abono a resultados	(Cargo) abono a patrimonio	Saldo al 31 de diciembre de 2018	(Cargo) abono a resultados	(Cargo) abono a patrimonio	Saldo al 31 de diciembre de 2019
Activo diferido							
Provisión genérica para cuentas por cobrar (Convenio Fideicomiso-COFIDE)	12,602	(5,218)	-	7,384	(2,766)	1,435	6,053
Provisión para cuentas por cobrar (Convenio Fideicomiso-COFIDE) ajuste 2017 (*)	-	-	20,953	20,953	-	(1,435)	19,518
Pérdidas no realizadas de instrumentos de deuda, reclasificados de "Inversiones disponible para la venta" a "Inversiones a vencimiento"	87	-	(87)	-	-	-	-
Pérdidas no realizadas por valorización de derivados con fines de cobertura	46,625	-	(16,479)	30,146	-	10,180	40,326
Pérdidas no realizadas por inversiones de Fideicomisos CRC-PBP	124	-	41	165	-	(165)	-
Ingresos diferidos por cartera créditos	3,090	754	-	3,844	(432)	-	3,412
Otros	1,913	1,226	(5)	3,134	14,907	-	18,041
Total activo diferido	64,441	(3,238)	4,423	65,626	11,709	10,015	87,350
Pasivo diferido							
Ganancias no realizadas por inversiones de Fideicomisos CRC-PBP	-	-	-	-	-	(282)	(282)
Ganancias no realizadas de instrumentos de deuda, reclasificados de "Inversiones disponible para la venta" a "Inversiones a vencimiento"	-	-	(84)	(84)	-	(110)	(194)
Ganancias no realizadas de inversiones disponibles para la venta	(13)	-	(19)	(32)	-	32	-
Nivelación por diferencia de cambio de activos y pasivos monetarios	(23,721)	9,583	-	(14,138)	6,957	-	(7,181)
Adeudados y obligaciones financieras	-	-	-	-	(929)	-	(929)
Otros	(1)	-	5	4	-	(4)	-
Total pasivo diferido	(23,735)	9,583	(98)	(14,250)	6,028	(364)	(8,586)
Total activo diferido neto	40,706	6,345	4,325	51,376	17,737	9,651	78,764

(*) Producto de la observación realizada por la SBS en su informe de Visita de Inspección N° 06-VIG/2017 "C", la Gerencia del Fondo modificó la metodología de cálculo de la provisión para incobrabilidad de las cuentas por cobrar (Convenio Fideicomiso - COFIDE) a partir del 1 de agosto de 2017, determinándose un déficit de provisiones de miles de S/ 71,027 al 31 de julio de 2017; el cual, de acuerdo con lo autorizado por la SBS mediante Resolución N° 4907-2017/SBS del 20 de diciembre de 2017, fue registrado por el Fondo en diciembre de 2017, reduciendo el saldo mantenido en la cuenta "reserva legal" del patrimonio, nota 16.

Fondo MIVIVIENDA S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2019 y de 2018

Durante el año 2018, el Fondo revisó el tratamiento tributario de la provisión para incobrabilidad antes mencionado y determinó la necesidad de registrar el impuesto a la renta diferido relacionado con cargo a la "reserva legal" por miles de S/ 20,953. Este tratamiento fue autorizado y aprobado posteriormente por la SBS mediante Oficio N° 02450-2019-SBS del 18 de enero de 2019. De acuerdo con las prácticas de la SBS, el Fondo registró este importe de forma prospectiva, presentándolo como movimiento patrimonial en el año 2018 con cargo al activo diferido por impuesto a la renta.

25. Administración de Riesgos Financieros

Las actividades del Fondo se relacionan principalmente con la colocación crediticia de sus recursos a través de instituciones financieras del país para la adquisición de viviendas por parte de personas naturales. Las instituciones financieras son evaluadas y se les asigna líneas de crédito de largo plazo; asimismo, se participa en labores de incentivo a la construcción y la promoción de la vivienda y se gestionan los recursos recibidos del Estado (tales como el Bono Familiar Habitacional) y los propios, invirtiendo estos fondos, principalmente en cuentas corrientes remuneradas y depósitos a plazo, en inversiones de renta fija y grado de inversión con la finalidad de rentabilizarlos y preservar su valor en el tiempo, asegurando la liquidez necesaria para cumplir con sus obligaciones y actividades crediticias.

En este sentido, la gestión de riesgos financieros comprende la administración de los principales riesgos, que por la naturaleza de sus operaciones enfrenta el Fondo; éstos son: el riesgo de crédito, riesgo de mercado, riesgo de liquidez y riesgo operacional.

- Riesgo de crédito: es la posibilidad de pérdidas por incapacidad o falta de voluntad de los deudores, emisores, contrapartes o terceros obligados, para cumplir sus obligaciones contractuales.
- Riesgo de mercado: es la posibilidad de pérdidas en posiciones dentro y fuera del estado de situación financiera derivadas de fluctuaciones en las tasas de interés, los tipos de cambio, los precios de instrumentos de renta variable y otros precios de mercado, que incidan sobre la valuación de las posiciones en los instrumentos financieros.
- Riesgo de liquidez: es la posibilidad de que el Fondo no pueda cumplir con el pago al vencimiento de sus obligaciones incurriendo en pérdidas que afectan de manera importante su posición patrimonial.
- Riesgo de operación: es la posibilidad de pérdidas por procesos inadecuados, fallas del personal, de la tecnología de información (TI) o eventos externos.

Para el manejo de dichos riesgos se cuenta con una estructura y organización especializada en la gestión, sistemas de medición y reporte y procesos de mitigación y cobertura.

i. Estructura y organización de la gestión de riesgos

El Fondo cuenta con una estructura de gobierno y gestión que le permite articular la administración y control de los riesgos que enfrenta.

Directorio

El Directorio del Fondo es responsable de establecer una adecuada gestión integral de los riesgos y de propiciar un ambiente interno que facilite su desarrollo. El Directorio se mantiene permanentemente informado sobre el grado de exposición de los diversos riesgos que administra el Fondo.

El Directorio ha creado diversos comités especializados en los cuales ha delegado funciones específicas con el objetivo de fortalecer la gestión de riesgos y el control interno.

Fondo MIVIVIENDA S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2019 y de 2018

Comité de riesgos

El Comité de Riesgos (en adelante Comité “CR”) es un órgano colegiado creado por acuerdo del Directorio. Es responsable de aprobar las políticas y la organización para la gestión integral de riesgos, así como las modificaciones que se realicen. El Comité define el nivel de tolerancia y el grado de exposición al riesgo que el Fondo está dispuesto a asumir en el desarrollo del negocio y decide las acciones necesarias para la implementación de las medidas correctivas requeridas, en caso existan desviaciones con respecto a los niveles de tolerancia al riesgo y a los grados de exposición asumidos. El Comité sesiona de manera mensual y está compuesto por el Presidente del Directorio y dos Directores, el Gerente General, y el Gerente de Riesgos. El Comité reporta trimestralmente al Directorio los acuerdos tomados y temas tratados en las sesiones del Comité de Riesgos.

Comité especial de auditoría

El Comité Especial de Auditoría (en adelante “el Comité Especial”) es un órgano colegiado creado por acuerdo de Directorio. Es responsable de asistir al Directorio en su propósito de vigilar que los procesos contables y de reporte financiero sean apropiados, evaluar las actividades realizadas por los auditores internos y externos, y vigilar el adecuado funcionamiento del sistema de control interno implementado. El Comité está conformado por tres miembros del Directorio que no desempeñan cargo ejecutivo en el Fondo.

En las reuniones del Comité Especial participan como invitados el Gerente General y Jefe de la Oficina de Auditoría Interna, así como los funcionarios que el Comité Especial estime necesarios.

El Comité Especial se reúne al menos una vez al mes y remite al Directorio informes trimestrales sobre los temas tratados. Sin embargo, podrá reunirse con la frecuencia que sea necesaria según la prioridad y cantidad de temas a discutir, cuando lo determine el Presidente del Comité o cuando lo soliciten como mínimo dos de sus miembros.

Comité de gestión activos y pasivos

El Comité de Gestión de Activos y Pasivos (en adelante “el Comité ALCO”, por sus siglas en inglés) es un órgano colegiado creado por acuerdo de Directorio. Tiene como principal función gestionar la estructura financiera del estado de situación del Fondo, en función de las metas de rentabilidad y riesgo. El Comité también es responsable de proponer nuevos productos u operaciones o estrategias que contengan componentes de riesgo de mercado y riesgo de liquidez. Asimismo, es el canal de comunicación con las áreas generadoras de riesgo de mercado y liquidez. El Comité sesiona mensualmente y está conformado por el Gerente General, Gerente Comercial, Gerente de Finanzas y Gerente de Riesgos.

Gerencia general

El Gerente General tiene la responsabilidad de implementar en el Fondo una adecuada gestión integral de riesgos. Dirige y coordina los esfuerzos de las diversas Gerencias y oficinas, velando por establecer un adecuado balance entre el riesgo y la rentabilidad. La Gerencia de Riesgos es un órgano de línea y depende directamente de la Gerencia General; es la encargada de proponer las políticas, procedimientos y metodologías para una gestión integral de riesgos competente, promueve el alineamiento de las medidas de tratamiento de los riesgos del Fondo con los niveles de apetito y tolerancia al riesgo y el desarrollo de controles apropiados. La Gerencia de Riesgos está conformada por el Departamento de Riesgo de Mercado, Liquidez y Operacional y el Departamento de Riesgo de Crédito y Seguimiento de Cartera.

Auditoría interna

La Oficina de Auditoría Interna reporta funcionalmente al Directorio y administrativamente al Gerente General. Proporciona servicios independientes y objetivos de aseguramiento y consulta. Ayuda al Fondo a cumplir sus objetivos, aplicando un enfoque sistemático y disciplinado para evaluar y mejorar la eficacia de los procesos de gestión de riesgos, control y gobierno corporativo del Fondo.

Fondo MIVIVIENDA S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2019 y de 2018

Su organización y funcionamiento están en concordancia con lo establecido en la Ley General y en el Reglamento de Auditoría Interna.

ii. Sistemas de medición y reporte de riesgos

El Fondo utiliza para la gestión de riesgo diferentes modelos y herramientas de calificación. Estas herramientas miden y valoran el riesgo para tomar mejores decisiones en las diferentes etapas o ciclo de vida del crédito o de una inversión.

Los indicadores de gestión son revisados y analizados permanentemente con la finalidad de identificar posibles desviaciones en el perfil de riesgo respecto al apetito de riesgo estipulado y tomar medidas correctivas oportunamente. Esta información se presenta mensualmente al Comité CR y periódicamente al Directorio.

iii. Concentración de riesgos

El Fondo a través de sus políticas y procedimientos, establece las pautas y mecanismos necesarios para evitar una concentración excesiva de riesgos manteniendo así una cartera diversificada. En el caso que se identifique un riesgo de concentración, el Fondo cuenta con unidades especializadas que le permiten controlar y gestionar dicho riesgo.

A. Riesgo de mercado

El riesgo de mercado es la posibilidad de pérdida por variaciones en las condiciones del mercado financiero. Las principales variaciones a las que está expuesto el Fondo son: los tipos de cambio y las tasas de interés; estas variaciones pueden afectar el valor de los activos y pasivos financieros del Fondo. El Fondo separa las exposiciones a riesgo de mercado de la siguiente manera:

Valor en riesgo

El valor en riesgo (VaR) es una técnica estadística que mide la pérdida máxima que puede experimentar un activo financiero o una cartera de activos financieros dentro de un horizonte temporal, dado un nivel de confianza. El modelo VaR que utiliza el Fondo es el VaR Histórico para las exposiciones en moneda extranjera (VaR Cambiario) y para el portafolio de inversiones (VaR de Tasas de Interés), ambos con un nivel de confianza de 99 por ciento y un plazo de liquidación de 10 días. Cabe mencionar que este método no supone ninguna función de distribución para las pérdidas y ganancias, y se apoya únicamente en el comportamiento histórico observado.

Riesgo de tasa de interés

El riesgo de la tasa de interés surge de la posibilidad de que los cambios en las tasas de interés afecten los flujos de caja futuros o los valores razonables de los instrumentos financieros. El riesgo de la tasa de interés de los flujos de efectivo es el riesgo que los flujos de efectivo futuros de un instrumento financiero fluctúen debido a los cambios en las tasas de interés del mercado. El riesgo sobre el valor razonable de las tasas de interés es el riesgo de que el valor de un instrumento financiero fluctúe debido a cambios en las tasas de interés del mercado.

El impacto de cambios en las tasas de interés se puede presentar de dos maneras: la primera, que se traduce en un impacto en las ganancias esperadas, relacionada directamente con el riesgo de reinversión y el riesgo que se genera cuando los movimientos en las tasas de interés exponen a la entidad a costos más altos en las operaciones de financiamiento (tasas de interés pasivas), o rendimientos menores en sus operaciones de inversión (tasas de interés activas). La segunda está relacionada con la valorización de los activos y pasivos de la entidad y, por tanto, con el valor económico o valor real de su patrimonio. Esta modalidad se da cuando cambian las tasas de interés del mercado utilizadas para la valorización de los diversos instrumentos que forman parte del estado de situación financiera del Fondo.

Fondo MIVIVIENDA S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2019 y de 2018

La SBS denomina a estos dos impactos, como Ganancias en Riesgo (GER) y Valor Patrimonial en Riesgo (VPR), los cuales son indicadores de riesgo de tasa estructural de corto y largo plazo, respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2019 y de 2018, el Fondo monitorea que las ganancias en riesgo estén por debajo del límite regulatorio de 5 por ciento del patrimonio efectivo del Fondo. Asimismo, el Fondo posee, para el valor patrimonial en riesgo, un límite interno de 20% para el cálculo regulatorio y un límite interno de 20 por ciento para el cálculo interno.

Al 31 de diciembre de 2019, el riesgo de tasa de interés del portafolio de instrumentos de renta fija se monitorea a través del cálculo del valor de mercado de cada instrumento de inversión registrado como disponible para la venta dividido entre el valor de su costo de adquisición. De acuerdo con lo indicado en el Manual de Políticas y Procedimientos de Inversión, si el indicador cae 5% o más, la Gerencia de Finanzas, previa opinión de la Gerencia de Riesgos, lo pone en conocimiento del Comité de Gestión de Activos y Pasivos, el que determinará si las causas del deterioro del valor se deben a factores de mercado o a cambios en las condiciones del emisor, con el objetivo de decidir si se mantiene, reduce o elimina la posición en el instrumento.

La gestión del riesgo de tasa de interés estructural se gestiona mediante el monitoreo y reporte de los indicadores regulatorios: ganancias en riesgo y valor patrimonial en riesgo. Estos indicadores resultan de los anexos regulatorios requeridos por la SBS: Anexo N° 7-A "Medición del Riesgo de Tasa de Interés - Ganancia en Riesgo" y Anexo N° 7-B "Medición del Riesgo de Tasa de Interés - Valor Patrimonial". Los resultados de los indicadores son informados al Comité de Riesgos y al Comité de Gestión de Activos y Pasivos, los que deciden las acciones para mitigar la exposición al riesgo de tasa.

Brecha de reprecio

A efectos de determinar el impacto de los movimientos de las tasas de interés se realiza un análisis de brechas de reprecio. El análisis consiste en asignar en diferentes brechas de tiempo los saldos de las operaciones que cambiarán de tasa de interés. En función de este análisis se calcula el impacto para cada brecha de la variación en la valorización de activos y pasivos.

Fondo MIVIVIENDA S.A.
 Notas a los Estados Financieros
 31 de diciembre de 2019 y de 2018

El siguiente cuadro resume la exposición del Fondo a los riesgos de tasas de interés. Los instrumentos financieros y no financieros del Fondo se muestran a sus valores en libros, clasificados entre el período de reprecio de tasa de interés del contrato o fecha de vencimiento, lo que ocurra primero:

En miles de soles	2019						
	Hasta 1 mes	De 1 a 3 meses	De 3 a 12 meses	De 1 a 5 años	Más de 5 años	No devengan intereses	Total
Activo							
Disponibles	1,478,953	-	-	-	60	-	1,479,013
Inversiones	-	1,282	9,000	148,549	84,112	-	242,943
Cuentas por cobrar (Convenio Fideicomiso - COFIDE), neto	40,817	80,561	370,668	2,505,818	4,500,211	-	7,488,076
Cartera de créditos, neto	32	64	298	1,962	33,610	-	35,966
Otras cuentas por cobrar, neto	-	-	-	-	129,127	-	129,126
Derivados de cobertura	-	-	-	-	-	166,325	166,325
Otros activos, neto	-	-	-	-	-	148,442	148,442
Total activo	1,519,802	81,907	379,966	2,656,329	4,747,120	314,767	9,699,891
Pasivo y patrimonio							
Obligaciones con el público	-	-	223	-	-	-	223
Adeudos y obligaciones financieras	-	47,585	166,101	288,115	133,390	-	635,191
Valores y títulos en circulación	-	-	-	3,709,141	574,898	-	4,284,039
Derivados de cobertura	-	-	-	-	-	93,592	93,592
Otras cuentas por pagar, provisiones y otros pasivos	1,050,741	-	-	-	-	327,117	1,377,858
Patrimonio	-	-	-	-	-	3,308,988	3,308,988
Total pasivo y patrimonio	1,050,741	47,585	166,324	3,997,256	708,288	3,729,697	9,699,891
Cuentas fuera de balance:							
Instrumentos financieros derivados de cobertura (activo)	-	-	-	-	-	2,672,752	2,672,752
Instrumentos financieros derivados de cobertura (pasivo)	-	-	-	-	-	268,597	268,597
Brecha marginal	469,061	34,322	213,642	(1,340,927)	4,038,832	(3,414,930)	-
Brecha acumulada	469,061	503,383	717,025	(623,902)	3,414,930	-	-

Fondo MIVIVIENDA S.A.
Notas a los Estados Financieros
31 de diciembre de 2019 y de 2018

En miles de soles	2018					
	Hasta 1 mes	De 1 a 3 meses	De 3 a 12 meses	De 1 a 5 años	Más de 5 años	No devengan intereses
Activo						Total
Disponibles	1,932,601	500,354	131,975	-	526	-
Inversiones	-	178,043	114,966	168,110	91,339	-
Cuentas por cobrar (Convenio Fideicomiso - COFIDE), neto	34,954	74,715	326,228	2,261,793	3,960,015	-
Cartera de créditos, neto	18	43	190	1,453	38,550	-
Otras cuentas por cobrar, neto	-	-	-	-	116,682	-
Derivados de cobertura	-	-	-	-	-	202,872
Otros activos, neto	-	-	-	-	-	129,678
Total activo	1,967,573	753,155	573,359	2,431,356	4,207,112	332,550
Pasivo y patrimonio						10,265,105
Obligaciones con el público	-	-	228	-	-	-
Adeudos y obligaciones financieras	-	49,369	49,369	345,585	-	-
Valores y títulos en circulación	-	-	945,392	2,215,321	1,854,573	-
Derivados de cobertura	-	-	-	-	-	57,081
Otras cuentas por pagar, provisiones y otros pasivos	-	-	-	-	-	1,446,741
Patrimonio	-	-	-	-	-	3,301,446
Total pasivo y patrimonio	-	49,369	994,989	2,560,906	1,854,573	4,805,268
Cuentas fuera de balance:						
Instrumentos financieros derivados de cobertura (activo)	-	-	-	-	-	2,758,764
Instrumentos financieros derivados de cobertura (pasivo)	-	-	-	-	-	271,296
Brecha marginal	1,967,573	703,786	(421,630)	(129,550)	2,352,539	(4,472,718)
Brecha acumulada	1,967,573	2,671,359	2,249,729	2,120,179	4,472,718	-

Fondo MIVIVIENDA S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2019 y de 2018

Sensibilidad a los cambios en las tasas de interés

A continuación, se muestra la sensibilidad del estado de resultados, así como de la valorización del libro de no negociación ante diversas fluctuaciones de tasa de interés. Las fluctuaciones afectan tanto los flujos esperados como el valor de los saldos.

Para el caso del estado de resultados, el cálculo refleja la variación esperada del margen financiero en el período equivalente de un año. Para ello se considera la posición de ingresos y egresos actual y anualiza el efecto de las variaciones de las tasas. Las cifras expresan el cambio esperado de valor de los activos menos los pasivos para diversas brechas de tiempo. Asimismo, se incluye el efecto de los instrumentos financieros derivados que estuvieran afectados a las tasas de interés.

Las fluctuaciones de tasas de interés consideradas se aplican por igual a lo largo de toda la curva de rendimiento; es decir, se considera un movimiento paralelo de la curva. Los efectos se consideran de manera independiente para cada una de las dos monedas presentadas.

Los cálculos se basan en el modelo de riesgo de tasa de interés regulatorio aprobado por la SBS, vigente a la fecha del estado de situación financiera. Las sensibilidades son calculadas antes del efecto del impuesto a la renta.

La exposición a tasa de interés es supervisada por el Comité ALCO, así como por el Comité de Riesgo, siendo este último quien aprueba los límites máximos permitidos.

Los efectos de los cambios estimados en las tasas de interés al 31 de diciembre, son los siguientes:

	2019				
	Cambios en puntos básicos	Sensibilidad en los resultados netos		Sensibilidad en el patrimonio	
<i>En miles de soles</i>					
Dólares estadounidenses	+/-25	+ / -	(275)	+ / -	(18)
Dólares estadounidenses	+/-50	+ / -	(550)	+ / -	(37)
Dólares estadounidenses	75	+	(824)	+	(55)
Dólares estadounidenses	100	+	(1,099)	+	(73)
Soles	+/- 50	- / +	10,384	- / +	22,642
Soles	+/-75	- / +	15,576	- / +	33,963
Soles	+/-100	- / +	20,768	- / +	45,284
Soles	+/-150	- / +	31,152	- / +	67,925

	2018				
	Cambios en puntos básicos	Sensibilidad en los resultados netos		Sensibilidad en el patrimonio	
<i>En miles de soles</i>					
Dólares estadounidenses	+/-25	+ / -	(197)	+ / -	(56)
Dólares estadounidenses	+/-50	+ / -	(393)	+ / -	(113)
Dólares estadounidenses	75	+	(590)	+	(169)
Dólares estadounidenses	100	+	(787)	+	(225)
Soles	+/- 50	- / +	12,438	- / +	23,338
Soles	+/-75	- / +	18,656	- / +	35,007
Soles	+/-100	- / +	24,875	- / +	46,676
Soles	+/-150	- / +	37,313	- / +	70,014

Fondo MIVIVIENDA S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2019 y de 2018

i. Riesgo de cambio de moneda extranjera

El riesgo de cambio de moneda extranjera es el relacionado con la variación del valor de las posiciones dentro y fuera del estado de situación financiera sean afectadas negativamente por los movimientos de los tipos de cambio.

El Directorio aprueba los límites de exposición al riesgo cambiario, los cuales son monitoreados diariamente. La mayoría de los activos y pasivos en moneda extranjera se mantienen en dólares estadounidenses.

El riesgo cambiario se controla a partir de un límite interno de cobertura, el cual está en el rango de 95 por ciento y 105 por ciento respecto de la posición de cambio contable en moneda extranjera del Fondo. Asimismo, el Fondo posee un límite interno al valor en riesgo de la posición global igual a 0.75 por ciento de su patrimonio efectivo.

El Fondo monitorea el riesgo cambiario a través del límite interno de cobertura sobre la posición de cambio contable en moneda extranjera. Respecto a las máximas pérdidas por movimientos adversos del tipo de cambio, éstas se calculan empleando un modelo interno de valor en riesgo. En adición, el Fondo emplea el modelo regulatorio y sus notas metodológicas para medir estas máximas pérdidas esperadas (la metodología del modelo interno se detalla en el Manual de Políticas de Riesgo de Mercado del Fondo).

