



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

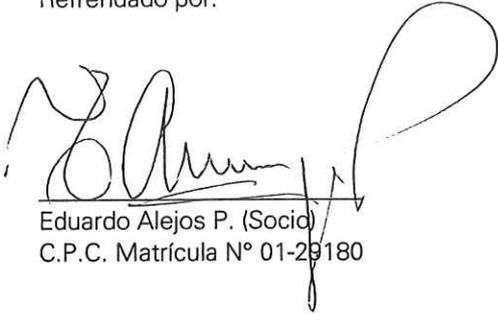
Los estados financieros de Fondo MIVIVIENDA S.A. por el año terminado el 31 de diciembre de 2018, fueron auditados por otros auditores independientes quienes, en su dictamen de fecha 25 de febrero de 2019, emitieron una opinión sin salvedades.

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

<i>En miles de soles</i>	<i>Nota</i>	2019	2018
Activo			
Disponibles	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
Total activo		9,699,891	10,265,105
Riesgos y compromisos contingentes		46,071	68,198

<i>En miles de soles</i>	<i>Nota</i>	2019	2018
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
Total pasivo		6,390,903	6,963,659
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
Total patrimonio		3,308,988	3,301,446
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>	<i>Nota</i>	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		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 reconveniones, 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 periodos 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					Total
	Para negociación o con fines de cobertura	Créditos y cuentas