A continuación, se muestran los resultados del modelo de valor en riesgo regulatorio e interno (al 99 por ciento de confianza y con un plazo de liquidación de 10 días):

En miles de soles	2019		2018	
Modelo interno	724	0.02%	1,099	0.03%
Posición Global	9,406	0.28%	57,718	1.75%

(*) El 1 de junio de 2018, entró en vigencia el Reglamento para la Gestión del Riesgo de Mercado, aprobado por Resolución SBS N° 4906-2017, que modificó el Manual de Contabilidad en lo que respecta al Anexo N° 9: "Posiciones afectas a Riesgo Cambiario", reemplazándolo por el Anexo N° 9 "Resultados de modelos de Medición del Riesgo de Mercado".

Las operaciones en moneda extranjera se efectúan a las tasas de cambio del mercado libre.

Al 31 de diciembre, el tipo de cambio promedio ponderado del mercado libre publicado por la SBS para la contabilización de activos y pasivos en moneda extranjera es como sigue:

En soles	Símbolo	2019	2018
Dólares estadounidenses	US\$	3.314	3.3730
Euros	EUR	3.719415	3.860594
Franco Suizos	CHF	3.426739	3.428192

Fondo MIVIVIENDA S.A.
 Notas a los Estados Financieros
 31 de diciembre de 2019 y de 2018

A continuación, se presenta el detalle de la posición del Fondo por moneda al 31 de diciembre:

En miles de soles	2019					2018				
	Dólar estadounidense	Soles	Euros	Francos suizos	Total	Dólar estadounidense	Soles	Euros	Francos suizos	Total
Activo										
Disponible	77,516	1,401,450	47	-	1,479,013	111,854	2,260,803	192,799	-	2,565,456
Inversiones disponibles para la venta	-	-	-	-	-	167,873	20,956	-	-	188,829
Inversiones a vencimiento	210,704	32,239	-	-	242,943	326,254	37,375	-	-	363,629
Cuentas por cobrar, (Convenio										
Fideicomiso - COFIDE), neto	96,717	7,401,359	-	-	7,498,076	134,666	6,523,039	-	-	6,657,705
Cartera de créditos, neto	107	35,859	-	-	35,966	128	40,126	-	-	40,254
Otras cuentas por cobrar, neto	18,737	129,244	-	-	147,981	22,452	94,230	-	-	116,682
Derivados de cobertura	619	165,706	-	-	166,325	1,314	201,558	-	-	202,872
Otras cuentas del activo	101	129,486	-	-	129,587	17	129,661	-	-	129,678
	404,501	9,295,343	47	-	9,699,891	764,558	9,307,748	192,799	-	10,265,105
Pasivo										
Obligaciones con el público	-	223	-	-	223	-	228	-	-	228
Adeudos y obligaciones financieras	118,516	-	516,676	-	635,192	-	-	444,323	-	444,323
Valores y títulos en circulación	2,173,376	2,110,662	-	-	4,284,038	3,042,899	1,972,387	-	-	5,015,286
Derivados de cobertura	93,592	-	-	-	93,592	11,045	46,036	-	-	57,081
Otras cuentas por pagar	1,190	1,371,686	-	-	1,372,876	1,124	1,439,152	-	-	1,440,276
Otras cuentas del pasivo	2,085	2,897	-	-	4,982	3,152	3,543	-	-	6,695
	2,388,759	3,485,468	516,676	-	6,390,903	3,058,220	3,461,346	444,323	-	6,963,889
Posición de "forwards" de moneda, neto	(268,597)	-	-	-	(268,597)	(192,030)	-	-	-	(192,030)
Posición de "swaps" de moneda, neto	2,154,100	-	518,653	-	2,672,753	2,428,560	-	250,939	-	2,679,499
Posición monetaria neta	(98,755)	5,809,875	2,024	-	5,713,144	(57,132)	5,846,402	(585)	-	5,788,685

Fondo MIVIVIENDA S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2019 y de 2018

El Fondo gestiona el riesgo cambiario a través del calce de sus operaciones activas y pasivas, supervisando diariamente la posición global de cambios. La posición global de cambios del Fondo es igual a las posiciones largas menos las posiciones cortas en monedas distintas al Sol. La posición global incluye las posiciones del balance ("spot") y también las posiciones en derivados.

A continuación, se presentan las sensibilidades para el caso de la variación del dólar estadounidense y euro. Las variaciones negativas representan potenciales pérdidas mientras que las positivas representan potenciales ganancias.

Cambio en los tipos de cambio		2019	2018
<i>En miles de soles</i>			
Análisis de sensibilidad			
Revaluación			
Dólar estadounidense	5%	(571)	(2,857)
Dólar estadounidense	10%	(1,143)	(5,713)
Devaluación			
Dólar estadounidense	5%	571	2,857
Dólar estadounidense	10%	1,143	5,713

Cambio en los tipos de cambio		2019	2018
<i>En miles de soles</i>			
Análisis de sensibilidad			
Revaluación			
Euros	5%	101	(29)
Euros	10%	202	(59)
Devaluación			
Euros	5%	(101)	29
Euros	10%	(202)	59

B. Riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez consiste en la incapacidad del Fondo de poder cumplir con el vencimiento de sus obligaciones incurriendo en pérdidas que afectan de manera importante su posición patrimonial. Este riesgo puede manifestarse como resultado de eventos diversos, como pueden ser: la reducción inesperada de fuentes de fondeo, la incapacidad de liquidar activos de manera rápida, entre otros.

La gestión del riesgo de liquidez se centra en el desarrollo de un portafolio de activos y pasivos buscando la diversificación de las fuentes de financiamiento con el objetivo de alcanzar el calce entre los plazos de los activos y pasivos.

Los indicadores internos de control son el ratio interno de liquidez, las brechas de liquidez, análisis de duración de recursos y análisis de estrés. Dichos indicadores internos de control son preparados de acuerdo con metodología interna y regulatoria (contenidas en el Manual de Políticas de Riesgo de Liquidez del Fondo y en las notas metodológicas de la SBS para la elaboración de anexos regulatorios de liquidez, respectivamente). Ante cualquier evento que pudiera originar un riesgo de liquidez, el Fondo posee un plan de contingencia de liquidez, en el cual se considera la liquidación de ciertos activos, emisión de deuda o toma de deuda.

El riesgo de liquidez se gestiona mediante el análisis de vencimientos contractuales. El principal componente del activo del Fondo son las cuentas por cobrar (Convenio Fideicomiso - COFIDE). Los vencimientos están en función a los vencimientos mensuales de los préstamos realizados. Otro componente del activo son las inversiones a vencimiento y disponibles para la venta, que se distribuyen según plazo contractual.

Fondo MIVIVIENDA S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2019 y de 2018

C. Riesgo de crédito

El riesgo de crédito se define como la probabilidad de incurrir en pérdidas financieras originadas por el incumplimiento de las obligaciones contractuales de una contraparte o terceros obligados por motivos de insolvencia, incapacidad o falta de voluntad de pago.

El Fondo opta por una política de riesgos que asegura un crecimiento sostenido y rentable; para ello incorpora procedimientos de análisis para la adecuada toma de decisiones, herramientas y metodologías que permitan identificar, medir, mitigar y controlar los diferentes riesgos de la manera más eficiente y acorde con lo establecido por la SBS. Asimismo, desarrolla modelos de gestión que permiten una adecuada medición, cuantificación y monitoreo de los créditos que se otorgan a las IFI, impulsando la mejora continua de las políticas, herramientas, metodologías y procesos.

La exposición al riesgo de crédito del Fondo es administrada a través del análisis continuo de la capacidad de los deudores de cumplir con los pagos de intereses y capital de sus obligaciones y a través del seguimiento a la utilización de la Línea General de Crédito otorgado a la IFI.

i. Máxima exposición al riesgo de crédito

Al 31 de diciembre de 2019 y de 2018, la Gerencia del Fondo ha estimado que el monto máximo de riesgo crediticio al que está expuesto el Fondo está representado por el valor en libros de los activos financieros que presentan una exposición al riesgo crediticio y que consisten principalmente en los depósitos en bancos, las inversiones disponibles para la venta, las inversiones a vencimiento, las cuentas por cobrar, cartera de créditos, las operaciones con instrumentos financieros derivados y los otros activos monetarios. La exposición por cada contraparte está acotada por lineamientos internos y regulatorios.

En este sentido, al 31 de diciembre de 2019 y de 2018 el:

- 100% de las cuentas por cobrar (Convenio Fideicomiso – COFIDE) están clasificadas, de acuerdo con el riesgo IFI, en los dos niveles superiores definidos por la SBS (nota 7).
- 89.60% y 90.35% de la cartera de créditos está clasificada, de acuerdo con el riesgo subprestatario, en los dos niveles superiores definidos por la SBS (nota 8).
- 79.19% y 93.42%, respectivamente de las inversiones disponibles para la venta y a vencimiento de los instrumentos clasificados en el exterior tienen por lo menos una clasificación de BBB-, para instrumentos de largo plazo, o por lo menos una clasificación de CP-2, para instrumentos de corto plazo.
- 100% y 99.34%, respectivamente de los fondos disponibles representan los importes depositados en entidades financieras locales de primer nivel.

Con respecto a la evaluación de las cuentas por cobrar (Convenio Fideicomiso – COFIDE) y de la cartera de créditos directo, el Fondo efectúa la clasificación de los deudores en las categorías de riesgo establecidos por la SBS y de acuerdo con los criterios de clasificación señalados para cada tipo de crédito, es decir, para los deudores de la cartera hipotecaria. La clasificación de los deudores se determina mediante una metodología basada en los criterios de la Resolución SBS N° 11356-2008 “Reglamento para la evaluación y clasificación del deudor y la exigencia de provisiones” y sus modificatorias, nota 4.C y 4.D.

Fondo MIVIVIENDA S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2019 y de 2018

ii. Gestión de riesgo de crédito para cuentas por cobrar (Convenio Fideicomiso - COFIDE)

El riesgo de crédito se gestiona principalmente a través de la admisión, seguimiento y control de las IFI.

El análisis del riesgo de crédito en las IFI se basa principalmente en: (i) la evaluación económica, financiera y comercial, (ii) evaluación del desarrollo del mercado, (iii) evaluación de gestión de la IFI, (iv) evaluación de las fuentes de fondeo y de los proyectos inmobiliarios a desarrollar, (v) evaluación de las garantías y colaterales, (vi) evaluación del sector económico.

Las funciones principales de la gestión del riesgo de crédito son: (i) el análisis de riesgo de crédito de la IFI, (ii) la clasificación y aprovisionamiento de la IFI, (iii) la revisión de la cartera de préstamos a la IFI, a través de la evaluación de sus políticas de crédito, procedimientos operativos, y en general, y (iv) al seguimiento y control mensual de la IFI a partir de indicadores financieros definidos internamente.

Los créditos financiados por el Fondo se colocan en moneda nacional. Es importante señalar que el Fondo aún mantiene saldos de préstamos en dólares estadounidenses, que corresponden a los primeros productos que desembolsó (al 31 de diciembre de 2019 y de 2018 la cartera en dólares representa el 1.28% y 2.01% del total de la cartera, respectivamente).

Al 31 de diciembre de 2019 y de 2018, el nivel máximo de exposición al riesgo de crédito del Fondo de las cuentas por cobrar (Convenio Fideicomiso - COFIDE) es de miles de S/ 7,642,412 y miles de S/ 6,794,064, respectivamente, que corresponden a los saldos a dichas fechas.

De acuerdo con los Convenios de Canalización de Recursos suscritos entre el Fondo y las IFI, las IFI tienen la responsabilidad de que los subpréstamos cuenten con garantía hipotecaria constituida.

Debido a su papel de fiduciario, COFIDE tiene mecanismos a través de los Contratos de Canalización de Recursos suscritos con las IFI, que aseguran la masa de créditos hipotecarios colocados por el Fondo, por los cuales la IFI debe responder.

La evaluación y propuesta de línea de crédito es efectuada por la Gerencia Comercial. La Gerencia de Riesgos revisa la propuesta, analiza los riesgos, emite opinión concluyente y presenta la propuesta al Comité de Riesgos para su aprobación o denegación.

Al 31 de diciembre, las Cuentas por cobrar (Convenio Fideicomiso – COFIDE) sin CRC, clasificadas por riesgo IFI son como sigue:

<i>En miles de soles</i>	2019		2018	
Normal	5,457,836	100.58%	4,369,600	98.61%
Con problema potencial	7,045	0.13%	95,059	2.15%
	5,464,881	100.71%	4,464,659	100.76%
Provisión para incobrabilidad de cuentas por cobrar (Convenio Fideicomiso – COFIDE)	38,434	(0.71%)	33,674	(0.76%)
	5,426,447	100.00%	4,430,985	100.00%

En adición, al 31 de diciembre de 2019, se tiene un saldo de cuentas por cobrar (Convenio Fideicomiso – COFIDE) sin CRC por miles de S/ 221,590 provisionado por riesgo subprestatario por miles de S/ 10,056, que corresponde a la cartera de créditos hipotecarios MIVIVIENDA de Financiera TFC en Liquidación, por la intervención de la SBS con fecha 12 de diciembre de 2019.

Fondo MIVIVIENDA S.A.
Notas a los Estados Financieros
31 de diciembre de 2019 y de 2018

iii. Gestión de riesgo crediticio en inversiones

El Fondo controla el riesgo crediticio de sus inversiones basándose en la evaluación de riesgo de los emisores e instrumentos. En el caso de inversiones en el exterior la evaluación considera los "ratings" emitidos por las clasificadoras de riesgo internacionales, así como el riesgo del país del emisor, el cual es evaluado considerando sus principales variables macroeconómicas.

La siguiente tabla presenta la clasificación de riesgo de las inversiones disponibles para la venta y a vencimiento:

En miles de soles	2019		2018	
	Inversiones disponibles para la venta	Inversiones a vencimiento	Inversiones disponibles para la venta	Inversiones a vencimiento
Instrumentos emitidos y clasificados en Perú				
AAA	-	31,316	-	31,796
AA- a AA+	-	85,204	-	94,049
CP-1(+/-)	-	-	20,609	4,503
CP-2(+/-)	-	-	-	-
	-	116,520	20,609	130,348
		47.96%	10.91%	35.85%
Instrumentos emitidos en Perú y clasificados en el exterior				
A- a A+	-	-	-	-
BBB- a BBB+	-	94,395	-	155,130
BB- a BB+	-	25,596	-	25,866
	-	119,991	-	180,996
		49.39%	-	49.77%
Instrumentos emitidos y clasificados en el exterior				
BBB- a BBB+	-	2,992	-	46,764
CP-1(+/-)	-	-	-	-
CP-2(+/-)	-	-	165,276	-
	-	239,503	185,885	358,108
		98.58%	98.44%	98.48%
Rendimientos devengados	-	3,440	2,944	5,521
	-	242,943	188,829	363,629
		100%	100%	100%

Fondo MIVIVIENDA S.A.

Notas a los Estados Financieros
31 de diciembre de 2019 y de 2018

iv. Instrumentos financieros con exposición a riesgo crediticio - Concentración

Al 31 de diciembre, los instrumentos financieros con exposición a riesgo crediticio están distribuidos en los siguientes sectores económicos:

	2019					2018				
	A valor razonable con cambios en resultados		A valor razonable con cambios en resultados			A valor razonable con cambios en resultados		A valor razonable con cambios en resultados		
En miles de soles	Para negociación o con fines de cobertura	Cuentas por cobrar	Inversiones disponibles para la venta	Inversiones a vencimiento	Total	Para negociación o con fines de cobertura	Cuentas por cobrar	Inversiones disponibles para la venta	Inversiones a vencimiento	Total
Servicios financieros	166,325	8,998,397	-	94,819	9,259,541	202,872	9,249,268	185,885	177,876	9,815,901
Gobierno Central	-	-	-	31,317	31,317	-	-	-	31,796	31,796
Electricidad, gas y agua	-	-	-	84,734	84,734	-	-	-	118,354	118,354
Construcción	-	-	-	28,633	28,633	-	-	-	30,082	30,082
Otros	-	147,952	-	-	147,952	-	116,682	-	-	116,682
Intereses	166,325	9,146,349	-	239,503	9,552,177	202,872	9,365,950	185,885	358,108	10,112,815
	-	14,686	-	3,441	18,127	-	14,147	2,944	5,521	22,612
	166,325	9,161,035	-	242,944	9,570,304	202,872	9,380,097	188,829	363,629	10,135,427

Fondo MIVIVIENDA S.A.
 Notas a los Estados Financieros
 31 de diciembre de 2019 y de 2018

Al 31 de diciembre, la exposición a riesgo crediticio presenta la siguiente distribución geográfica:

	2019						2018					
	A valor razonable con cambios en resultados			A valor razonable con cambios en resultados			A valor razonable con cambios en resultados			A valor razonable con cambios en resultados		
	Para negociación o con fines de cobertura			Para negociación o con fines de cobertura			Para negociación o con fines de cobertura			Para negociación o con fines de cobertura		
	Cuentas por cobrar	Inversiones disponibles para la venta	Inversiones a vencimiento	Cuentas por cobrar	Inversiones disponibles para la venta	Inversiones a vencimiento	Cuentas por cobrar	Inversiones disponibles para la venta	Inversiones a vencimiento	Cuentas por cobrar	Inversiones disponibles para la venta	Inversiones a vencimiento
En miles de soles	Total	Total	Total	Total	Total	Total	Total	Total	Total	Total	Total	Total
Perú	6,403	9,146,349	-	236,511	9,389,263	-	2,116	9,365,950	311,345	20,608	-	9,700,019
Estados Unidos de América	77,478	-	-	-	77,478	-	95,919	-	-	-	-	95,919
Colombia	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	16,165
Chile	-	-	2,992	2,992	2,992	-	-	-	30,598	-	-	30,598
China	-	-	-	-	-	-	-	-	-	165,277	-	165,277
Alemania	8,289	-	-	-	8,289	-	10,204	-	-	-	-	10,204
Reino Unido	74,155	-	-	-	74,155	-	94,633	-	-	-	-	94,633
	166,325	9,146,349	-	239,503	9,552,177	-	202,872	9,365,950	358,108	185,885	358,108	10,112,815
Intereses	-	14,686	-	3,441	18,127	-	-	14,147	5,521	2,944	5,521	22,612
	166,325	9,161,035	-	242,944	9,570,304	-	202,872	9,380,097	363,629	188,829	363,629	10,135,427

Fondo MIVIVIENDA S.A.
Notas a los Estados Financieros
31 de diciembre de 2019 y de 2018

A continuación se presentan los flujos de efectivo por pagar del Fondo al 31 de diciembre, de acuerdo con plazos contractuales pactados, los importes revelados son sin descontar, incluyendo los intereses devengados:

	2019					
	Hasta 1 mes	De 1 a 3 meses	De 3 a 12 meses	De 1 a 5 años	Más 5 años	Total
Pasivos financieros por tipo						
Obligaciones con el público	-	-	223	-	-	223
Adeudos y obligaciones financieras	-	47,585	166,101	288,115	133,391	635,192
Valores y títulos en circulación	-	-	-	3,709,140	574,898	4,284,038
Otras cuentas por pagar	1,056,833	5,797	709	-	309,537	1,372,876
Total pasivos financieros no derivados	1,056,833	53,382	167,033	3,997,255	1,017,826	6,292,329
Pasivos financieros derivados (*)						
Importes contractuales recibidos (entrada de flujos)	349,088	268,427	129,543	2,335,535	-	3,082,593
Importes contractuales pagados (salida de flujos)	(214,494)	(250,805)	(298,272)	(4,456,707)	-	(5,220,278)
	134,594	17,622	(168,729)	(2,121,172)	-	(2,137,685)
	2018					
	Hasta 1 mes	De 1 a 3 meses	De 3 a 12 meses	De 1 a 5 años	Más 5 años	Total
Pasivos financieros por tipo						
Obligaciones con el público	-	-	228	-	-	228
Adeudos y obligaciones financieras	-	41,174	51,233	351,916	-	444,323
Valores y títulos en circulación	48,782	52,500	1,062,932	1,926,088	1,924,984	5,015,286
Otras cuentas por pagar	1,171,957	151	4,038	-	264,130	1,440,276
Total pasivos financieros no derivados	1,220,739	93,825	1,118,431	2,278,004	2,189,114	6,900,113
Pasivos financieros derivados (*)						
Importes contractuales recibidos (entrada de flujos)	16,614	310,509	342,995	2,453,812	-	3,123,930
Importes contractuales pagados (salida de flujos)	(46,602)	(322,143)	(382,345)	(2,407,369)	-	(3,158,459)
	(29,988)	(11,634)	(39,350)	46,443	-	(34,529)

Fondo MIVIVIENDA S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2019 y de 2018

D. Gestión capital

Al 31 de diciembre de 2019 y de 2018, el Fondo ha cumplido con el Decreto Legislativo N° 1028 y con las Resoluciones SBS N° 2115-2009, N° 6328-2009, N° 14354-2009, N° 8425 -2011, N° 4128-2014 y modificatorias, Reglamentos para el Requerimiento de patrimonio Efectivo por Riesgo Operacional, por Riesgo de Mercado y por Riesgo de Crédito, respectivamente, y modificatorias. Estas resoluciones establecen, principalmente, las metodologías a ser utilizadas por las entidades financieras para calcular los requerimientos de patrimonio regulatorio.

26. Valor Razonable

El valor razonable es el monto por el que un activo puede ser intercambiado entre un comprador y un vendedor debidamente informados, o el monto por el cual puede ser cancelada una obligación entre un deudor y un acreedor con suficiente información, bajo los términos de una transacción de libre competencia.

El valor razonable es una medición basada en el mercado, por lo que un instrumento financiero comercializado en una transacción real en un mercado líquido y activo tiene un precio que sustenta su valor razonable. Cuando el precio para un instrumento financiero no es observable, se debe medir el valor razonable utilizando otra técnica de valoración, procurando maximizar el uso de variables observables relevantes y minimizar el uso de variables no observables.

Para calcular el valor razonable de un instrumento que no cotiza en mercados líquidos se puede utilizar el valor de mercado de un instrumento que sí cotice activamente en el mercado y que tenga características similares, o se puede obtener mediante alguna técnica analítica, como por ejemplo el análisis de flujos descontados o la valoración por múltiplos.

Los supuestos y cálculos utilizados para determinar el valor razonable para los activos y pasivos financieros son los siguientes:

- Instrumentos financieros contabilizados al valor razonable - El valor razonable se basa en precios de mercado o en algún método de valuación financiera. En las posiciones valorizadas a precios de mercado se consideran principalmente las inversiones que se transan en mecanismos centralizados. En las posiciones valorizadas por algún método de valuación financiera se incluyen los instrumentos financieros derivados y otros; su valor razonable se determina principalmente utilizando las curvas de tasas del mercado y el vector de precios proporcionado por la SBS.
- Instrumentos cuyo valor razonable es similar al valor en libros - Para los activos y pasivos financieros que son líquidos o tienen vencimientos a corto plazo (menor a tres meses), se considera que el valor en libros es similar a su valor razonable. Este supuesto también es aplicable para los depósitos a plazo, cuentas de ahorro sin un vencimiento específico e instrumentos financieros a tasa de interés variable.
- Instrumentos financieros a tasa fija - El valor razonable de los activos y pasivos financieros que se mantienen a tasa de interés fija y a costo amortizado se determina comparando las tasas de interés del mercado en el momento de su reconocimiento inicial con las tasas de mercado actuales relacionadas con instrumentos financieros similares. Para la deuda cotizada emitida, el valor razonable se determina en base a los precios de mercado cotizados. El valor razonable de la cartera de créditos y de las obligaciones con el público, según el Oficio Múltiple SBS N° 1575-2014, corresponde a su valor en libros.

Fondo MIVIVIENDA S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2019 y de 2018

i. Instrumentos financieros medidos a valor razonable y jerarquía de valor razonable

El siguiente cuadro muestra un análisis de los instrumentos financieros que son medidos a valor razonable al 31 de diciembre, incluyendo su nivel de jerarquía de valor razonable. Los importes se basan en saldos presentados en el estado de situación financiera:

En miles de soles	2019				2018			
	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
Activos financieros								
Inversiones disponibles para la venta	-		-	-	-	188,829	-	188,829
Derivados de cobertura	-	166,325	-	166,325	-	202,872	-	202,872
	-	166,325	-	166,325	-	391,701	-	391,701
Pasivos financieros								
Derivados de cobertura	-	93,592	-	93,592	-	57,081	-	57,081

Los activos financieros incluidos en el Nivel 1 son aquellos que se miden sobre la base de información que puede ser observable en el mercado, en la medida que las cotizaciones reflejen un mercado activo, líquido y estén disponibles en algún mecanismo centralizado de negociación, agente, proveedor de precios o entidad regulatoria.

Los instrumentos financieros incluidos en el Nivel 2 son valorizados con precios de mercado de otros instrumentos que poseen características semejantes o con modelos de valuación financieros que se basan en información de variables observables en el mercado (curvas de tasas de interés, vectores de precios, etc.).

Los activos financieros incluidos en el Nivel 3 se valorizan utilizando supuestos y datos que no corresponden a precios de operaciones transadas en el mercado.

Durante los años 2019 y 2018, el Fondo no ha transferido instrumentos financieros del Nivel 3 al Nivel 1 o al Nivel 2.

ii. Instrumentos financieros no medidos a valor razonable

A continuación se presenta la comparación de los valores en libros y los valores razonables de los instrumentos financieros no medidos a valor razonable del estado de situación financiera, al 31 de diciembre:

En miles de soles	2019		2018	
	Valor razonable	Valor en libros	Valor razonable	Valor en libros
Activos				
Disponible	1,479,013	1,479,013	2,565,456	2,565,456
Inversiones a vencimiento	263,009	242,943	370,647	363,629
Cuentas por cobrar (Convenio)				
Fideicomiso - COFIDE), neto	7,498,076	7,498,076	6,657,705	6,657,705
Cartera de créditos, neto	35,966	35,966	40,254	40,254
Otras cuentas por cobrar, neto	147,981	147,981	116,682	116,682
	9,424,045	9,403,979	9,750,744	9,743,726
Pasivos				
Obligaciones con el público	223	223	228	228
Adeudos y obligaciones financieras	635,192	635,192	444,323	444,323
Valores y títulos en circulación	4,284,038	4,284,038	5,119,926	5,015,286
Otras cuentas por pagar	1,372,876	1,372,876	1,440,276	1,440,276
	6,292,329	6,292,329	7,004,753	6,900,113

Fondo MIVIVIENDA S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2019 y de 2018

27. Eventos Subsecuentes

Con posterioridad al 31 de diciembre de 2019 y hasta la fecha de emisión de este informe no han ocurrido eventos o hechos que representan ajustes o revelaciones en los estados financieros del Fondo al 31 de diciembre 2019.



EEFF FONDO MIVIVIENDA V7

Link

p:\000 auditoria\00 clientes\fondo mivivienda\eeff fondo mivivienda
v7.docx

Last save

11/03/2020 12:10

Last print

11/03/2020 12:10

Author

Remanrique@Kpmg.Com

Last save by

Espinoza, Chiara



6. Translation to english





01. Main Milestones of 2019





12,224

MIVIVIENDA LOANS PLACED IN 2019
(Second highest number in the history
of the Fondo MIVIVIENDA S.A.)



55,419

FAMILY HOUSING BONUS
DISBURSED IN 2019
(Historical record of bonus awarded)



**FIRST
PLACE**

PREMIOS ALIDE (ALIDE AWARDS)
(CATEGORY: GREEN ALIDE)



**FIRST
PLACE**

LATINOAMÉRICA VERDE AWARDS
(CATEGORY: SUSTAINABLE FINANCE)



**FIRST
PLACE**

CIUDADANOS AL DÍA
(CATEGORY: EFFECTIVE
ENVIRONMENTAL MANAGEMENT)

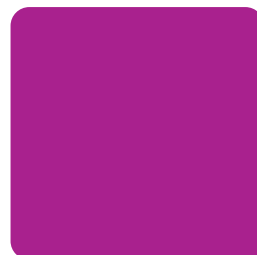


**SECOND
PLACE**

MTPE Good Labor Practices
(CATEGORY: EFFICIENCY IN THE
MANAGEMENT OF REMUNERATIONS,
WAGE POLICY, EMPLOYEE BENEFITS)



02. Institutional Information



1. Responsibility Statement:

This document contains truthful and sufficient information about the development of the business of Fondo MIVIVIENDA S.A. during the year 2019. Without prejudice to the responsibility of the issuer, the signatories assume responsibility for its contents according to the applicable legal regulations.

Rodolfo Javier Chávez Abanto
General Manager

2. Letter from the Chairman of the Board

From a global economic perspective, 2019 was a year defined by international trade conflicts that led to a contraction in trade and a sustained decrease in the pace of world growth. Peru was no exception to this climate; the international conjuncture affected our domestic production, which went from 4% growth in 2018 to approximately 2% in 2019, with a domestic environment characterized by important political decisions that have been implemented since last year. While certain macroeconomic indicators have pointed to a slowdown in Peru's growth over the course of 2019, the real estate sector reported a positive performance, with an increase in the sale of housing, especially social housing.

In keeping with the performance of the real estate sector, Fondo MIVIVIENDA S.A. registered significant growth in 2019, benefiting 65,895 families with total disbursements of S/ 3.081 billion, including both Mivivienda loans and subsidies through the Techo Propio program. Particular note should be made of the joint work done with the Ministry of Housing, Construction, and Sanitation, which helped achieve a 97% increase in the number of families benefited in 2019, compared to the previous year. This result is just one more example of the commitment and hard work that we put in, day after day, to help low-income families.

In 2019, we set a historical record for the amount of disbursements made through Mivivienda loans, which totaled S/ 1.684 billion, the highest in the history of Fondo MIVIVIENDA S.A., through 12,224 loans; while the company's market share -based on the number of disbursements made in the financial system rose from 21% in 2018 to 28% in 2019. These achievements were the result of the joint work done with financial institutions and real estate developers in all departments of Peru. Fondo MIVIVIENDA S.A. was also active in all of the country's departments, increasing the number of Intermediary Financial Institutions (IFI) that serve as a bridge for our products from eighteen in 2018 to twenty in 2019.

The "Mivivienda Verde" program played a significant role in the results obtained for 2019, with 5,937 loans placed out of the total number. This product's success has grown exponentially, with many of the real estate sector's most important actors, including developers, construction companies, private-public partnerships, and others, highlighting the decisive role the program played in driving the real estate sector in 2019.

We are proud to see how the successful management of Fondo MIVIVIENDA S.A. has helped foster responsible construction, with a focus on environmental sustainability. After starting out with twelve certified projects during 2016-2017, we closed out 2019 with 277 eco-sustainable projects. Results like these give us the drive we need to continue improving the quality of this program. It is also worth noting the agreements we arrived at with Agence Française de Développement AFD (French Development Agency), KfW Development Bank, and the European Union, through its Latin American Investment Facility (LAIF) program, to obtain funds to finance eco-sustainable housing.

Among other significant events, we issued corporate bonds in the local market in July 2019 for a total of S/ 250 million, with an excess demand of 1.42 times the amount offered and the highest credit rating for a local market issue.

Another important achievement in 2019 was the historic result of the Family Housing Bonuses (BFH). A total of 55,419 families benefited from BFH. Of all disbursements, 95% were granted in the provinces of Peru, as part of the mission with which we have been tasked by the Ministry of Housing, Construction and Sanitation to manage and grant Family Housing Bonuses (BFH).

This past year also brought a series of acknowledgments of the work our institution is doing. During the fiscal year, we received multiple international awards for our efforts toward the effective environmental management of our real estate business in social housing. As part of our human resources management, we were also recognized by the Ministry of Labor and Employment Promotion for our good labor practices, in the category of "Efficient Remunerations, Wage Policy and Employee Benefits Management".

At our institution, we believe that continuous improvement is one of the keys aspects in our ability to continue benefiting more and more families. In 2019, we placed particular emphasis on process management. We continued to strengthen our performance in this management area through good corporate governance practices and improvement to our Internal Controls System. Significant progress was also made in terms of social responsibility, in particular with the release of the Fondo MIVIVIENDA S.A. Sustainability Report.

Improvements are also being made to our information technology systems. We have an IT Operational Plan so that our programs, technological infrastructure and information security are able to effectively enable the growth of the company's business processes.

Lastly, we reaffirmed our commitment to continue working for society in 2020.

We will continue to optimize our products, internal processes, and human capital management to reach more families throughout Peru who are still dreaming of dignified, high-quality housing.

Héctor Ricardo Melgar Ramsey
Chairman



3. Board, Main Officers and Main Special Committees

Board of Directors

Full name	Position	Start date	Termination Date
Héctor Ricardo Melgar Ramsey	Chairman	06/07/2019	To date
	Director	03/10/2018	22/03/2019
Juan Carlos Galfré García	Director	26/09/2019	To date
David Alfonso Ramos López	Director	27/12/2019	To date
Jesús Roddy Vidalón Orellana	Director	27/12/2019	To date
Jorge Ernesto Arévalo Sánchez	Director	02/05/2017	28/06/2019
Hernán Barros Cruchaga	Director	09/06/2016	25/09/2019
Carmen Cecilia Lecaros Vértiz	Director	30/09/2016	21/03/2019
Ricardo Valega Noriega	Director	03/10/2018	21/03/2019
Alfredo Arcadio Lozada Bonilla	Director	08/04/2019	25/09/2019
Juan Enrique Dupuy García	Director	08/04/2019	26/12/2019
Luis Piazzon Gallo	Director	26/09/2019	23/12/2019



Héctor Ricardo
Melgar Ramsey



Juan Carlos
Galfré García



David Alfonso
Ramos López



Jesús Roddy
Vidalón Orellana



Jorge Ernesto
Arévalo Sánchez



Hernán
Barros Cruchaga



Carmen Cecilia
Lecaros Vértiz



Ricardo
Valega Noriega



Alfredo Arcadio
Lozada Bonilla



Juan Enrique
Dupuy García



Luis
Piazzon Gallo

Main Officers

Nombres y Apellidos	Cargo	Fecha de Inicio	Fecha de Cese
Rodolfo Javier Chávez Abanto	General Manager	15/03/2018	To date
Pedro Alberto Elías Zanelli	Legal Manager	28/09/2017	To date
Santiago Alberto Maradiegue Medina	Administration Manager	27/11/2017	To date
Jorge Enrique Alberto Ratto Cúneo	Operations Manager	02/04/2018	To date
Jose Carlos Forero Monroe	Commercial manager	17/09/2018	To date
Guillermo Sánchez Zambrano	Real Estate and Social Projects Manager	26/09/2018	To date
Iván Francisco Gil Grados Cabrera	Financial Manager (e)	29/04/2019	To date
José Antonio Saldaña Castro	Risk Manager	28/11/2016	To date
Maiko Jordán Delgado Ulloa	Financial Manager	18/04/2017	28/04/2019



Rodolfo Javier
Chávez Abanto



Pedro Alberto
Elías Zanelli



Santiago Alberto
Maradiegue Medina



Jorge Enrique
Alberto Ratto Cúneo



Jose Carlos
Forero Monroe



Guillermo
Sánchez Zambrano



Iván Francisco
Gil Grados Cabrera



José Antonio
Saldaña Castro



Maiko Jordán
Delgado Ulloa

Main Committees

Committee
Internal Social Responsibility Committee
Internal Control Committee
Committee on Safety and Health at Work
Comprehensive Risk Management Committee
Assets and Liabilities Committee
Ethics Committee
Audit Committee
Payment of BFH Guarantees Committee
Compliance Committee
Special Compensation Committee

4. General information about the company

a. About Fondo Mivivienda MIVIVIENDA S.A.

Corporate name:	Fondo MIVIVIENDA S.A.
TAXPAYER ID (RUC) NO.:	20414671773
Address:	Av. Paseo de la República N ° 3121, District of San Isidro, province and department of Lima.
Phone Number :	(511) 211-7373.
Registration in the Public Records Office:	Registered in Electronic Card No. 11039276 of the Registry of Legal Entities of the National Public Records Office - SUNARP, Registry Zone No. IX, Lima Office.

b. Fondo MIVIVIENDA S.A. and its Special Relationship with the Peruvian State

Fondo MIVIVIENDA S.A. is a state-owned company incorporated under private law and governed by Law 28579 (Conversion Law, Mortgage Fund for Housing Promotion - Fondo MIVIVIENDA to Fondo MIVIVIENDA S.A.) and its bylaws. The Fund falls under the purview of the Peruvian National Fund for the Financing of State Business Activities (*Fondo Nacional de Financiamiento de la Actividad Empresarial del Estado* or "FONAFE" as per the Spanish acronym) under the auspices of the Ministry of Housing, Construction and Sanitation (Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento or 'MVCS' as per the Spanish acronym).

In addition, Fondo MIVIVIENDA S.A. is supervised by the Peruvian Superintendency of Banking, Insurance and Pension Fund Administrators (Superintendencia de Banca, Seguros y AFP or "SBS"), and the Superintendency of Securities Market (Superintendencia del Mercado de Valores or "SMV"), with regard to its financial activities, and its activities in the capital market, respectively, as it participates in the primary and secondary mortgage loans market, and in the capital market

The aims of the company include:

- The promotion and financing of the acquisition, improvement and construction of homes, with an emphasis on social housing.
- Engagement in activities related to the promotion of capital flows into the housing finance market.
- Participation in the primary and secondary mortgage loans market.
- Contribution to the development of the capital market.

Within the framework of Legislative Decree 1037 (2008) which promotes private investment in the construction of social housing in order to improve the economic competitiveness of cities, it was established that, in exercise of its corporate purpose and in order to increase the supply of social housing, Fondo MIVIVIENDA S.A. can promote financing offers for investment in urban development, and engage in the financing of such projects. Likewise, Fondo MIVIVIENDA SA has been entrusted by the MVCS to administer the Family Housing Bonus - BFH of the Techo Propio program, aimed at reaching low-income families.

c. Shareholders

Fondo MIVIVIENDA S.A. has 3,355,584,361 (Three billion three hundred and fifty-five million, five hundred and eighty-four, three hundred and sixty-one) shares, with a par value of S/. 1.00 (One and 00/100 Peruvian soles) each, all of which are fully subscribed and paid up, meaning that its share capital amounts to the sum of S/. 3,355,584,361 (Three billion three hundred and fifty-five million, five hundred and eighty-four, three hundred and sixty-one and 00/100 soles).

Fondo MIVIVIENDA S.A. has only one class of shares with voting right and the owner of all the company's shares is the Peruvian state, represented by FONAFE as sole shareholder. Fondo MIVIVIENDA SA has not issued shares without voting rights or investment shares.

5. Strategic Foundations

Mission and Vision



Vision

"To play a leading role in addressing housing needs and reducing the housing deficit, thereby generating well-being".



Mission

To facilitate access to adequate, single-family housing, particularly for low-income families, through joint initiatives between the State and the financial and real estate sectors, thereby boosting development.

Values



Commitment

We act under principles of responsibility, collaboration, integration, adaptability and flexibility.



Excellence

We seek to meet high standards of performance, ensuring quality, discipline, efficiency, innovation and flexibility.



Service

We conduct our actions through our vocation to internal and external customer service, displaying diligence, timely attention, and proactivity in the search for solutions.



Integrity

Our actions are governed by a sense of rectitude, ethics, honesty, and transparency.

Principles



Responsible actions

We act under principles of responsibility, collaboration, integration, adaptability and flexibility. We meet our objectives by assuming joint responsibility for the results, as well as any consequences that may arise from our decisions and our actions pertaining to society and the environment.



Efficiency

We are committed to responding to requests with high standards of quality of efficiency so as to ensure adequate service.



Value Creation

We are committed to responding to requests with high standards of quality of efficiency so as to ensure adequate service. We strive to meet all of our customers' needs with a proactive, diligent attitude and a vocation for service, offering solutions that help create value.



Transparency

We are honest and provide society with true, clear, and timely information on our performance. We guarantee the technical and moral fitness of our team members for reasonable and impartial decision-making in matters of business, risk management and control.

▪ Strategic axes

a. To increase the level of satisfaction of our customers

To identify the needs of our target sectors in order to improve their perception of the real value we provide, while seeking to adapt to their expectations.

b. To generate social and economic value in the real estate and housing sectors

To provide products that contribute to improving the living conditions of our target sectors and the environment, while ensuring our economic sustainability.

c. To promote operational excellence and the improvement of our financial model

To optimize our management practices, with a view to institutional strengthening, administrative simplification, and the promotion of continuous improvement, through the strengthening of the company's corporate governance.

d. To strengthen human capital management

To promote better talent and human capital management practices that contribute to institutional strengthening.

6. Corporate Governance Management

Fondo MIVIVIENDA S.A. is a company committed to adapting its management to high standards of sustainability and strengthening its performance through good corporate governance practices, since it recognizes that the implementation of these practices generates value for the institution before society, as well as its stakeholders, at the same time that it gives to transparency towards your investors.

During 2019, Fondo MIVIVIENDA S.A. continued with the process of implementing the principles that are reflected in its Code of Good Corporate Governance, as well as those principles contained in the Code of Good Corporate Governance for Peruvian Superintendency Societies of the Stock Market (SMV, as per its acronym in Spanish), to which it reports since it has securities registered in the Public Registry of the Stock Market.

In order to achieve the best corporate governance standards, Fondo MIVIVIENDA S.A. asked Price Waterhouse Coopers (PwC) to carry out the "Diagnosis of Compliance with Good Corporate Governance Practices", both in the methodology established by FONAFE for companies under their scope, as in the SMV and BVL methodology¹, obtaining as a result a roadmap that will allow the implementation of both methodologies in the medium term.

It is worth mentioning that, during the year 2019, the Fondo MIVIVIENDA SA has been implementing different policies and regulations for effective compliance with corporate governance, such as the approval of the new Conflict Resolution Policy, the Succession Plan for Management Personnel and Key Collaborators, and the Reputation Risk Policies.

7. Policy on Application of Profits of the Fondo MIVIVIENDA SA

The Fondo MIVIVIENDA S.A. is governed by the dividend policy established in Article 5 of Law No. 28579, Law on Conversion of the Housing Mortgage Fund - Fondo MIVIVIENDA to Fondo MIVIVIENDA S.A., ratified in Article 42 of its Bylaws, which indicates the following:

"Five: The profits of Fondo MIVIVIENDA S.A. earned through the activities set forth in Article 3 hereof, or from any other source, shall be automatically capitalized."

During 2019, the General Shareholders' Meeting of Fondo MIVIVIENDA S.A. approved the capitalization of the entirety of the company's distributable earnings for fiscal year 2018, which totaled S/ 30,870,013.00 (Thirty Million Eight Hundred Seventy Thousand Thirteen Soles). The distributable earnings were determined by subtracting the Legal Reserve, which came to S/ 3,430,002.04 (Three Million Four Hundred Thirty Thousand Two and 04/100 Soles), from the net earnings for fiscal year 2018, i.e., S/ 34,300,015.04 (Thirty-Four Million Three Hundred Thousand Fifteen and 04/100 Soles).

¹Lima Stock Exchange

8. Regulatory Compliance and Integrity Management System

Fondo MIVIVIENDA S.A. is committed to fulfilling high standards of compliance, consolidating its reputational value as a state-owned private-law company with a social mission, and prioritizing the implementation of measures that may help put an end to corruption in the country.

As such, we recognize the importance of complying with the law as a critical part of good corporate governance, and strive to adopt best business practices in our efforts to establish sustainable relationships with all of our stakeholders. In 2019, we sought to identify and define the adequate compliance with the laws to which we are subject. In this task, we were aided by the compliance coordinators appointed in each one of our organizational units, with a view to consolidating the commitment of all of our team members and fostering a culture based on risk analysis and compliance.

As part of our institution's emphasis on matters of compliance, we continued to work on a number of initiatives for the implementation of an integrity system that will ensure all of our team members' participation within the regulatory framework, so as to mitigate the risk of corruption and/or bribery and clearly establish their rights and duties in relation to acts of corruption. The implementation of the integrity system aims to ensure that an environment of control is maintained and we are able to bolster the observance of our institutional values in all of the company's activities.

A link was created on the institutional website to share information on the integrity system we

are currently implementing, along with topics on good corporate governance. We also published integrity statements signed by members of the company's senior management, in which they declare their adherence to the principles and values that govern our business conduct and assume the commitment to guaranteeing that all risks tied to fraud, corruption, and other questionable practices will be managed as efficiently as due diligence allows.

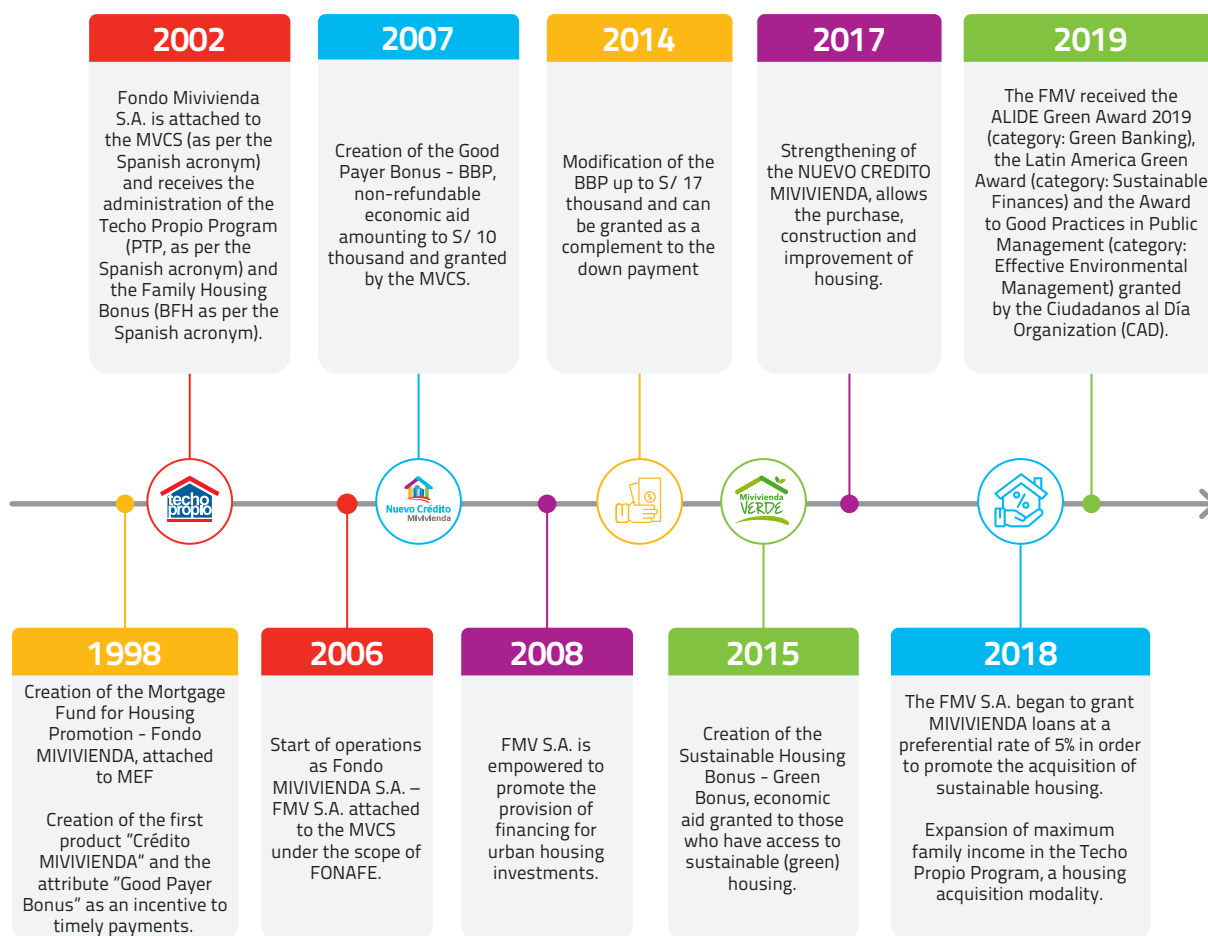
Fondo MIVIVIENDA S.A. believes that our institutional values and principles are the foundation on which all of our actions are based in our efforts to achieve our objectives. To strengthen our value-based culture, we organized awareness-raising activities through digital newsletters and videos, along with induction and training activities aimed at our team members on matters of integrity, ethics, prevention, and the fight against corruption, along with regulatory compliance.

Particular note should be made of the anticorruption workshop organized by representatives from the Integrity and Anticorruption Office of the MVCS, in which 232 team members took part, including managers, supervisors, CAP staff, and interns, in an effort to reinforce our zero tolerance policy toward corruption.

Additionally, the team from the Regulatory Compliance and Integrity, Compliance, Internal Auditing, Planning, Budget and Organizational Development Offices, as well as the Risk Management and Institutional Oversight Area took training courses on the ISO 19600 Compliance Management System and the ISO 37001 Antibribery Management System.



9. Timeline of the Fondo MIVIVIENDA SA



10. Main Institutional Achievements in 2019

a. Record in placements of credits and disbursements of BFH

At the end of 2019, 12,224 credits were disbursed for a total of S / 1,684 million, thus exceeding the expected goal of 11,300 credits and becoming the second best placement result obtained by the Fondo MIVIVIENDA S.A. throughout its history. Furthermore, as part of this total, 5,937 Mivivienda Verde loans were disbursed, a record figure since the start of this program in 2016.

Meanwhile, 1,748 Techo Propio Complementary Financings (FCTP, as per the Spanish Acronym) were disbursed for an amount of S / 63 million, representing the second best result in number of placements after 2011, and obtaining its best historical result at an amount level.

Finally, a historical record was recorded in the disbursements of the Family Housing Bonus (BFH) of the Techo Propio Program, granting a total of 55,419 BFH.

b. ALIDE Awards

The Asociación Latinoamericana de Instituciones Financieras para el Desarrollo (Latin American Non-Profit Association of Financial Institutions for Development) (ALIDE) confers the ALIDE Awards each year to the best financial development practices, a distinction that seeks to identify the most outstanding practices of the member entities. In 2019, Fondo MIVIVIENDA S.A. won the "Alide Verde" category thanks to the Mivivienda Green Program, an attribute of our company's financing tools, and which contributes to improving the construction standard of social housing in the country.

c. "Latinoamérica Verde" Awards

The "Latinoamérica Verde" awards are given out in nine categories. The awards ceremony is the region's largest environmental event, where over 3,000 initiatives compete every year to be recognized for their environmental sustainability practices. This event, which is sponsored by the Municipality of Guayaquil, the United Nations Development Program (UNDP), PricewaterhouseCoopers, SAMBITO, and DirecTV, with strategic partnerships with WWF, Conservation International, the Inclusive Recycling Regional Initiative (IRR, as per its acronym in Spanish), and Sistema B, awarded first place in the "Sustainable Finance" category to Fondo MIVIVIENDA S.A. for its 'Mivivienda Green' Program, beating out 29 other financial institutions from around the region.

d. Good Public Management Practices – Ciudadanos al Día

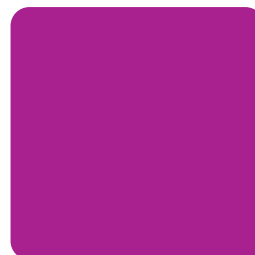
In 2019, Ciudadanos al Día, with the support of Universidad del Pacífico and its Public Management School, organized the fifteenth Good Public Management Practices Contest, with the goal of highlighting the hard work and achievements of both public and private institutions and their teams in establishing the highest possible quality standards in the services they provide to the public. Fondo MIVIVIENDA S.A. took home first place in the "Effective Environmental Management" category for its "Mivivienda Verde" Program, in recognition of its contribution to effective environmental management in the social housing real estate business.

e. Good Labor Practices Contest 2019

Fondo MIVIVIENDA S.A. won second place in the Good Labor Practices Contest 2019, organized by the Ministry of Labor and Employment Promotion, in the "Efficient Remunerations, Wage Policy, and Employee Benefits" category. This is particularly notable because Fondo MIVIVIENDA S.A. was the first state-owned institution to be recognized for our good labor practices in 2014, and was the only state-owned institution to earn this acknowledgment in 2019. This year marked the third time we were recognized as part of this contest (we took home first place in the "Employee Service Channels and Employee Participation in Company Management" category in 2015).

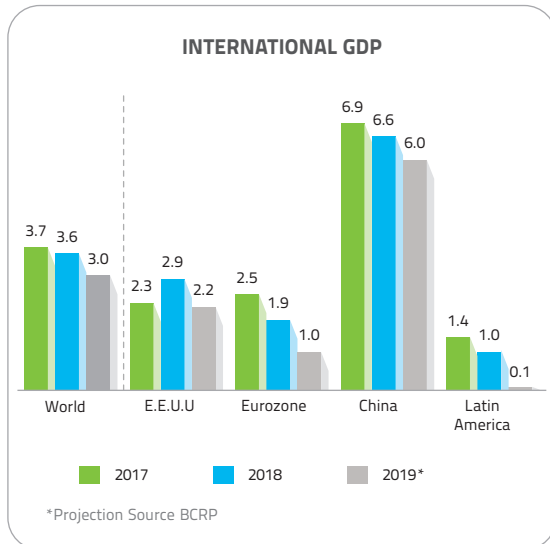


03. Economic Environment



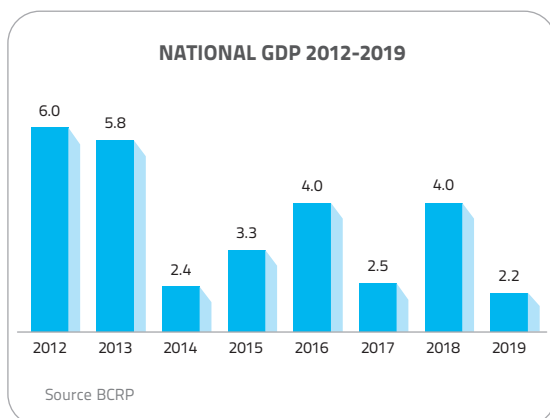
1. International GDP

At the international level, China is expected to close out 2019 with stronger results, with a growth rate of 6%. 2019 was not a good year for the world due to the negative effects of the trade conflict between the United States and China, along with political and social crises across the globe.



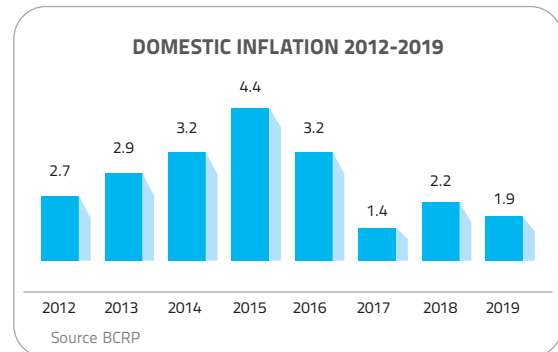
2. National GDP

In 2019, the Peruvian economy grew by 2.2% thanks to the stronger performance of non-primary sectors. Nevertheless, this growth was diminished by the negative performance of the primary sectors, especially fisheries, mining, and primary manufacturing.



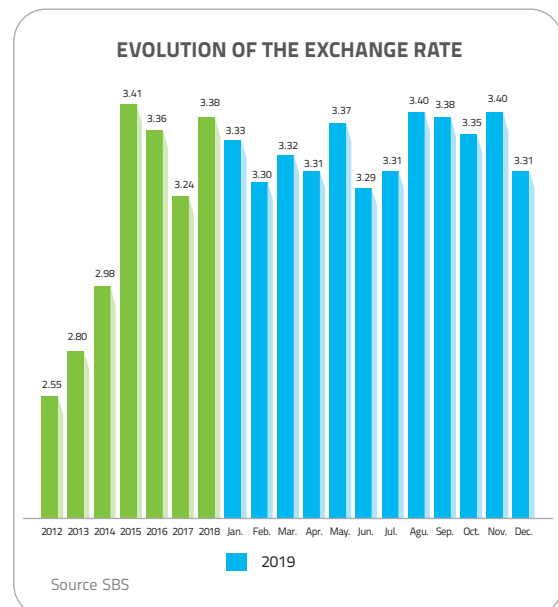
3. Domestic Inflation

The inflation rate finished the year at 1.9%, which was once again within the target range of the monetary policy established by the Peruvian Central Reserve Bank (BCRP). This result is a sign of the BCRP's effective inflation management, even under expansive policies (reduction in the reference rate) that run the risk of increasing consumer prices.



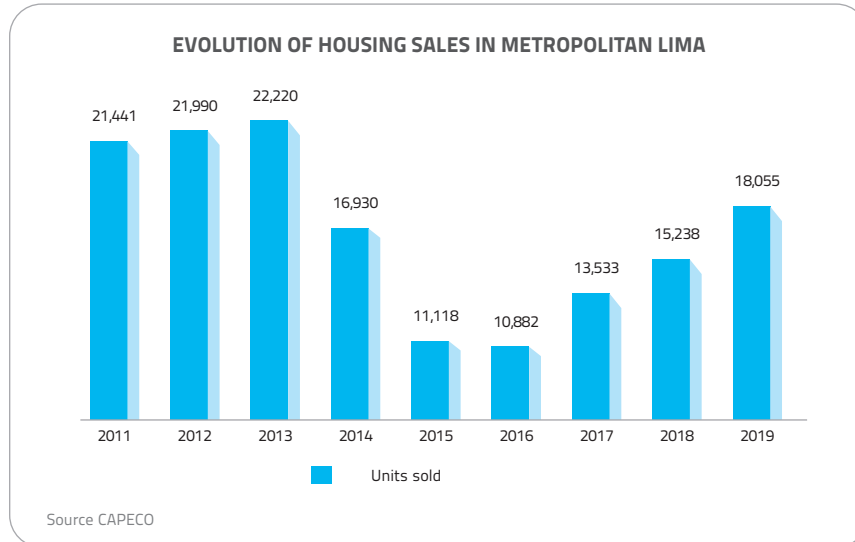
4. Exchange Rate

The exchange rate as of the close of 2019 was S/ 3.31 per U.S. dollar. The volatility observed over the course of 2019 was the direct result of: (i) trade tensions between the United States and China; (ii) expectations regarding the Fed's monetary policy and the potential reduction of interest rates; and (iii) the domestic sociopolitical context.



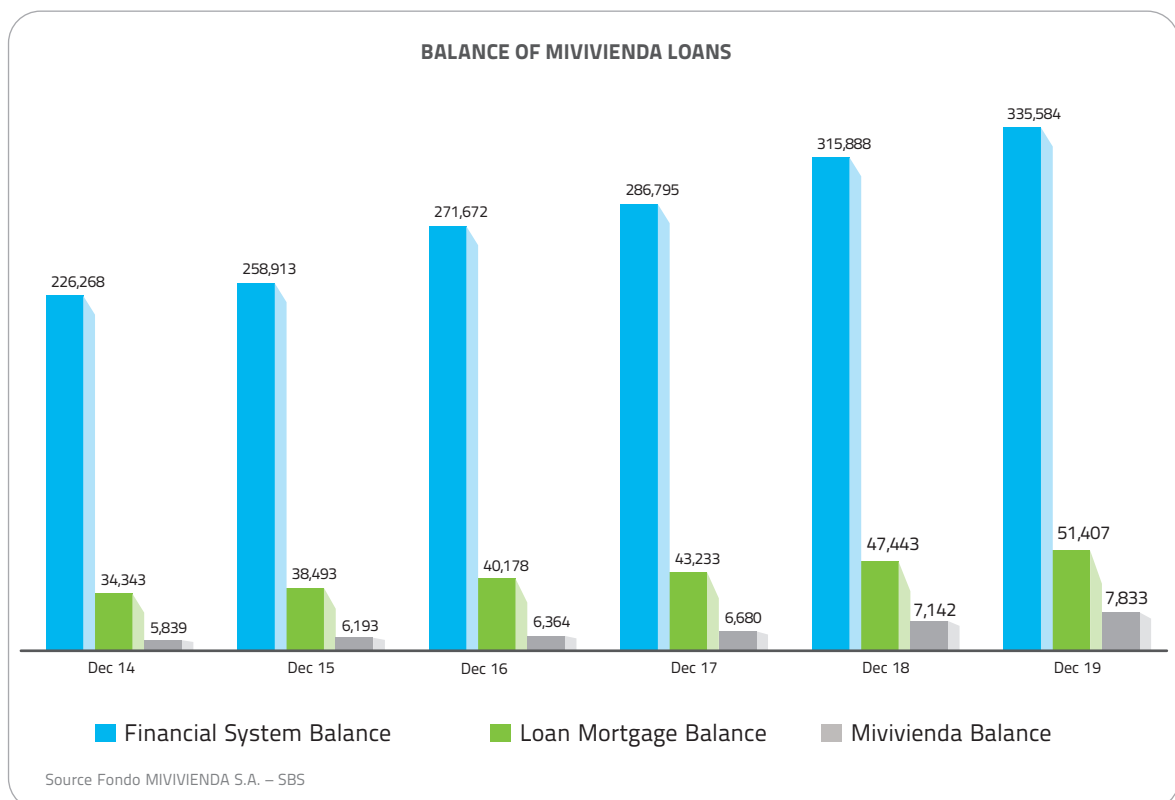
5. Real Estate Market – Current Situation in Metropolitan Lima

According to the most recent study by the Peruvian Chamber of Construction (CAPECO), between August 2018 and July 2019, a total of 18,055 housing units were sold in Metropolitan Lima, making for a growth rate of 18.5% over the August 2017-July 2018 period. This rate indicates that the real estate sector is in the middle of a strong stretch, due largely to social real estate projects (53% share of total projects).



6. Financial Market – Loans Placed

The portfolio balance for the financial system totaled S/ 335.6 billion, with the mortgage market balance accounting for 15.3% of that total (S/ 51.4 billion). The total amount of Mivivienda loans as of December 2019 was S/ 7.8 billion, representing 15.2% of the mortgage market balance.





04. Management Model



1. Mediator Role of the Fondo MIVIVIENDA S.A.

Fondo MIVIVIENDA S.A. facilitates access to decent housing for families who lack of it, thanks to the joint work between financial entities, real estate developers, national governments and service provider companies that the company promotes.



2. Lines of action

- Fondo MIVIVIENDA S.A. provides the Crédito Mivivienda Loans through the IFI.

Second Floor Banking

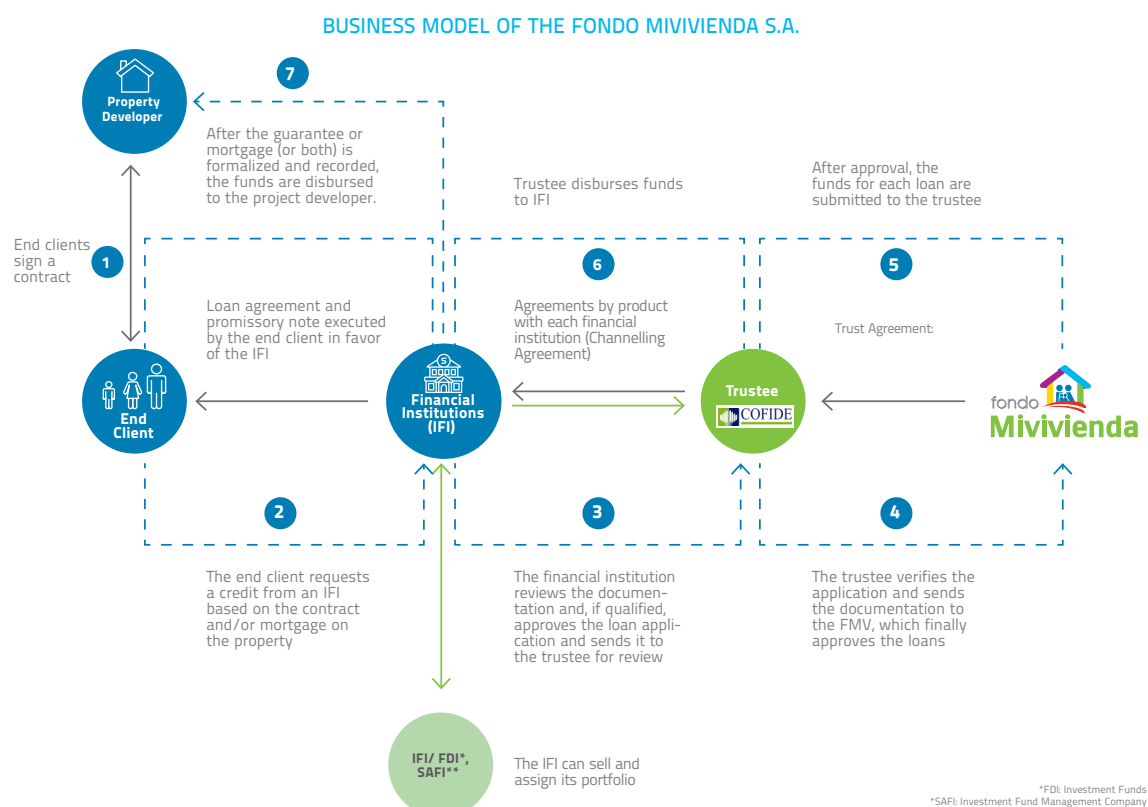


Administrator of Subsidies

- It provides the Good Payer Bonus (BBP) as an attribute of the Nuevo Crédito Mivivienda Loan, which allows to reduce the cost of financing and increase the down payment.
- Mivivienda Green Bonus is granted as a complement to the down payment and, at the same time, these credits have a preferential interest rate.
- It provides the Family Housing Bonus (BFH) to low-income families for the purchase, construction or improvement of a home.
- It delivers the Bonus for Protection of Vulnerable Homes to low-income families whose homes are highly vulnerable to seismic risks.
- It provides the Bonus 500 to families whose homes were affected by the El Niño Costero Phenomenon that occurred in 2017.
- It grants the Bono Renta Joven (Youth Income Bonus) to young families or non-dependent groups (heads of household between 18 and 40 years old) destined to renting a home and saving for the future purchase of a home.

Offer Generator

- Bank of projects.
- National Social Housing Competition
- Land award competition.
- MyProject financing line.



3. Fondo MIVIVIENDA S.A. Products

Since the beginning, the institution —in compliance with its corporate purpose of promoting and financing the acquisition, improvement and construction of housing, with an emphasis on social housing— has been concerned with making improvements to its products, in accordance with the needs of the real estate market and the interests of housing demand in Peru.

Currently, Fondo MIVIVIENDA S.A. offers the following active products: Nuevo Crédito Mivivienda Loan, Techo Propio Complementary Financing, MiTerreno and MiProyecto. Additionally, these products include mainly the attributes listed below: Good Payer Bonus and Mivivienda Green Bonus.

■ Our Products

I. Nuevo Crédito Mivivienda Loan

Nuevo Crédito Mivivienda enables the purchasing of a new or used house, the building of a house on the owner's land, or home improvements on a property whose final value is between S/. 58,800 and S/. 419,600. As part of the program, the Good Payer Bonus (BBP) is granted, as modified by Supreme Decree No. 004-2019-VIVIENDA, to the sum of up to S/. 17,700.

Benefit	Value of the home	Amount of the benefit	Down Payment	Term	Rate and currency
BBP	From s/ 58,800 to S/84,100	S/ 17,700	Minimum 10%. Maximum: There is no limit	Between 5 and 20 years	Fixed rate in Peruvian soles
	Greater than S/ 84,100 up to S/ 125,900	S/ 14,600			
	Greater than S/ 125,900 up to S/ 209,800	S/ 13,000			
PBP	Greater than S/ 209,800 up to S/ 310,800	S/ 6,400	Minimum 10% Maximum 30% of the value of the home		
	Greater than S/ 310,800 up to S/ 419,600	-			

Another attribute of Nuevo Crédito Mivivienda Loan is Credit Risk Coverage (CRC), which is offered to the Intermediary Financial Institutions (IFI) and is activated when all outstanding installments on the sub-loan have expired, provided that a collateral has been pledged. Once this requirement has been met, Fondo MIVIVIENDA S.A. assumes up to one third of the unpaid balance of the loan.

II. MiTerreno

The *MiTerreno* mortgage loan enables the purchasing of an urban plot of land, private or public, aimed at housing, where the amount of the loan is up to S/ 50,000.

Amount of financing	Term	Minimum down payment	Income
Up to S/ 50,000	Up to 8 years	30% of the value of the land	As determined by the financial institution

III. MiProyecto (Offer Generator)

MiProyecto is a product that provides financing to home builders or developers through IFIs, in order to give priority to the construction of real estate projects for social housing and boost the mortgage market.

Amount of financing	Term	Use of FMV resources	Escrow account
In order to determine the amount of financing, the total investment cost of the project will be taken into consideration.	Until completion of the project, for a maximum of 36 months.	The financing of the project execution will be subject to the fact that the houses to be built are within the range of housing values of the products of Fondo MIVIVIENDA S.A.	The IFI must open an escrow account to manage and control all project resources, and this account will not be freely available to the promoter.

In addition to these products, the *MisMateriales* and *MiAlquiler Compra* products have also been approved.

IV. Techo Propio Program

The Techo Propio Program is granted under three modalities: Acquisition of New Housing, Own Site Construction and Home Improvement. In all the modalities, funding a housing within the framework of this program involves the participation of three components: a subsidy channeled by Fondo MIVIVIENDA S.A. with resources from the State, known as Family Housing Bonus (BFH), the family savings and the Techo Propio Complementary Financing (FCTP) granted through financial entities with resources from Fondo MIVIVIENDA S.A., as second floor banking, if necessary. It must be noted that the Collective Own Site Construction-based modality (Construcción en Sitio Propio Colectivo) was suspended by Ministerial Resolution No. 421-2018-VIVIENDA.

Modalities and Features		Value of the home	Subsidy (BFH)	Savings
Acquisition of a New Housing (AVN)	Single-family Social Housing (VIS)	Up to S/ 84 100	S/ 33 600	3 % of the VIS value
	Multi-family Social Housing (VIS)	Up to S/ 105 000		
Own-Site Construction (CSP)	Individual	Greater than 5,9 up to 20 UIT S/ 24 780 – S/ 84 000	5,45 UIT S/ 22 890	0,45 UIT S/ 1 890
Home Improvement (MV)		Improvement value 2,5 UIT – S/ 10 500	2,3 UIT S/ 9 660	0,2 UIT S/ 840

» Techo Propio Complementary Financing

The beneficiary family of the Techo Propio Program can access the FCTP, which complements the BFH and the savings of the beneficiary.

Amount of financing	Interest rate	Loan period	Income
Value of the home, discounting the savings and the Family Housing Bonus	Fixed	Up to 20 years	Up to S/ 3,538

In addition, Fondo MIVIVIENDA S.A. offers the CRC attribute, through which it assumes 100 % of the unpaid balance of the loan in favor of the IFI, decreasing 10 % every 2 years until reaching 1/3 in the 15th year, and remaining at this level until the 20th year.

■ Attributes

I. Good Payer Bonus (BBP)

Through Supreme Decree N ° 003-2015-VIVIENDA, modified by Supreme Decree N ° 004-2019-VIVIENDA, the application of the Good Payer Bonus (BBP) was established, as a complement or increment to the down payment, based on the value of the home.

The BBP is a non-reimbursable financial aid that is granted to a beneficiary who meets the requirements established by Fondo MIVIVIENDA S.A. (FMV), destined to finance the construction, improvement or acquisition of a home, as established by Fondo MIVIVIENDA S.A. through IFI.

The BBP complements or increments the down payment and its value is based on the value of the home, on a staggered basis:

Value of the home	Value of the BBP
From S/ 58,800 to S/ 84,100	S/ 17,700
Greater than S/ 84,100 to S/ 125,900	S/ 14,600
Mayores a S/ 125,900 hasta S/ 209,800	S/ 13,000
Greater than S/ 209,800 to S/ 310,800	S/ 6,400*

(*) S/ 3,200 is assumed by FMV

The values of the BBP are updated in accordance with variations in the UIT.

Updates of both the BBP and the Value of the Home are made simultaneously, once a year, by means of a Supreme Decree endorsed by the MVCS, based on a proposal by Fondo MIVIVIENDA S.A.



II. Mivivienda Green Bonus (BMV)

Mivivienda Green Bonus is an additional attribute of Crédito Mivivienda Loans created with the purpose of encouraging the demand for housing in projects declared ecologically sustainable and, in turn, directly encouraging promoters and real estate developers to invest in such projects.

It consists of direct non-reimbursable financial assistance granted to people who access sustainable housing through a Mivivienda loan via an IFI. This attribute increases the amount of the initial payment and functions as an additional benefit to those provided by MIVIVIENDA products.

This program was implemented with resources from the Credit Facility Agreement entered into by Fondo MIVIVIENDA S.A. and the French Development Agency (AFD) in March 2015, with the purpose of offering the real estate market certified social housing with sustainability attributes and an emphasis on water and energy efficiency.

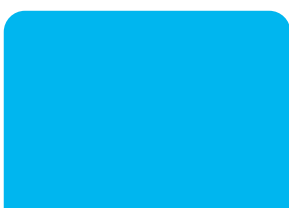
The values of the BMV are based on two tranches and two grades. For the first tranche (financing values up to S/. 140,000), the bonus represents 4% of the financing value; and for financing values greater than S/. 140,000 (second tranche), two grades have been established: grade 1 corresponds to a bonus of 3%; and grade 2 to 4% of the financing value.

Value of financing	BMV Value	
	Grade 1	Grade 2
Up to S/ 140,000	4%	
Greater than S/ 140,000 up to 90 % of the value of the home	3%	4%

Grade 1: Water, energy, bioclimatic, waste, education.

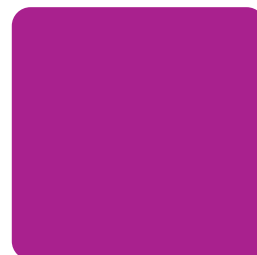
Grade 2: Grade 1 + wastewater treatment for irrigation.

To access the BMV, the sub-lender must choose to acquire a home that is formally certified as ecologically sustainable and acquire it with a product from Fondo MIVIVIENDA S.A.



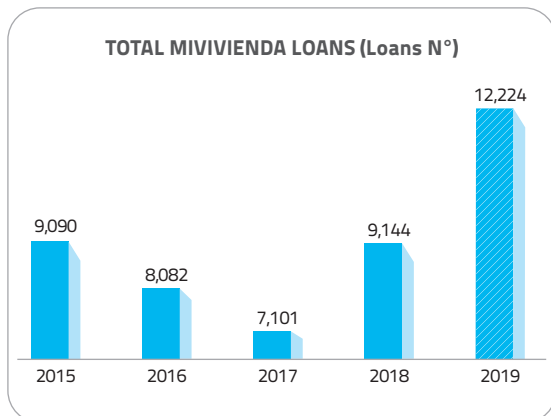


05. Business Management

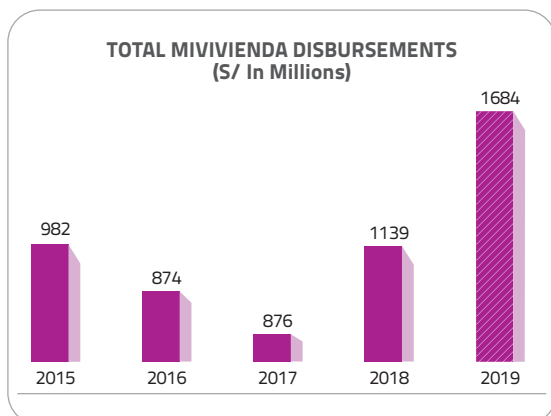


1. Representative business results

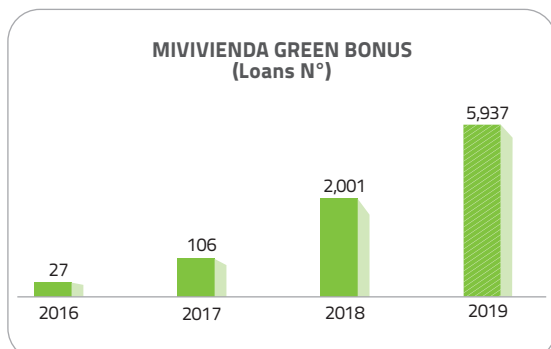
In 2019, 12,224 loans were granted, achieving a growth of 33.7 % with respect to 2018. It should be noted that the number of the placement of loans becomes the second highest number in the history of Fondo MIVIVIENDA S.A., which marks two consecutive years of increase in Mivivienda operations, reinforcing the great performance experienced by the institution.



In terms of disbursement, a total of S/ 1,684 billion was reached, widely exceeding the amounts obtained during the last 4 years.

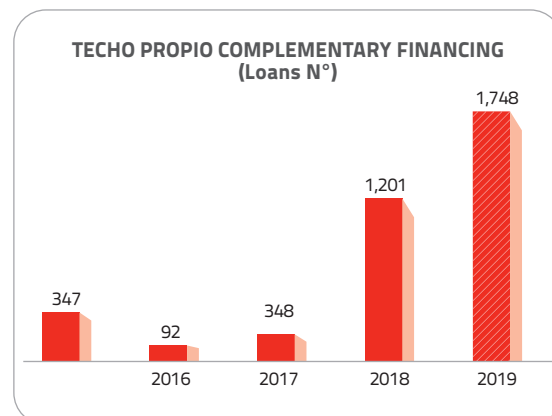


Of the 12,224 loan placements in 2019, Mivivienda Green Loans have showed a beyond remarkable participation by reaching a total of 5,937 loans and a 197 % more compared to 2018.



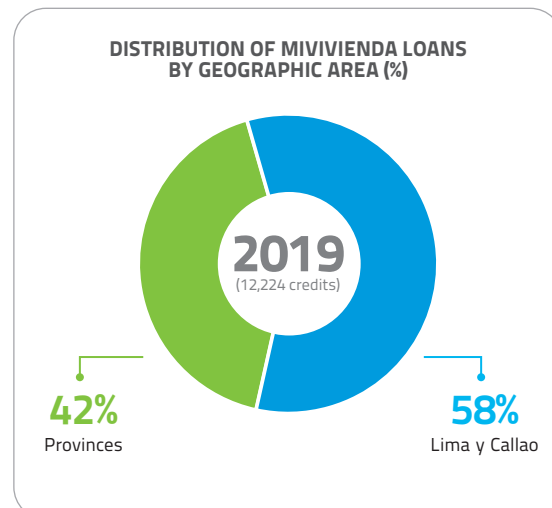
On the other hand, the number of IFI that participated in the financing of Mivivienda Green increased as well. By the end of 2019, a total of 13 granted at least a loan in 277 projects certified as sustainable. Among them were: BCP, Interbank, Banco Pichincha, Banbif, BBVA Perú, Scotiabank, Banco de Comercio, Edpyme miCasita, Financiera Efectiva, Financiera TFC, CMAC Sullana, CMAC Huancayo and CMAC Tacna.

With regard to Techo Propio Complementary Financing, it shows an increase on its loan placements for the third consecutive year, by registering a total of 1,748 financing operations, which is equivalent to a 45.5 % increase in comparison with 2018.

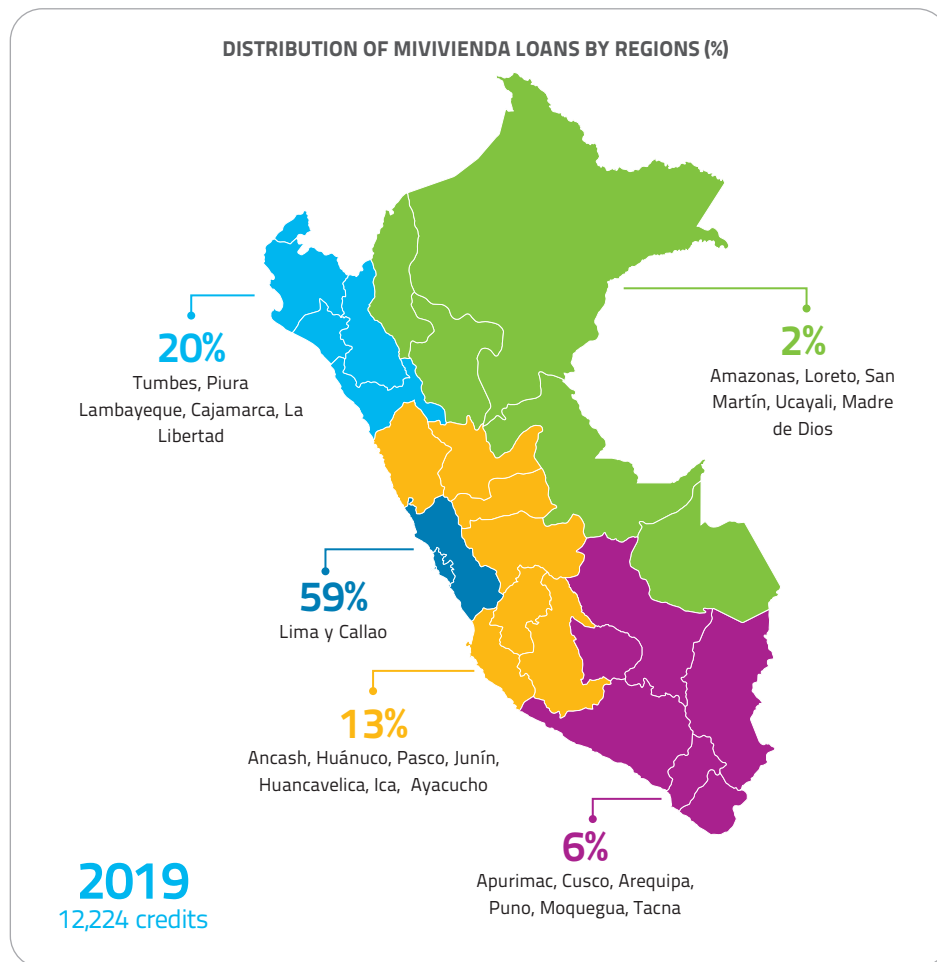


It must be stressed that the number of IFI that granted these loans increased to 10 which placed at least one Techo Propio Complementary Financing, across a total of 108 active projects at the end of 2019.

In terms of geographic area, the presence of the placement of loans in Peru's provinces (regions beyond Lima and Callao) stood at 42%, the remaining 58% are loan placements in Lima Metropolitan Area (including the Constitutional Province of Callao).

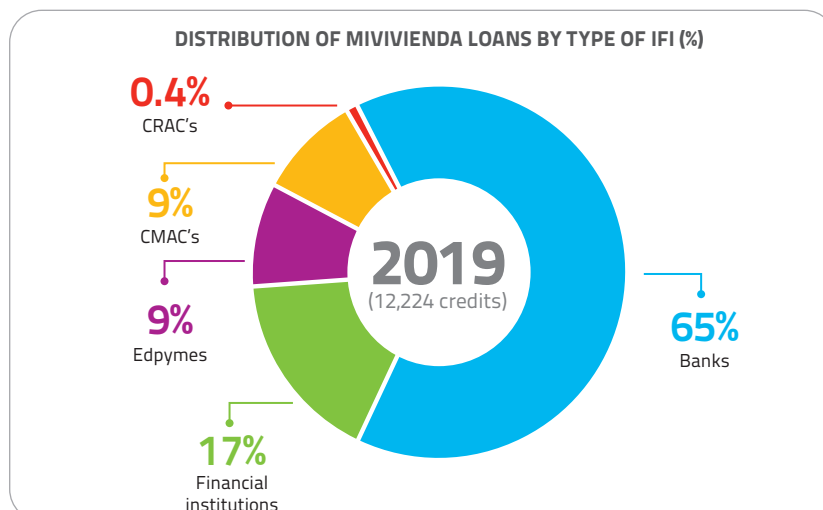


In regional terms, beyond Lima and Callao, the northern region accounted for 20 % of Mivivienda loan placements, followed by the central region (13 %), the southern region (6 %), and the eastern region (the remaining 2 %).



It must be mentioned that Mivivienda loans were placed across the country's regions for the second consecutive year, in which significant growth occurred in Ucayali, Huancavelica, Ayacucho, Cusco and Loreto, that registered growth rates achieving a three-digit number.

By type of IFI, the highest concentration of loans was held by banks with 7,886 loans (65 % of the total) followed by financial institutions with 2,056 (17 %), municipal savings banks (Cajas Municipales) with 1,135 (9 %), EDPYMEs with 1,104 (9 %) and rural savings banks (cajas rurales) with 43 (0.4 %).



2. Demand-oriented business actions

a. Business management with financial institutions

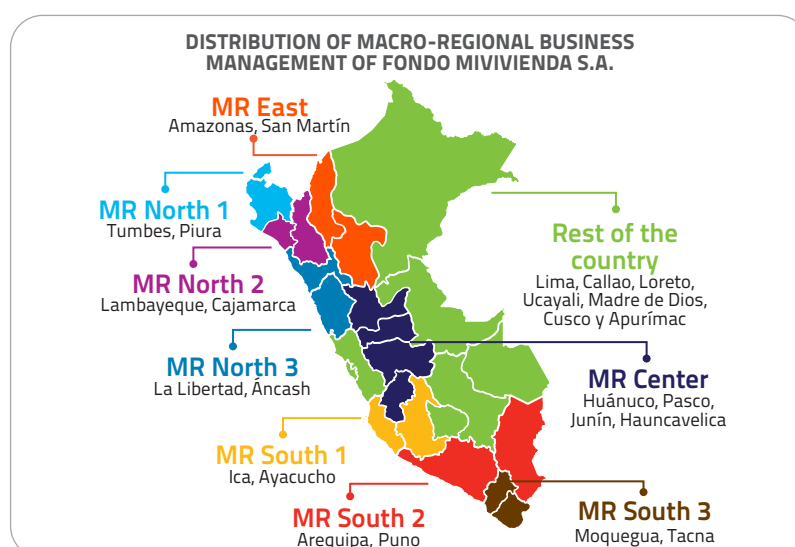
- I. New financial entities were included for the placement of Mivivienda Loans (CMAC Arequipa and Mibanco), increasing to 20 active IFI in 2019.
- II. Likewise, business relationship was consolidated, which led to the reinforcement of the mortgage loan placement with IFIs that were already active, being 14 that increased their share in relation to 2018. These were: BCP, Interbank, Edpyme miCasita, Banco Pichincha, CMAC Huancayo, Banbif, Financiera Efectiva, BBVA Perú, Scotiabank, CMAC Ica, CMAC Cusco, Banco de Comercio, CMAC Maynas and CMAC Trujillo.
- III. The social housing development was promoted by signing resource guarantee agreements of the Techo Propio Program – New Housing Acquisition Modality, with four Financial and Insurance System Entities (ESFS) last year (Mapfre, CMAC Tacna, COOPAC Pacífico and BanBif), reaching 18 active ESFS.
- IV. Loans pertaining to the Techo Propio Complementary Financing were granted to 30 new projects in the regions of Áncash, Arequipa, Ayacucho, Cusco, Huancavelica, Junín, Ica, Lambayeque, Lima, Loreto, Piura and Tacna through an addendum to the Resource Guarantee Agreement.
- V. Mivivienda Green Bonus was greatly driven, causing the number of IFI channeling the bonus to increase by 30 %.

b. Business management nationwide

Fondo MIVIVIENDA S.A. has a team in 8 macro-regions, responsible for serving stakeholders interested in the products and programs managed by the company, with the aim of boosting the real estate market in their respective areas of influence.

In 2019, different activities were conducted to promote the placement of Mivivienda Loans at the provincial level. Training sessions, fairs, key handovers, and the laying of foundation stones stood out among these activities.

Concerning Regional and Local Governments, during the months of March and April 2019 the conference “Build with Quality” was held to inform the new authorities of Regional and Local Governments on the importance of creating an institutional agreement with Fondo MIVIVIENDA S.A., for the establishment of Authorized Centers that enable the registration of Family Groups to the Techo Propio Program within its jurisdiction, so that they can also access the housing prototypes of the Project Bank. To conduct such activities, cities with a greater number of BFH disbursements were prioritized and training sessions were addressed to Mayors, Municipal Managers. Regional Governors, among others.



In 2019, there were 165 active Authorized Centers nationwide, as shown in the table below:

AUTHORIZED CENTERS (2019)	
District Municipality	83
Provincial Municipality	32
Citizen Service Centers (CAC, Spanish Acronym)	24
Regional Housing Bureau – Regional Government	18
Ministry of Justice and Human Rights	5
Population Center Municipality	3
TOTAL AUTHORIZED CENTERS	165

Therefore, an effectiveness evaluation of the Authorized Centers (CA) was performed at national level and training was provided by area for the correct registration of Family Groups (GF). Based on the analysis carried out in December 2019 and taking as sample family groups registered in the call 5N-19, an effectiveness of 71 % can be observed.

In addition, an evaluation by modality of the Techo Propio program was performed to achieve a specialization and efficiency in the eligibility requirement assessment process:

- I. In the modality of Own Site Construction, the focus of the process was enhanced, which was generated by establishing new CA and reducing the response time for the eligibility requirement verification from 32 days to 15 business days on average.
- II. In the modality of New Housing Acquisition, the focus of the eligibility requirement verification-based process was improved, checking all the registered GF.

As a result, 35,859 GF were recorded and 33,660 were checked by the end of 2019, a 94 % progress in the general verification.

Furthermore, the Housing Rental Bonus (BAV) was implemented and disseminated at the Citizen Service Centers for attending the three calls held in the following cities: Ayacucho, Cajamarca, Chiclayo, Cusco, Huancayo, Ica, Lima, Piura and Tacna, receiving 6,476 entries at the end of 2019.

c. Contact Center

Fondo MIVIVIENDA S.A. has a toll-free number 0800 12 200 with access to nationwide calls from any landline or mobile operator, through which inbound and outbound calls are handled.

Inbound management comprises the customer orientation as follows:

- I. Orientation:
 - » Mivivienda Loans or Techo Propio Program.
 - » Procedures and complaints.
 - » Answers to queries.

For dealing with outbound calls, the following actions are conducted:

- I. Orientation regarding Mivivienda Loans or Techo Propio Program.
 - » In the recovery of abandoned calls.
 - » Voice message queries.
 - » Web portal queries database.
 - » Database of events.

The Marketing Department is responsible for the supervision of the Contact Center and the ongoing training of the operator team, as part of its fundamental role in the nationwide dissemination of our products.

During the period comprised between January and December 2019, 106,142 inbound calls and 8,442 outbound calls were registered, making a total of 114,584 customer service interactions nationwide, in the form of orientation, queries or procedures, with a level of satisfaction of 97.1 % with regard to the usefulness of the information received, and 94 % in relation to the assistance provided by the advisor.

d. Real Estate Showcase

The customer service team provides assistance to the public regarding the Techo Propio Program and Mivivienda Loans. Under the administration of the Ministry of Housing, Construction and Sanitation, this site is located at Jr. Camaná No. 199, Lima. At this venue, Fondo MIVIVIENDA S.A. provides the following services:

- I. Assistance and guidance to the public:
 - » Counter and talks:
 - Mivivienda Products.
 - Techo Propio (TP) Program.
 - » Dissemination events (four per month on average):
 - Selection and training of promoters.
- II. Administrative management:
 - » Registration to the Techo Propio Program, Bonus for Protection of Homes Vulnerable to Earthquake Risk, Rental Housing Bonus.
 - » Receipt, review and registration of:
 - Registration forms to the Techo Propio program with Power of Attorney entered by Technical Entities.
 - » Receipt and derivation of submitted documents to the Head Office:
 - Applications and complaints.

During the period from January to December 2019, a total of 53,441 customer requests were handled.

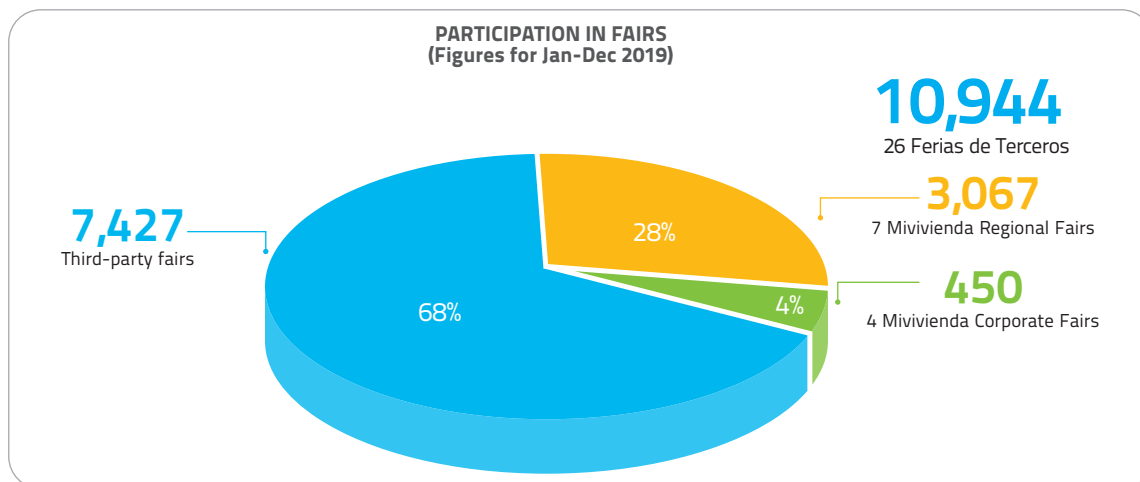
e. Fairs

Real Estate fairs are a very important promotional and commercial support tool for the dissemination of Fondo MIVIVIENDA S.A. products, given that they constitute a space for convergence between housing supply and demand, as well as those institutions that offer financial solutions for accessing a home.

In this context, Fondo MIVIVIENDA S.A. periodically organizes Mivivienda Fairs in the provinces with a greater offer of properties. In addition, Fondo MIVIVIENDA S.A. participates in other real estate fairs organized by unions, non-profit associations and third parties, in order to promote the real estate market and provide information regarding the products and financing alternatives through which the institution facilitates access to housing.

In this period, Fondo MIVIVIENDA recorded attendance of 12,703 people and assisted 3,067 people in the 7 editions of the Regional Mivivienda Fairs organized in the cities of Ica, Piura, Lambayeque and La Libertad. Furthermore, 4 editions of Corporate Mivivienda Trade Show events were organized in the

city of Lima, with the attendance of 1,100 workers and the provision of assistance to 450 people. On the other hand, the institution participated in 26 business fairs organized by regional governments and industry associations such as CAPECO, ADI and ASEI in Lima and other cities throughout Peru, where 7,427 people visited our stand.



f. Advertising Campaigns

State advertising by Fondo MIVIVIENDA S.A. was aimed at promoting Mivivienda product and programs under our administration, by launching informative campaigns in decentralized events nationwide and on our social media.

I. Mivivienda Fair Campaign

Fondo MIVIVIENDA S.A. organizes campaigns called Mivivienda Fairs, for which advertising is made through parades, loudspeakers, leaflet distribution and radio in the region where the fair will take place, with the aim of inviting people who do not have a home, or are not able to complete the initial payment required by the financial entity. Such event gathers Fondo MIVIVIENDA S.A., promoters, constructors and financial entities, bringing the housing offer closer to the target public; in addition, attendees can respond to their questions and queries, in order to start the purchase procedure of their own home with the benefits provided by Nuevo Crédito Mivivienda Loan or Techo Propio Program.

II. Fondo Mivivienda Campaign for Social Media

Advertising on our social media such as Facebook, Instagram and Twitter is aimed at people that do not have a house or cannot afford to complete the initial payment required by a financial entity. Posts attempt to show the benefit of purchasing a house or building, improving or extending the one you already have, answering any queries or encouraging our target public to search for more information on the different attributes offered by Fondo MIVIVIENDA S.A. through its products.

It is important to point out that our entity's corporate purpose is the promotion and financing of the acquisition, improvement and construction of housing, especially on social housing; that is why published notices has the social purpose of informing citizens, that are part of our target public, about the benefits of the product.

On the other hand, according to official figures, our country has a high housing deficit, so we consider that advertising must be constant as an element that generates confidence in the mortgage product, since it will allow any citizen without housing to have important and accurate information and in this way, access the dream of having an own home.

In this regard, advertising for Mivivienda Fairs and social media meet a corporate purpose, which is to spread news of the sector and, thus, ensure that more families across the country can obtain housing or build it safely, improving significantly their quality of life.

3. Offer-oriented business actions

a. Mivivienda Green Program

In 2019, the program experienced a solid growth, increasing its supply by 56 % compared to three previous years together (during the period 2016-2018, 133 project were recorded), ending 2019 with 277 certified projects, which resulted in an available supply of more than 56,000 housing units executed by over 100 real estate developers.

Earlier that year, a greater coverage was also achieved, by participating in the country's ten main cities (Arequipa, Chimbote, Cusco, Huancayo, Ica, Trujillo, Lambayeque, Piura, Tarapoto and Tacna).

By mid-2019, two credit facility agreements were signed with the French Development Agency (AFD), the German Development Bank (KfW), and a Memorandum of Understanding with the European Union (UE) in order to ensure the financial viability of the program.

In 2020, phase II of the program will start with the approval of the 6th certification procedure, which represents a significant improvement process in the construction standard regarding social housing, mandatorily including criteria for reusing greywater, bioclimatic design and social-economic sustainability to developers' businesses.

b. Techo Propio under the New Home Acquisition modality

6,447 social housing (VIS) corresponding to 109 projects were registered in the program, which accounted for a 34 % increase compared to the previous year, all of this executed under the new simplified registration procedure with the feasibility and consolidation backed by the Financial and Insurance System Entities (ESFS). At the end of 2019, the Techo Propio Program had an available supply of more than 23,000 VIS, including housing projects registered by the MVCS Techo Propio Registration Committee.

In addition, three ESFS joined the program, which were signed by the Resource Guarantee Agreement and Fondo MIVIVIENDA S.A., currently including eighteen ESFS that support housing projects for their registration in the program under the New Home Acquisition modality.

c. Techo Propio Program under the Own Site Construction modality

This year, people nationwide were invited to participate in the six calls for the Techo Propio Program under the Own Site Construction modality, with the aim of having access to the Family Housing Bonus (BFH). This 2019 ended with 50,983 codes of projects delivered at national level and spread across the different calls.

With regard to the Reconstruction, during the six calls a total of 29,534 BFH has been offered for providing assistance to the affected population in the northern region. At year end, a total of 18,446 projects (62 %) were approved.

d. Award of Tender

Five competitions for the award of land were generated with regard to four real estate projects of social housing (Oasis de Villa, Las Acacias, Lomas de San Pedro de Carabayllo and Ciudadela Pachacutec) for a total of 2,320 housing units; in turn, two agreements of Awarding Land for Real Estate Development concerning the projects Pacocha and Cuatro Suyos were signed to execute a total of 556 housing units. On the other hand, lands are being evaluated to be called for competition on the property of the Marina de Guerra del Perú (Peruvian Navy), the Ministerio de Vivienda (Ministry of Housing), EMILIMA and *Beneficiencia Pública de Lima (State-Owned Charity Organization of Lima)*.

e. National Social Housing Competition - Build to Grow

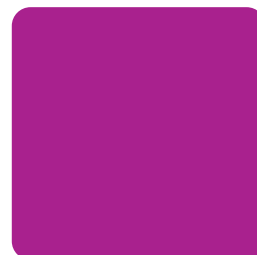
In its seventh edition, this competition's content and proposals were expanded thanks to the support from the AFD. The traditional format of housing prototypes with progressive growth for the Coast, Highlands and Jungle was used again to feed the new Bank of Projects for Social Housing in digital format, which will be at the disposal of the market during the first half of 2020. Over 830 professionals (architects and engineers) took part in the four stages of the competition, with three professional and three university teams awarded, of which two professionals will make a trip for receiving specialized training in structural wood construction to the U.S.A., sponsored by the United States Government Department of Agriculture.

At the end of the event, the sixth International Seminar of Sustainable Social Housing was organized gathering together six international speakers from Chile, Spain and France, as well as eleven nationals, addressing topics related to the "Mivivienda Verde" Program.





06. Administration of Subsidies



The housing policy of the Peruvian Government considers as a fundamental component in addressing the country's housing deficit, a policy of subsidies, the main purpose of which is to enable a greater number of Peruvian families lacking housing (quantitative deficit), or whose housing conditions are deemed inferior (qualitative deficit), to access decent housing, by addressing the main problems or gaps that the target population must overcome in order to achieve such access.

In line with this subsidy policy, Fondo MIVIVIENDA S.A. is tasked with administering the delivery of subsidies to those sectors of the population who are most in need. It is also tasked with managing resources for housing in the event of emergency situations, as in the case of the Coastal El Niño phenomenon.

In this context, Fondo MIVIVIENDA S.A. was responsible for the administration of the following subsidies on behalf of the Ministry of Housing, Construction and Sanitation (MVCS):

- **Family Housing Bonus (BFH):** Subsidy granted to Family Groups within the framework of the Techo Propio Program, using state resources, in order to complement the savings of the family group so that it can acquire a new home, build a home on its own land, or improve its home.

Emergency Decree 010-2017 approved extraordinary measures to grant subsidies for reconstruction in zones declared in a state of emergency due to heavy rainfall and associated hazards in 2017. As part of these efforts, BFH were given out for New Housing Acquisition and Own-Site Construction for collapsed or uninhabitable housing units located in unmitigable high-risk or mitigable risk zones, respectively.

- **Bonus for Protection of Homes Vulnerable to Earthquake Risk (BPVVRS):** Subsidy granted using state resources, aimed at alleviating the qualitative housing deficit, through the improvement of housing that is vulnerable to the risk of major damage in the event of an earthquake.
- **Financial support for the population affected by the 2017 El Niño phenomenon – 500 Bonus.** Monthly financial aid provided by the State, aimed at the affected population that occupied homes in a collapsed or uninhabitable state, as a result of the rain and associated events which occurred during the year 2017.
- **Housing Rental Bonus (BAV):** Subsidy for housing rentals and the savings necessary to gain access to such housing. These bonuses are granted for a maximum of five (5) years, with no requirement to pay them back. They act as a savings incentive to foster access to housing and improve habitability conditions.
- **Good Payer Bonus (BBP):** Non-reimbursable, direct economic aid given out to people who take out Mivivienda Loans through IFI.

The products of Fondo MIVIVIENDA S.A. also include the following bonuses:

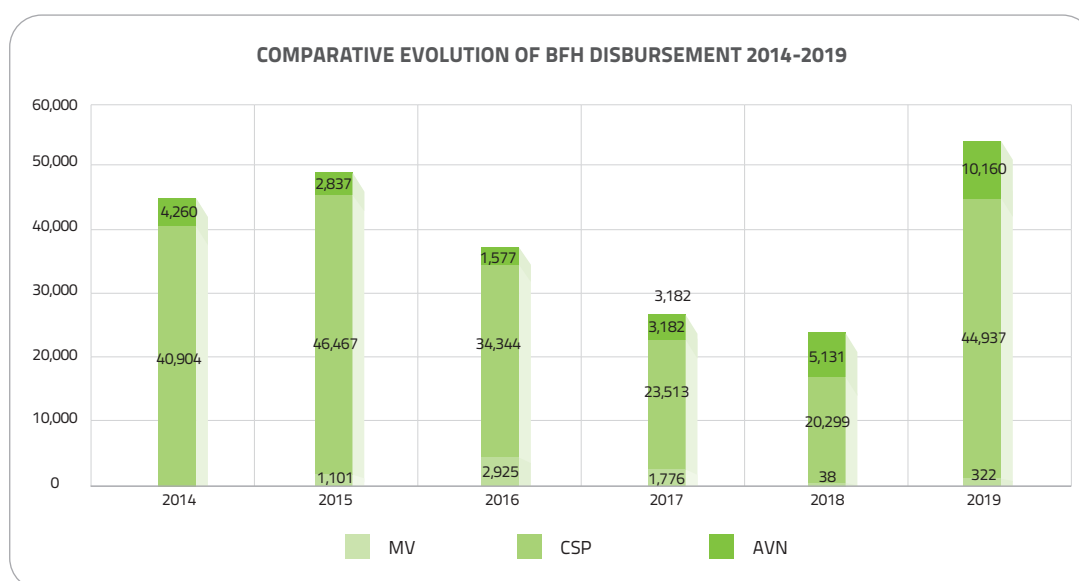
- **Good Payer Award as a supplement to the down payment (PBP).** Award given out to those taking out loans who meet the conditions established by Fondo MIVIVIENDA S.A.
- **Mivivienda Green Bonus (BMV):** Bonus consisting of non-reimbursable, direct economic aid given out to people accessing sustainable housing through a Mivivienda Loan taken out with IFI.

2019 Results

Techo Propio Program – Family Housing Bonus

During 2019, 55,419 BFH were disbursed involving a disbursement of S/ 1,440 billion. Across the different modalities, 44,937 BFH were disbursed for the Own Site Construction modality (equivalent to S/ 1,089 billion), a modality accounting for 81 % of share; 10,160 BFH (equivalent to S/. 348 million) were granted under New Housing Acquisition modality; and 322 BFH (equivalent to S/ 3.1 million) were granted under the Home Improvement modality.

Techo Propio Program Modality		2019	
		N° BHF	S/ Million
New Housing Acquisition (AVN)	Individual and collective	10,089	343.9
	Reconstruction	71	4.3
Own Site Construction (CSP)	Individual and collective	42,845	1041.6
	Reconstruction	2,092	47.4
Home Improvement (MV)		322	3.1
Overall Total		55,419	1,440.3



In 2019, we saw the highest number of BFH disbursements ever since the start of the Techo Propio Program in 2003. The New Housing Acquisition likewise hit a record, with 10,160 BFH paid out, which made for an increase of 98% over 2018.

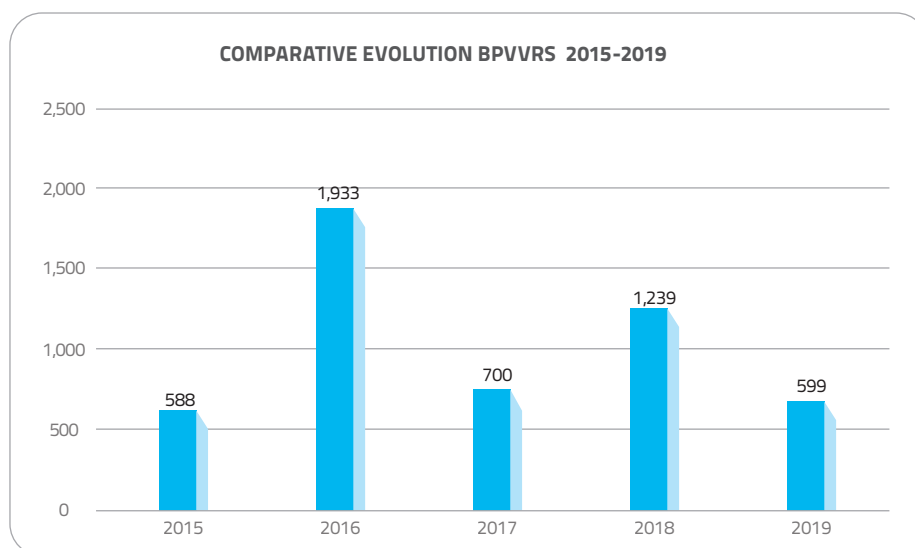
The departments with the greatest number of BFH beneficiaries were Piura with 9,507 (a 17 % share); La Libertad with 9,502 bonus (17 %), Ica with 6,754 (12 %), San Martín with 6,030 (11 %) and Lambayeque with 3,974 bonus (7 %); which jointly accounted for 64 % of beneficiary families in 2019.

Bonus for Protection of Homes Vulnerable to Earthquake Risk

Within the framework of Law 30191, a law that establishes measures for the Prevention, Mitigation and Adequate Preparation for Response to Disaster Situations, the Bonus for Protection of Homes Vulnerable to Earthquake Risk (BPVVRS) was created.

During 2019, 559 BPVVRS (equivalent to S/. 8.5 million) were granted in favor of households living in poverty, exclusively intended for structural reinforcement intervention in the homes of this sector of the population located on land vulnerable to earthquake damage.

BPVVRS DISBURSEMENTS	2019	
	N° BPVVRS	S/ Million
Bond for Protection of Homes Vulnerable to Earthquake Risk (BPVVRS)	559	8.5
Overall Total	559	8.5



BPVVRS were given out in the departments of Lima, with 536 bonus (96%); Arequipa, with 12 bonus (2%); and Callao, with 11 bonus (2%).

500 Bonus

The 500 Bonus is the monthly financial aid amounting to S/. 500, destined for the renting of a home by the affected population, whose home was left in a collapsed or uninhabitable condition following the occurrence of rains and associated events during the year 2017.

By the end of 2019, there were 81,900 collections processed from the economic aid (500 Bonus), involving a total disbursement of approximately S/. 40.9 million.

Subsidies	As of 12.31.2019	
	Number of processed collections	S/ Million
Monthly financial aid (S/ 500) aimed at the renting of a home (Emergency Decree N° 014-2017)	81,900	40,9
Overall Total	81,900	40.9

The departments with the highest number of beneficiaries with processed collections were Piura with 33,489 (a 40.9% share); Lambayeque with 18,417 (22.5%); and La Libertad with 16,411 (20%).

DEPARTMENT	COLLECTIONS No.	%
Ancash	6,798	8.3%
Arequipa	510	0.6%
Cajamarca	42	0.1%
Huancavelica	471	0.6%
Ica	186	0.2%
La Libertad	16,411	20.0%
Lambayeque	18,417	22.5%
Lima	5,070	6.2%
Piura	33,489	40.9%
Tumbes	506	0.6%
Overall Total	81,900	

Housing Rental Bonus

Law 30952, issued on May 30, 2019, created the Housing Rental Bonus (BAV), according to which a certain percentage of the BAV is allocated to pay housing rental costs, while the remaining percentage is saved towards a down payment for the acquisition of a new housing unit through the Techo Propio Program or Mivivienda Loan. Under this law, Fondo MIVIVIENDA S.A. also has the power to manage the BAV.

In 2019, 68 lease agreements were reported, with 45 BAVs paid out, as follows:

DEPARTMENT	Registered Agreements	Disbursement
Arequipa	24	17
La Libertad	26	13
Lima	18	15
Total	68	45

Attributes granted through Mivivienda Loans

There were 14,933 attributes associated with Mivivienda Loans granted, including bonus and awards, involving a disbursement of S/. 138.5 million. According to the type of attribute, 8,996 BBP transactions were disbursed, the principal modality, comprising 60% share and totaling S/. 98.9 million; 2,286 PBP-CI (Down Payment) were delivered, included as number of operations within the BBP disbursed (and totaling S/. 7.3 million); and finally, 5,937 BMV (totaling S/. 32.3 million) were granted.

Attribute	2019	
	N° of Operations	S/ Million
Good Payer Bond (BBP)	8,996	98.9
PBP – Down Payment (CI) Complement		7.3
Mivivienda Green Bonus (BMV)	5,937	32.3
Total	14,933	138.5

The departments with the highest number of BBP beneficiaries were Lima with 4,993 (56%); Piura with 664 (7%); Lambayeque with 628 (7%) and Callao with 557 (6%). Taken together, they accounted for 76% of the beneficiaries during the year 2019.

Mivivienda Green Bonus

Of the total of 5,937 BMV disbursed, the departments with the highest number of placements were Lima with 4,628 (78% share); Callao with 413 (7%); Ica with 260 (4%); and Piura with 238 (4%). Taken together, they accounted for 93% of the sub-lenders who benefited during the year 2019.

Month	2019	
	No. BMV	S/ In Thousands
Jan - 19	333	1,703
Feb - 19	238	1,290
Mar - 19	427	2,169
Apr - 19	428	2,256
May - 19	466	2,473
Jun - 19	422	2,162
Jul - 19	464	2,504
Aug - 19	525	3,006
Sep - 19	588	3,361
Oct - 19	657	3,643
Nov - 19	656	3,542
Dec - 19	733	4,218
Total	5,937	32,328



07. Financial Management



1. Ratings

a. Local Ratings

Fondo MIVIVIENDA S.A. has received high credit quality ratings given out in the domestic market to government and financial institutions in the country, based on the following:

- The State's capacity to support Fondo MIVIVIENDA S.A., given the important role it plays in the implementation of economic development and social inclusion policies.
- The credit risk of Mivivienda loans is assumed by the IFI that grant them. It should be noted that Fondo MIVIVIENDA S.A. assumes a limited risk, consisting of the portion corresponding to the risk coverage granted.
- The strategy of portfolio diversification by type of channeling institution and geographic region, serving more and more locations outside Lima and Callao.
- The trust for the channeling of resources from Fondo MIVIVIENDA S.A. and the automatic debit that the trustee is authorized to perform so as to automatically and irrevocably collect the monthly debt service from the account that each IFI holds in the BCRP or in the institution determined by the IFI with the trustee's approval.
- Fondo MIVIVIENDA S.A. has a solid capital base. Furthermore, the capitalization of 100% of all profits is automatic, as per Law 28579, the FMV Conversion Act, and its bylaws.

	Moody's Local Perú	Class y Asociados S.A.
Most Recent Report Date	December 2019	December 2019
Financial Strength	A	A+
First Program of Corporate Bonds	AAA.pe	AAA

b. International Ratings

Internationally, the risk category for its long-term foreign currency debt is above investment grade level:

	Standar & Poor's	Fitch Ratings
Long-Term Debt Instruments	BBB+	BBB+

2. Financial Statements - Balance Sheet

a. Assets

As of the end of 2019, total assets had decreased by S/ 565 million (-5.5%) compared to the end of 2018 due to the less cash available and financial investments, which were allocated to meet the growth in placements and the payment of financial obligations. Consequently, the structure of the Assets of Fondo MIVIVIENDA S.A. changed during in the last year, reducing the participation of "Available" and "Investments" by 13 percentage points and increasing that of "Net Accounts Receivable" by 12 percentage points. Lastly, it should be noted that "Available" includes MVCS resources administered by Fondo MIVIVIENDA S.A. for the granting of subsidies amounting to S/. 1,246.5 million.

TOTAL ASSETS OF FONDO MIVIVIENDA (S/ Millions)

	Dec. - 18		Dec.- 19		Change
	Amount	Share	Amount	Share	Amount
TOTAL ASSETS	10,265	100%	9,700	100%	-565
Available	2,565	25%	1,479	15%	-1,086
Investments	552	5%	243	3%	-310
Net Direct Lending	40	0.4%	36	0.4%	-4
Net Accounts Receivable – COFIDE Trust	6,658	65%	7,498	77%	840
Others	449	4%	444	5%	-5

I. Available and Investments

■ Investments Policy

The investments policy under which Fondo MIVIVIENDA S.A. manages its resources is aligned with the provisions of the General Act on the Financial and Insurance Systems and the Organization of the Superintendency of Banking, Insurance, and Pension Fund Administrators—Act 26702, as well as the investment limits approved by the Board of Directors, which take into account the different types of risks to which Fondo MIVIVIENDA S.A. is exposed in the performance of its investment transactions.

The investment strategy is aimed at making profitable the temporary surplus resources earmarked to cover credit placements, ensuring the necessary resources to meet medium- and long-term obligations, and guaranteeing the long-term solvency of Fondo MIVIVIENDA S.A. As such, the investment portfolio maintains a conservative profile, investing mainly in cash instruments with a high creditworthiness.

■ Portfolio Structure

In 2019, the portfolio of Fondo MIVIVIENDA S.A. totaled S/ 1,411 million and US\$ 87 million, while in 2018 it came to totaled S/ 2,232 million, US\$ 180 million, and € 50 million. The structure of the portfolios according to their book value is shown below².

STRUCTURE OF FMV PORTFOLIO

	Dec. - 18		Dec. - 19		Change
	Amount	Share	Amount	Share	Amount
Portfolio in Soles (S/ million)	2,232	100%	1,411	100%	-821
Current Account	1,273	57%	1,309	93%	36
Term Deposits	901	40%	70	5%	-831
Certificates of Deposit	26	1.1%	0	0%	-26
Sovereign Bonds	33	1%	32	2%	0
Portfolio in U.S. Dollars (\$ million)	180	100%	87	100%	-93
Current Account	13	7%	12	14%	-1
Term Deposits	20	11%	11	13%	-9
Certificates of Deposit	50	27.7%	0	0%	-50
Corporate Bonds	97	54%	64	73%	-33
Portfolio in Euros (€ million)	50	100%	0	100%	-50
Current Account	50	100%	0	100%	-50

² Held-to-maturity investments are recorded at amortized cost value, while those classified as available-for-sale are recorded at market value.

The portfolio in soles decreased by S/ 821 million, the portfolio in dollars decreased by US\$ 93 million, and the portfolio in euros decreased by € 50 million, due to use of resources to meet mortgage loan placements and financial obligations, effects partially offset by new financing operations.

In terms of the composition of the investment portfolio structure, at the end 2019, funds in soles were mainly held in current accounts (93%) and term deposits (5%) to guarantee the adequate availability of resources to meet obligations and compliance with credit placement goals. On the other hand, funds in U.S. dollars were mainly held in corporate bonds classified as hold to maturity (73%), whose objective is to ensure resources for the payment of future obligations.

II. Credit Balance

As of the end of 2019, gross placements of Mivivienda products totaled S/ 7,792 million, which was S/ 920 million higher than at the end of 2018, registering a growth of 13%. Within this balance, S/ 7,642 million is registered as "Accounts Receivable - COFIDE Trust", given that these credits are managed through this trust; while S/ 71 million is registered as direct credits since they come from a portfolio transfer due to the liquidation of CRAC Señor de Luren. Finally, during the year, part of the credits of the COFIDE trust have been reclassified as "Other Accounts Receivable", which correspond to the former PrestaPeru portfolio.

MIVIVIENDA PRODUCT PLACEMENT BALANCE (S/ Millions)

	Dec.-18	Dec.-19	Change
Direct Credits	40.3	36.0	-4.3
Credit Portfolio	77.7	71.3	-6.3
- Provisions for Credits	-37.4	-35.4	2.0
Accounts Receivable - COFIDE Trust	6,657.7	7,498.1	840.4
Accounts Receivable	6,794.1	7,642.4	848.3
Accrued Yields	13.7	14.3	0.5
- Provisions for Accounts Receivable	-150.1	-158.6	-8.5
Other Accounts Receivable – exPresta Perú Portfolio	0.0	28.1	28.1
Accounts Receivable	0.0	78.7	78.7
-Provisions for Accounts Receivable	0.0	-50.6	-50.6
Total MiVivienda Products	6,698.0	7,562.1	864.2
Total Assets	10,265.1	9,699.9	-565.2
MiVivienda Products/Total Assets	65%	78%	

The share of the net balance of Mivivienda products out of the total assets of Fondo MIVIVIENDA S.A. reached 78%, making for an increase of 13 percentage points compared to the close of 2018. This growth was driven by the higher placements made during 2019, which totaled S/ 1,684 million (12,224 credits).

b. Liabilities

The liabilities held by Fondo MIVIVIENDA S.A. as of the close of 2019 total S/ 6,391 billion, a decrease of S/ 573 million compared to 2018. This is due to the reduction in Debts and Financial Obligations, and the lower balance of accounts payable, which reflect the transfers from the Ministry of Housing, Construction and Sanitation to cover the granting of subsidies.

TOTAL LIABILITIES OF FONDO MIVIVIENDA (S/ Millions)

	Dec.-18		Dec.-19		Change
	Amount	Share	Amount	Share	Amount
Total Liabilities	6,964	100%	6,391	100%	-573
Debts and Financial Obligations	5,460	78%	4,919	77%	-540
Accounts Payable	1,440	21%	1,373	21%	-67
Others	64	1%	99	2%	35

The reduction of the capital balance of the debt was produced by the amortization of € 26 million in debts owned to AFD, the maturity of the second international issue for US\$ 245 million and the maturity of the first local issue for S/ 116 million. It should be noted that Fondo MIVIVIENDA S.A. took on new debt through debts with AFD and KFW for € 50 million to finance the "Mivivienda Verde" Program, a loan with BBVA Peru for US\$ 35 million and a local issue for S/ 250 million.

CAPITAL BALANCE OF DEBTS AND FINANCIAL OBLIGATIONS

	Dec. '18		Dec. '19		Change	
	Millions	Equivalent in Millions of Soles ¹	Millions	Equivalent in Millions of Soles ²	Millones	Equivalent in Millions of Soles
Debts and Obligations with Foreign Entities		444,0		518,7		74,7
AFD Loan Sep-2015	€ 36	139	€ 28	104	-€ 8	-35
AFD Loan Oct-2016	€ 9	35	€ 7	26	-€ 2	-9
AFD Loan Apr-2018	€ 10	39	€ 8	29	-€ 2	-10
AFD Loan Jul-2018	€ 20	77	€ 16	58	-€ 4	-19
AFD Loan Aug-2018	€ 40	154	€ 31	116	-€ 9	-39
AFD Loan Oct-2019			€ 35	130	€ 35	130
KFW Loan Oct-2019			€ 15	56	€ 15	56
Debts and Obligations with Local Entities		0.0		116		116.0
BBVA Loan - 2019			\$ 35	116	\$ 35	116
International Securities Issues		3,020.3		2,154.1		-866,2
First Issue - 2013	\$ 500	1,687	\$ 500	1,657.0	\$ 0	-30
Second Issue - 2014	\$ 245	828			-\$ 245	-828
Reopening of First Issue - 2017	\$ 150	506	\$ 150	497,1	\$ 0	-9
Local Securities Issues		1,926.0		2,060.0		134.0
First Issue - 2016	S/ 116	116			-S/ 116	-116
Second Issue - 2016	S/ 310	310	S/ 310	310	S/ 0	0
Third Issue - 2017	S/ 1,500	1,500	S/ 1,500	1,500	S/ 0	0
Fifth Issue - 2019			S/ 250	250	S/ 250	250
Total Financing Sources		5,390,3		4,848,7		-541,5

1/ At the SBS accounting exchange rate as of December 2018: US Dollar = 3.373 Soles and Euro = 3.860594 Soles.

2/ At the SBS accounting exchange rate as of December 2019: US Dollar = 3.314 Soles and Euro = 3.719415 Soles.

c. Equity

As of the end of 2019, the shareholders' equity totaled S/ 3,309 million, an increase of 0.23% over the end of 2018. This is due to the fact that 2019 ended with positive net results for the year that reached S/. 30 million, an effect that was offset by the lower result in the equity adjustments item, as a result of the valuation of the cash flow derivative instruments (interest rate effect).

d. Foreign Exchange Risk Coverage

The assets and liabilities in foreign currency held by Fondo MIVIVIENDA S.A. (in dollars and Euros) give rise to long and/or short positions on the balance sheet, leading to earnings or losses due to exchange rate variations.

Additionally, under the Regulations on Foreign Exchange Risk Management approved by virtue of SBS Resolution No. 1455-2003, companies are subject to the following regulatory limits:

- Total Short Position Limit (Negative total balance sheet currency position; i.e., liabilities in dollars less the assets in dollars plus the net position in derivatives) may not be higher than 10% of the effective shareholders' equity.
- Total Long Position Limit (Negative total balance sheet currency position, i.e., assets in dollars plus the net position in derivatives less the liabilities in dollars) may not be higher than 50% of the effective shareholders' equity.

On the other hand, Fondo MIVIVIENDA S.A. has established minimum and maximum internal limits for the currency hedge ratio, defined as (balance sheet currency position/net derivatives position), which must fall within 95% to 105%. As a result, the institution has implemented a hedging strategy so as to meet both regulatory requirements and internal limits established.

Fondo MIVIVIENDA S.A. held a short balance sheet currency position in USD of US\$ 572 million, and a short balance sheet currency position in EUR of € 139 million. Both positions are equivalent to US\$ 728 million short.

To hedge the short balance sheet currency position, as of the end of December 2019, the company holds derivatives valued at US\$ 725 million long. Considering the positions in the two (2) currencies, the hedge ratio is 99.61%, which falls within the internal target range (95%-105%).

Currency	Balance Sheet Currency Position (In Thousands)	Derivatives (In Thousands)	Hedge Ratio
US\$	US\$ - 728,292.3	US\$ 725,454.1	99.61%

On the other hand, the Total Balance Sheet Currency Position/Effective Equity ratio by currency reflects -0.34% short in dollars and -0.06% short in Euros. Considering the two (2) currencies, the Total Foreign Exchange Position/Effective Equity for December was -0.28% short, in compliance with the regulatory limit established by the SBS (10% of effective equity).

Finally, the foreign exchange difference due to trading transactions and hedging transactions as of the close of 2019 and 2018 are shown below:

HEDGING AND FOREIGN EXCHANGE DIFFERENCE RESULTS (In Millions of Soles)

	2018	2019	Change	
Total	-101	-78	23	-23%
Foreign Exchange Gain / Loss	-5	-3	2	-40%
Hedging Transactions Results	-96	-76	20	-21%
Trading Transactions Results	0	1	1	264%

It should be noted that the hedging transactions results (S/ - 76 million) include the cost of swap transactions to offset the foreign exchange risk, which at the end of the year totaled S/ 83 million; while in 2018, this cost totaled S/ 103 million.

3. Financial Statements: Income Statement

As of the close of 2019, income from interest totaled S/ 527 million, representing a decrease of 1% over the close of 2018, mainly due to the reduction of the balance of current assets, as a result of the use of these resources for the payment of financial debt. Likewise, interest expenses totaled S/ 307 million, decreasing 1% compared to the previous year, as a result of the amortization of financial debt; however, the lower interest expense for financial obligations was partially offset by the higher disbursement of the Mivivienda Green Bonus. This led to a decrease in the gross financial margin by S/ 3 million, representing -1% compared to 2018.

The financial transactions results (FTR) totaled – S/ 76 million in 2019, reflecting an improvement of 24% compared to 2018 (– S/ 101 million). The main reason for this was the lower hedging costs due to the lower balance of foreign currency debt.

On the other hand, administrative expenses totaled S/ 50 million in 2019, 5% lower than those reported in 2018. The main reason for this was the lower expenditure on services received from third parties, partially offset by higher staff and board of director's costs.

Expenses for provisions totaled S/ 57 million as of the close of 2019, including provisions for accounts receivable and direct credits. This resulted in increased expenses of 127% compared to the close of 2018, as a result of (i) Increase in provisions of the TFC portfolio (+S/ 8 million), which began to reflect the sub-lender risk due to the intervention and liquidation process of the IFI by the SBS, and (ii) Increase in provisions of the PrestaPeru portfolio (+S/ 46 million), due to the deterioration of the IFI and in response to the suggestion by the SBS of a change in the calculation methodology.

PROVISION EXPENSES OF FONDO MIVIVIENDA (S/ Millions)

	2018	2019	Change	
Total Provisions Expenses	25	57	32	127%
Provisions for Direct Credits	5	-2	-7	-138%
Provisions for Doubtful Accounts Receivable	20	59	39	197%

In light of the foregoing, the net earnings came to S/ 30 million as of the close of 2019, a decrease of 13% compared to the previous year (S/ 34 million) This also puts the ROE for 2019 at 0.9%, a decrease of 0.2 percentage points compared to 2018 (1.1%).

INCOME STATEMENT (\$/ Millions)

	2018	2019	Change	
Income from Interest	532	527	-5	-1%
Available	91	55	-35	-39%
Investments	26	16	-10	-39%
Direct Credits Portfolio	7	6	-1	-12%
Accounts Receivable	408	449	41	10%
Other Financial Incomes	0	0	0	-37%
Expenses for Interest	309	307	-2	-1%
Debts and Financial Obligations	252	228	-23	-9%
Other Financial Expenses	58	79	21	37%
Gross Financial Margin	223	219	-3	-1%
Provisions for Direct Credits	-5	2	7	-138%
Net Financial Margin	217	222	4	2%
Income from Financial Services	4	5	1	16%
Expenses for Financial Services	3	3	0	-2%
Net Financial Margin for Fin. Services	219	224	5	2%
Financial Transaction Results (FTR)	-101	-76	24	-24%
Operating Margin	118	148	29	25%
Administrative Expenses	52	50	-2	-5%
Personnel and Board of Directors' expenses	29	32	2	8%
Expenses for Services Received from Third Parties	22	17	-5	-23%
Taxes and Duties	1	1	0	44%
Depreciation and Amortization	1	2	0	12%
Net Operating Margin	65	96	32	49%
Valuation of Assets and Provisions	21	60	39	182%
Provisions for Doubtful Accounts Receivable	20	59	39	197%
Provisions for Lawsuits, Complaints, and Others	1	1	-1	-50%
Operating Income	43	36	-7	-16%
Other Income and Expenditures	3	8	4	121%
Net Earnings before Income Tax	47	44	-3	-6%
Income Tax	-12	-14	-1	11%
Net Earnings	34	30	-4	-13%

4. Information on Debt Securities Prices

FIXED INCOME

ISIN Code	Mnemonic	2019 PRICES					Avg. Price %
		Year-Month	Opening %	Closing %	High %	Low %	
PEP 16880M 031	FMV OBC1U	2019-07	111.3153	111.3153	111.3153	111.3153	111.3153
PEP 16880M 031	FMV OBC1U	2019-10	111.8053	112.1729	112.1729	111.8053	112.0032
PEP 16880M 031	FMV OBC1U	2019-11	111.0679	111.0615	111.0679	111.0615	111.0638
PEP 16880M 031	FMV OBC1U	2019-12	111.1024	111.1024	111.1024	111.1024	111.1024
PEP 16880M 023	FMV 1BC4A	2019-04	104.1538	102.8449	104.1538	102.8449	102.9903
PEP 16880M 049	FMV 1BC5A	2019-10	101.7545	101.7545	101.7545	101.7545	101.7545

Note: In the case of fixed-income securities, information is included only for those securities that were traded during 2019





08. Integrated Risk Management



1. Credit Risk

In terms of credit risk, methodologies aligned with the regulations in force are applied to measure the risk to which Fondo MIVIVIENDA S.A. is exposed, both during the evaluation and monitoring process of Financial and Insurance System Entities, and in the review of the credit portfolio of financial system entities.

The evaluation and monitoring process uses an Internal Rating Methodology, which makes it possible to measure the overall risk a financial institution represents to Fondo MIVIVIENDA S.A. Likewise, the Overall Exposure Limit (OEL) Methodology is applied to determine the maximum exposure that a financial institution may have with Fondo MIVIVIENDA S.A., based on the size of its equity and level of solvency.

In addition, Economic-Financial Criteria Methodology is used to review the behavior of certain indicators that may be deteriorating in a financial institution. As part of the monitoring, the Equivalent Rating Methodology was used, together with the Provision Calculation Methodology, making it possible to mitigate the risk of a financial institution's probability of default.

In 2019, during the portfolio review process, in situ visits were made to the financial institutions that have entered into the Resource Channeling Agreement under the credit programs of Fondo MIVIVIENDA S.A., and that have in turn used their lines. These visits were performed according to an annual plan approved by the Risk Committee. During the visits, the evaluation of the origin of the credits and compliance with the product regulations of Fondo MIVIVIENDA S.A. are verified. Additionally, visits were also performed to end clients to ensure the correct use of the resources granted by the institution, through the Financial Institutions (IFI).

In summary, the set of policies, processes, and methodologies applied for the management of credit risk helped measure the risks faced by Fondo MIVIVIENDA S.A.

2. Market risk

The market risk exposure of Fondo MIVIVIENDA S.A. can be summed up in two types of risk: foreign currency risk and interest rate risk.

Foreign currency risk management is essentially mitigated with forex hedge transactions (forwards and swaps). On a supplementary basis, hedges of foreign currency denominated assets and liabilities are used. It should also be mentioned that

the Fondo MIVIVIENDA S.A. maintains an internal hedging policy between 95% and 105% of the balance sheet currency position.

On the other hand, Fondo MIVIVIENDA S.A. monitors and follows up on the structural interest rate risk indicators of the balance sheet (due to reinvestment risk and refinancing risk) and the interest rate risk of the investment portfolio.

There are internal methodologies to measure expected losses due to the interest rate risk of the investment portfolio, the foreign exchange risk, and the structural interest rate risk. This latter indicator sums up the possible effects of rate changes on the financial margin and equity value.

3. Country Risk

As for country risk, an internal policy of holding exposures in those countries that have a minimum external investment grade rating has been established. Meanwhile, with respect to foreign financial institutions, it has been established as an internal policy of holding exposures in entities that belong to the list of first category banks published by the BCRP.

As part of our country risk management, periodic monitoring of compliance with the regulatory limits and internal limits established in the investment policy and country risk manuals is carried out.

4. Liquidity Risk

The resources for the financing of placements come from sums owed and debt issues in local and international capital markets. On the other hand, Fondo MIVIVIENDA S.A. is not subject to the regulatory limits on liquidity risk (as per the exception established in the regulations on Liquidity Risk Management approved by SBS Resolution No. 9075-2012). Nevertheless, the institution has established limits and alerts on internal liquidity risk indicators, such as (i) Internal liquidity ratio and (ii) Liquidity duration over time.

5. Investment and Counterparty Risk

As for investment and counterparty risk management, the following policies have been established for local and foreign transactions:

- a. Evaluation of investment proposals, follow-up, monitoring and reporting of investment instruments and securities issuers.
- b. Evaluation, follow-up, monitoring and reporting of limits and exposures in financial institutions.

- c. Evaluation, follow-up, monitoring and reporting of the counterparties limits for the performance of derivative transactions.

Likewise, compliance with investment and counterparty limits is monitored and reported, such as economic sector, currency, country, by risk classification, among others.

6. Operational Risks

Operational risk is the process of identification, analysis, evaluation, treatment, mitigation, monitoring and reporting of risks that may arise in the entity due to inadequate processes, personnel or information technology failures or external events. This concept includes legal risk, but excludes strategic and reputational risk.

The organization manages operational risks using an internally developed methodology to evaluate and identify operational risks in business and support processes, as well as the registration and control of incidents and events due to operational risk. As part of the continuous improvement of processes, action plans are established to mitigate operational risks stemming from the evaluation of indicated risks, incidents and events.

In addition, to strengthen the organizational culture on operational risk, there is an operational risk incentive program and methodology aimed at all employees of the institution.

7. Business Continuity Management System

The Business Continuity Management System was strengthened through the updating, improvement, and testing of the business continuity program of Fondo MIVIVIENDA S.A., establishing specific procedures to guarantee the continuity of our critical processes in case of a major disaster or any event that interrupts operations, within the framework of best practices established by the DRII and BCI, as well as ISO 22301, ISO 22313, ISO22317, ISO22398, and ISO/IEC 27031 standards.

Considering the line of business of Fondo MIVIVIENDA S.A., its organizational and operating structure, the analysis of business impact and the results of the business continuity risk evaluation have defined the strategies to be used: (i) The availability of alternate sites, (ii) The organization of working groups, (iii) Target recovery times, and (iv) Target recovery points at which Fondo MIVIVIENDA S.A. will recommence operations and services.

8. Information Security management System

Fondo MIVIVIENDA S.A. has implemented the Information Security Management System (SGSI), which was updated based on NTP ISO 27001:2014 standard, which establishes the information security measures to be adopted to mitigate the risk of threats that could affect the confidentiality, integrity and availability of information.

During the year, Fondo MIVIVIENDA S.A. has continued working to identify, analyze, evaluate, and address risks. Furthermore, as part of our continuous improvement processes, there is a periodic internal audit review of the SGSI. Additionally, the Senior Management also reviews and reports on the system to guarantee its continued advisability, appropriateness, and effectiveness.

9. Money Laundering and Terrorism Financing (MLTF) Risk Management System

Fondo MIVIVIENDA S.A. has a compliance system based on international standards that ensures it to comply with regulatory requirements and enables it to provide its clients with legal and reputational backing.

Within this system, the MLTFP Program is implemented based on Peruvian regulatory requirements, with MLTF compliance and risk management components involving different aspects: knowledge of the customer, knowledge of the market, transaction records, training, suppliers, counterparties, typologies and warning signs, unusual and suspicious

transactions reports. The company also performs an MLTF risk evaluation for each one of the products and services it offers and determines the risk profile to which its customers and suppliers are exposed, assigning applicable due diligence based on risk levels.

Together with the General Manager, the Board of Directors is responsible for implementing and periodically reviewing the compliance program in accordance with the laws in force. Meanwhile, the Compliance Officer is in charge of overseeing its adequate implementation and operation, while the other business or support managers are responsible for complying with the measures tied to the control of MLTF risks, in accordance with the policies and procedures contained in the manuals and code of conduct for the MLTF risk prevention and management system of Fondo MIVIVIENDA S.A.

In 2019, the warning signs applicable to the products and services offered by Fondo MIVIVIENDA S.A. were evaluated and subsequently updated, and changes were proposed to the operating regulations on the BFH in order to strengthen anti-money-laundering controls in the Techo Propio program.



09. Talent Management



The management of human capital during 2019 was marked by intensive work on integrating activities both internally and with society; a series of more than notable achievements were also made. The main results obtained in terms of talent management are described below.

1. Institutional Activities

I. Implementation of “Una Sola Empresa” Campaign

This campaign was created with the aim of integrating volunteer collaborators of Fondo MIVIVIENDA S.A. through extra-labor activities which allow them to fulfil the objectives of Corporate Social Responsibility. The activities carried out during 2019 were:

- Participation in careers with a social purpose, such as supporting the Sociedad de Síndrome de Down (Peruvian Down Syndrome Society), Aldeas Infantiles, etc.
- Volunteer work at conferences with a social purpose at the San Camilo Shelter and with the Fundación Peruana de Cáncer (Peruvian Cancer Foundation).
- Walks organized by the Municipality of San Isidro, the first Friday of each month, to raise awareness in the community about the importance of preserving the environment.
- Family bike rides on Sunday, October 20, in which 20 collaborators with their families joined an activity of family integration and promotion of healthy living, taking advantage of the exclusive dedication given by the Metropolitan Municipality for sports activities in the Arequipa Avenue.

II. Supervisors and Specialists Training.

An aspect that had been observed in the findings of previous years' surveys and which remained a pending point to be addressed was worked on.

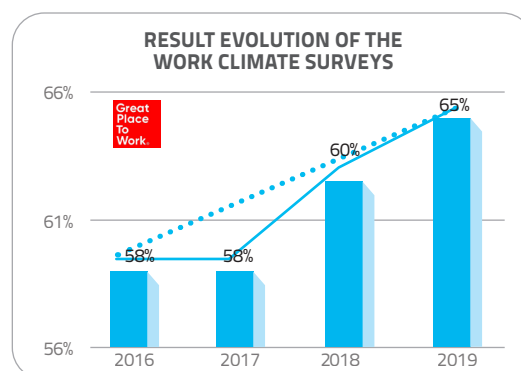
The analysis of the results showed the need to implement a specialized tactical training action for supervisors and specialists of the Fondo MIVIVIENDA S.A., an occupational group that had not received instruction in soft skills in the past.

To address this point, a 12-hour training program was implemented through the “Train The Trainer” course for these professionals who are directly or indirectly in charge.

2. Management Achievements, Awards and Worker Recognition

I. The Level of Implementation and Management of Components of the Corporate Human Management Model reached a certification of 102.85% of the objective established in the Balanced Scorecard, as agreed in the Management Agreement 2019 signed with FONAFE, in the perspective of Human Management.

II. The Great Place To Work (Trust Index) survey, which was taken on October 23, 2019, obtained a score of 65% and recorded a growth of 8.33% over the previous year's result. In addition, the Gestalt question was rated at 71% for the current year, which translates into the possibility of tangible growth by 2020 to maintain the standard in People Management.



III. Through the “Human Resources” Channel, recognition was given to the team members who achieved remarkable facts in their professional careers and in our trivia.

It is important to note that in 2019 Fondo MIVIVIENDA S.A. signed, once again, a Business Management Agreement with FONAFE. This agreement affects all of the team members in recognition of the goals achieved in the management of 2019.

On the other hand, as of the close of 2019, Fondo MIVIVIENDA S.A. had a total of 206 team members broken down into the following categories:

Category	Fixed-Term	non-CAP	Total
Executive	28	-	28
Employee	178	-	178
Laborer	-	-	-
Total	206	-	206

Additionally, there are no kinship relations up to the fourth degree of consanguinity and the second degree of affinity among the directors, the management, or the main executives.



10. Continuous Improvement Management



1. Process-Based Management and the Integrated Management System (IMS)

The implementation of Process-Based Management at Fondo MIVIVIENDA S.A. continues and the foundations have been laid for the Integrated Management System. This has demanded multiple efforts and the total commitment of all the team members. These efforts have been reciprocated, and are reflected in the results obtained from the Maturity Level Evaluation and the implementation of Process-Based Management recorded during the last year.

Likewise, a series of initiatives have been launched, leading to the implementation of:

- The upgrading of the Regulatory System in force, with the simplification of approval processes.
- The training of team members and process owners in the fundamentals of Process-Based Management.
- The consultancy to determine the Baseline of the Management System of Fondo MIVIVIENDA S.A. in accordance with the requirements of the ISO 9001:2015 standard, in order to establish the action plan.
- The prioritization of processes in Fondo MIVIVIENDA S.A. has been developed to serve as a guide for the development of different projects in 2020.
- The updating of the Process Map in the Fondo MIVIVIENDA S.A.

2. Strengthening of the Internal Control System (ICS)

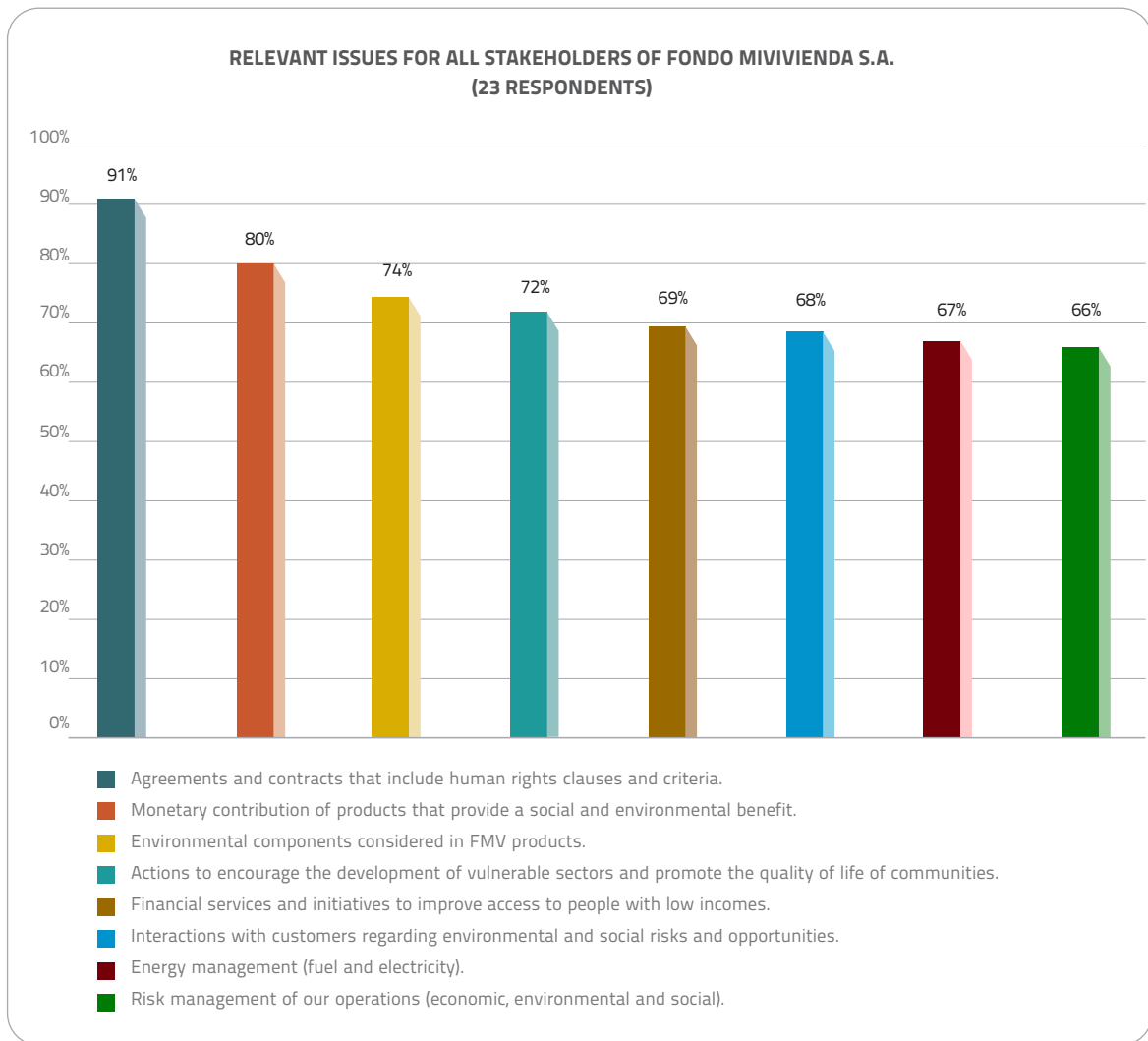
Fondo MIVIVIENDA S.A. has an Internal Control System (ICS) aimed at preventing possible risks that may affect the company; achieving its objectives and goals; and promoting organizational development. This system has been implemented in accordance with the regulations established by the Comptroller General's Office of the Republic and the guidelines on the Internal Control System for companies under FONAFE.

This system includes periodic evaluations as per the COSO 2013 framework. These evaluations are intended to determine the maturity level of the five components comprising the COSO internal control model: control environment, risk assessment, control activities, information and communication, and monitoring activities. Likewise, as a result of each evaluation, action plans are defined for the continuous improvement of our ICS.

From the evaluation carried out in 2019, Fondo MIVIVIENDA S.A. has a defined level of maturity.

3. Corporate Social Responsibility

At this point, expectations were raised through surveys. The attached chart shows the most relevant issues for the stakeholders of Fondo MIVIVIENDA S.A.



Likewise, activities related to meeting the objectives established in the Social Responsibility Plan were developed:

- The baseline for efficient energy use was determined. For this purpose, the CORPOEMA-Corporation for Energy and the Environment team was made up of an interdisciplinary team with large experience in the energy characterization of processes, buildings and entities, determining the baseline in the consumption of electrical energy at headquarters of the Fondo MIVIVIENDA S.A. and FONAFE. As a result of the energy audit, it was concluded that the weight of air conditioning in the energy consumption of the two entities is the one with the highest participation. The consulting team proposed a VRF air conditioning system, in order to implement more efficient equipment.
- Team members were made aware, through speakers from the Ministry of the Environment (MINAM) and the Ministry of Energy and Mines (MINEM), on issues of eco-efficiency and results of the energy audit, at no cost to the Fondo MIVIVIENDA S.A. Bulletins on Social Responsibility were published quarterly, and an inter-institutional cooperation agreement was signed with the Energy Efficiency General Directorate of MINEM in order to join efforts in the formation of a culture of efficient use of energy between MINEM and Fondo MIVIVIENDA S.A.
- A framework cooperation agreement was signed between Aldeas Infantiles SOS Peru-Asociación Nacional and Fondo MIVIVIENDA S.A., dated June 20, 2019, which seeks to consolidate a recycling culture within the company. During 2019, 2,005.47 kg of paper has been delivered, which is equivalent to 500 lunches for children. It is important to note that this agreement seeks to encourage the participation of team members in favor of environmental sustainability so that children at risk have a permanent home through a family.

- The second Sustainability Report was issued, which provides information on the institution's economic, social and environmental management. This document covers the period from January 1 to December 31, 2018.
- The Social Responsibility Policy was prepared. Through this, Fondo MIVIVIENDA SA will contribute to: (i) Prevent and mitigate the possible negative impacts derived from its activity, and (ii) Develop the main activity in a responsible way, placing its stakeholders at the center of its purpose.
- The Committee of Safety Management for Health and Safety at Work (SGSST) has benefited from the specialist consultancy services of the company AENOR. A status report was prepared on the conditions of the main office, which led to the hiring of the company PREVECON to work on reducing the gaps in the SGSST of Fondo MIVIVIENDA S.A.

4. Technological Aspects

Fondo MIVIVIENDA S.A. has an IT Operating Plan, which is aligned with the Institutional Strategic Plan and the FONAFE Corporate Strategic IT Plan, so that the technological services provided in relation to computer applications, technological infrastructure, and information security play an effective role in supporting the growth of the company's business processes.

In this way, the following technological aspects of Fondo MIVIVIENDA S.A. are highlighted:

- There is a corporate data center service, managed by CANVIA.
- There is a corporate software factory service, provided by CANVIA.
- There is a corporate computer equipment leasing service, provided by the company El Corte Inglés Informática.
- There is a corporate printer and scanner service provided by the RICOH company.

During 2019, the following activities were implemented to strengthen our technology ecosystems:

- In the area of computer applications, the most notable initiatives include:
 - » Implementation of the Management Information System - PowerBI Platform.
 - » Software for the management of the Young Income Bonus.
 - Application Module.
 - Eligibility Module.
 - Allocation Module.
 - Collection Account Module.
 - Disbursement Module.
 - » Management System of Transfers and Payments with Banks.
 - » Improvements to the Techo Propio System (STP).
 - » Enabling the AVN Module for Reconstruction.
 - » Implementation of Electronic Invoicing for SUNAT.
 - » New Fixed Asset Management System.
 - » Implementation of evolutionary improvements (improvements) in the IT systems of Fondo MIVIVIENDA S.A.
- The most relevant initiatives in terms of technological infrastructure were:
 - » Migration of the Oracle Database from 10G to 12C.
 - » Migration of the File Server to the local network of Fondo MIVIVIENDA S.A.
 - » Technological update for the Fondo MIVIVIENDA S.A. regarding Storage, Memory and Processor capacity in the Corporate Data Center.
 - » Standardization of the Windows 10 Operating System in all the PCs of the company.
- With regard to the most relevant initiatives in the field of information security:
 - » Implementation of improvements in the management and approval of access to IT services.
 - » Implementation of a Web Application Firewall (WAF).
 - » Implementation of greater access controls for business WIFI.
 - » Implementation of the monthly OTIPS bulletin, with recommendations on security.



11. Outlook



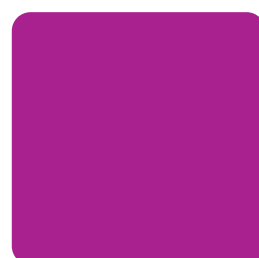
We start off 2020 with a great deal of uncertainty because of the congressional elections held in January and the repercussions they may have on the expectations for economic recovery with respect to 2019. As of now, the consensus is that growth will be lower. Whatever the case, any progress made in 2020 will likely be driven in part by strength of the construction sector, and particularly the real estate segment. As such, Fondo MIVIVIENDA S.A. will continue to play a decisive role by providing access to housing for low-income families.

In 2020, a higher number of credit operations are expected to be disbursed throughout national territory compared to 2019, with special emphasis on eco-sustainable housing (Mivivienda Green Bonus). This objective will help guide the joint work of IFI, real estate developers, and local governments.

Fondo MIVIVIENDA S.A. will assume the commitments necessary to meet the goals and policies designed by the government:

1. Improve Mivivienda products with regard to term, down payment, and disbursement procedure, and incorporate new financial brokerage channels (COOPAC Pacífico, COOPAC San Martín de Porres, and CMAC Piura).
2. Continue promoting progress with disbursements in provinces, implementing commercial actions intended to promote our offer through the active participation between the macro-regional team and local governments, municipalities (awarded land classified as real estate projects, land owned by the National Superintendency of State-Owned Assets), etc.
3. Strengthen our digital customer service channels, making them streamlined and modern, with the goal of strengthening our digital ecosystem. This ecosystem will consist of a new website, a mobile app, and a commercial bulletin and digital magazine, for the benefit of our stakeholders and the increased promotion of our programs.
4. Position the value of the Fondo MIVIVIENDA S.A. brand among different target audiences as a reference point in the solution of housing acquisition, creating wellbeing and reducing the country's housing deficit.
5. Automate the Eligibility Requirements Verification Process and internal controls to increase the effectiveness of all areas of the Techo Propio Program.
6. Improve the offer of eco-sustainable projects as part of the implementation of phase II of the "Mivivienda Verde" Program, which incorporates criteria for the reuse of graywater, bioclimatic design, and social and economic sustainability in developers' projects.
7. Support IFI with agreements signed with CRCA achieve a share of 20% of Mivivienda Loans among their own mortgage credits.
8. Continue working on FONAFE's Corporate Human Resources Management model to foster consistency and establish a structured model that will enable work to be done along two fundamental guidelines for taking the next step in Personnel Management: (i) Career Path; and (ii) Knowledge Management.
9. Continue to implement actions to further bolster our Internal Control System.
10. Continue strengthening Social Responsibility Management through: (i) A reduction in resource consumption (paper, water, electricity); (ii) The training for our stakeholders; (iii) A reduction of gender gaps; and (iv) The consolidation of corporate volunteering, among other aspects.
11. Continue our commitment to implementing good Corporate Governance practices.
12. Commence the automation of Warning Sign Monitoring for the Prevention of Money Laundering and Terrorism Financing.
13. Work on implementing our Integrity System so that we can then obtain ISO 37001 certification.
14. Increase operating efficiency and savings on the consumption of physical inputs through technological improvements.

12. Annexes



1. Significant Events for 2019

Regarding Mivivienda Products

- In January, through Supreme Decree No. 004-2019-VIVIENDA, the values of the Good Payer Bonus were updated with a maximum amount of S/ 17,700, as well as the ranges of values of the homes to access the said bonus, being the maximum amount of S/ 310,800.

Housing Value	BBP Value (UIT)	BBP Value
From S/ 58,800 to S/ 84,100	4,19753	17 700
Over S/ 84,100 to S/ 125,900	3,45679	14 600
Over S/ 125,900 to S/ 209,800	3,08642	13 000
Over S/ 209,800 to S/ 310,800	0,74074	3 200

Regarding the Subsidy Management

- In February, through Supreme Decree No. 007-2019-VIVIENDA, the maximum value of Techo Propio Social Housing (VIS) was updated, in the modality of Acquisition of New Housing, according to the following: for single-family VIS up to S/ 84,100 and for multi-family VIS up to S/ 105,000.

Modality	Details	Housing Value
AVN	Single-family VIS	Up to S/ 84,100.00
	Multi-family VIS	Up to S/ 105,000.00

- In May, Law No. 30952 was published, creating the Housing Rental Bonus (BAV), as a subsidy for the lease of housing and the generation of savings for access to it. To that end, Fondo MIVIVIENDA S.A. was authorized to use the resources transferred by the Ministry of Housing, Construction and Sanitation (MVCS) within the framework of the Emergency Decree No. 014-2017 for up to S/12 000,000.
- Regulation pertaining to the Act No. 30952 creating the BAV was published in August, defining provisions regarding the relevant call, as well as requirements for application, so that the procedure for granting and disbursing the BAV can be finally established.
- In September, the agreement for executing the BAV was signed between the MVCS and Fondo MIVIVIENDA S.A., which sets out conditions that the parties must follow for the BAV disbursement process.

- In October, by Emergency Decree No. 004-2019, MVCS was authorized to make transfers to Fondo MIVIVIENDA S.A. for up to S/ 315 000,000 to execute the Family Housing Bonus (BFH), Good Payer Bonus (BBP) and the Housing Rental Bonus (BAV).

- In December, the MVCS and Fondo MIVIVIENDA S.A. signed the Agreement No. 236-2019-VIVIENDA that establishes the conditions to follow in the disbursement and execution procedure of the resources from the BAV.

With regard to the Promotion of Housing Supply and Financing

- In January, the MVCS and Fondo MIVIVIENDA S.A. awarded, as part of the State land awarding process, the bid of the Cuatro Suyos (Trujillo) and Residencial Pacocha (Moquegua) urban projects to private real estate developers, with the aim of meeting the social housing demand in the country. Such projects arose as an initiative of the Urban Land Generation Program of the MVCS.
- In November, the seventh edition of the national social housing competition "Build to Grow - 2019" was held within the framework of the 6th International Seminar of Sustainable Social Housing organized by the MVCS and Fondo MIVIVIENDA S.A. This event provided appropriate solutions for the sustainable social housing under the framework of the "Mivivienda Verde" Program, convening over 600 architecture and engineering professionals, distributed among professional and university teams.

With regard to Business Management

- In February, Fondo MIVIVIENDA S.A. and the MVCS recognized the best companies for their management in the placement of products for social and eco-friendly housing of 2018 with the 'Mivivienda Award', for the purpose of consolidating the strategic partnership with financial institutions, real estate developers and technical entities.
- In May, Fondo MIVIVIENDA S.A. received the ALIDE Green Award 2019, in recognition of the best practices and product innovations thanks to the implementation of the Mivivienda Verde Bonus (BMV), which has enabled real estate developers and financial entities to raise awareness for their important role in the fight against climate change, and on the side of families and citizens, to demand the environmental, social and economic sustainability.

It has also fostered the creation of a "green" technology market which was small until a few years ago.

- In August, Fondo MIVIVIENDA S.A. was recognized for the Mivivienda Green Bonus implementation in the sixth edition of the Latinoamérica Verde Awards held in Ecuador. This award was granted in the Sustainable Finance category, that promotes projects creating opportunities through credits and microcredits or others by establishing green markets, efficiency in financial resources for social and environmental initiatives.
- In September, the institution was awarded with the Prize 2019 for Good Practices in Public Management for implementing the Mivivienda Green Bonus, which was granted by the Ciudadanos al Día (CAD) organization in the Effective Environmental Management that covers initiatives demonstrating prevention and reduction of the negative impact of human activity on the environment, as well as, public management practices that contribute to the environmental protection, resource conservation and well-being of the citizens.
- In November, Fondo MIVIVIENDA S.A. was awarded at the 2019 Good Labor Practices contest, claiming the second place in the category of Efficiency in the Management of Remunerations, Wage Policy, being the only State company obtaining this recognition.

With regard to Financing Transactions

- In April, payments were made for the amounts of US\$ 245.4 million and PEN 116.0 million, corresponding to the second international issue of corporate bonds and bond placement within the local market, issued on April 02, 2011 (5-year term) and on April 08, 2016 (3-year term), respectively.
- In June, Fondo MIVIVIENDA S.A. signed financial agreements with the French Development Agency (AFD) and the German Agency KfW, amounting to EUR 105 million and EUR 45 million, respectively, aimed at financing housing under the "Mivivienda Verde" Program. Furthermore, financial agreements will allow access to the resources of the European Union program, Latin American Investment Facility (LAIF), valued at EUR 10 million, which will contribute to reducing the interest rates of the "Mivivienda Verde" Program loans.
- In July, Fondo MIVIVIENDA S.A. issued corporate bonds in the local market for S/ 250 million for

a 7-year period (maturing in July 2026) and a cutoff rate of 5.03 %. It should be noted that this transaction is part of a diversification strategy of financing sources and is included in the "First Program of Corporate Bonds in Soles", approved by the Superintendency of Banking and Insurance.

With regard to the directors and management

- On March 18, 2019, Mr. Ricardo Valega Noriega and Mrs. Carmen Cecilia Lecaros Vértiz resigned from the position of Director of Fondo MIVIVIENDA S.A., which was notified to the Executive Office of FONAFE, complying with the formality established in the Guidelines for Board of Directors and Directors Management of companies within the scope of FONAFE.
- On March 22, 2019, Mr. Héctor Ricardo Melgar Ramsey submitted his resignation from the position of Director of Fondo MIVIVIENDA S.A., which was communicated to the Executive Office of FONAFE.
- On April 08, 2019, by Board of Directors' Resolution No. 001-2019/005-FONAFE, Alfredo Arcadio Lozada Bonilla and Juan Enrique Dupuy García were appointed as board members of Fondo MIVIVIENDA S.A.
- On June 28, 2019, the General Management of Fondo MIVIVIENDA S.A. was notified about the resignation of Mr. Jorge Ernesto Arévalo Sánchez from the position of Chairman of the Fondo MIVIVIENDA S.A. Board of Directors, in accordance with the provisions of the FONAFE Management Directive.
- On July 05, 2019 at the non-attendance meeting, by Board of Directors' Resolution No. 001-2019/008-FONAFE, Héctor Ricardo Melgar Ramsey was appointed as Chairman of the Fondo MIVIVIENDA S.A. Board of Directors.
- On September 25, 2019, the General Management of Fondo MIVIVIENDA S.A. received the communications in which Hernán Barros Cruchaga and Mr. Alfredo Lozada Bonilla submitted their resignations to the position of Director of Fondo MIVIVIENDA S.A., which was communicated to the Executive Directorate from FONAFE.
- On September 26, 2019, the appointment of Juan Carlos Galfré García and Luis Ángel Piazzon Gallo as board members was published in the official gazette "El Peruano", which was made by Board of Directors' Resolution No. 002-2019/012-FONAFE.

- On December 26, 2019 and December 23, 2019, Juan Enrique Dupuy García and Luis Ángel Piazzon Gallo submitted their letters of resignations to the position of Director of Fondo MIVIVIENDA S.A., respectively, which was notified to the FONAFE Executive Office.
- On December 27, 2019, the Board of Directors' Resolution No. 001-2019/015-FONAFE dated December 20, 2019 was published, where David Alfonso Ramos López and Jesús Roddy Vidalón Orellana were appointed as new board members of Fondo MIVIVIENDA S.A.

2. Special Tax Treatment, Exemptions, Concessions, among others.

General Taxes

Fondo MIVIVIENDA S.A.'s operations are subject to the following taxes:

- Value-Added Tax on Internal Transactions – Self Pay.
- Value Added Tax on Services rendered by Non-Domiciled Parties.
- Third-Category Income Tax – Self-Pay.
- Temporary Net Assets Tax.
- Non-Domiciled Income Tax - Withholding, among others.

Tax Treatment of Value Added Tax and Third-Category Income Tax for Particular Transactions

a. Value Added Tax (VAT)

The transactions of Fondo MIVIVIENDA S.A. that are exempted from VAT are those listed in Appendix II to the Consolidated Text (TUO) of the VAT Act, i.e., revenue received from credit transactions with banking and financial entities under the supervision of the SBS. This exemption is valid through December 31, 2020³.

As a company of the domestic financial system duly supervised by the SBS, Fondo MIVIVIENDA S.A. performs transactions that are not subject to VAT in accordance with paragraphs r), t), and u) of article 2° of the Consolidated Text (TUO) of the VAT Act, as per the following detail:

- Credit services. Only income earned by the banking companies domiciled in the country, for capital gain, fees and interests arising from the company's own transactions.

- Interests accrued by transferable securities issued through public and private offer by legal entities incorporated or established in the country.
- Interests generated by securities not placed via public offering when they have been acquired through some centralized trading mechanism referred to in the Law on Stock Exchange.

b. Third-Category Income Tax (IT)

According to article 18°, item h) of the Consolidated Text (TUO) of the Income Tax Law (hereinafter, LIR), the following transactions performed by Fondo MIVIVIENDA S.A. shall be exempt from said tax:

- Interest and capital gains from public treasury bills issued by the Republic of Peru.
- Bonds and other debt securities issued by the Republic of Peru under the Market Creators Program, as substituted, or in the international market from 2003 onwards.
- Obligations of the Peruvian Central Reserve Bank, e.g., those arising from Certificates of Deposit.

Pursuant to article 19°, item q) of the TUO of the LIR, interest and other earnings from external credits granted to the National Public Sector are exempted until December 31, 2020⁴. This exemption also includes the obligation to perform income tax withholdings on non-domiciled parties.

According to the provisions of article 2° of Act No. 30341, Law promoting the Liquidity and Integration of the Stock Market, income of Fondo MIVIVIENDA S.A. derived from the disposal of the following securities are exempted from the income tax until December 31, 2022⁵.

- Common shares and investment shares.
- American Depository Receipts (ADR) and Global Depository Receipts (GDR).
- Exchange Trade Fund (ETF) units with underlying shares and/or representative securities.
- Debt securities.
- Share certificates in mutual funds with securities investments.
- Share certificates in real estate income investment funds (FIRBI) and share certificates in securitization trusts for real estate income investment (FIBRA).
- Negotiable bills.

³Emergency Decree N° 024-2019 published on December 12, 2019 in the Official Gazette 'El Peruano', valid from January 01, 2020.

⁴Emergency Decree N° 024-2019 published on December 12, 2019 in the Official Gazette 'El Peruano', valid from January 01, 2020.

⁵Emergency Decree No. 005-2019 amending the Act 30341, Law that promotes liquidity and integration of the stock market, published on October 24, 2019 in the official gazette El Peruano and in force on January 01, 2020.

c. Differentiated Income Tax Treatment

Because it is a national financial system company, regulated by Act 26702 (the General Law on the Financial and Insurance Systems and the Organization of the Superintendency of Banking and Insurance), Fondo MIVIVIENDA S.A. has a differentiated tax treatment, as per article 5°-A of the TUO of the Income Tax Law, which regulates transactions with derivative financial instruments entered into for financial intermediation purposes, subject to the specific provisions established by the SBS regarding the following aspects:

- I. Hedge or non-hedge categorization.
- II. Recognition of revenues and expenses.

d. Fondo MIVIVIENDA S.A. – VAT Withholding Agent

By virtue of Superintendency Resolution 395-2014/SUNAT, published on December 31, 2014, in the Official Gazette 'El Peruano', Fondo MIVIVIENDA S.A. has been designated by the National Superintendency of Customs and Tax Administration SUNAT as a VAT Withholding Agent, starting on February 01, 2015.

e. Fondo MIVIVIENDA S.A. – Good Taxpayer

By virtue of SUNAT National Superintendency Resolution No. 011050002886, Fondo MIVIVIENDA S.A. was introduced to the Regime of Good Taxpayer by the National Superintendency of Tax Administration (SUNAT) as of May 01, 2019 and for an indefinite period, after having met all of the criteria provided for in article 3° of the Supreme Decree No. 105-2003-EF, as amended.

3. Corporate Governance Management Report	(Go to p. 67)
4. Sustainability Report	(Go to p. 100)
5. Audited Financial Statements	(Go to p. 117)



FONDO MIVIVIENDA S.A.
MEMORIA INSTITUCIONAL 2019
Domicilio: Av. Paseo de la República N° 3121
San Isidro, Lima - Perú

Lima, Marzo de 2020.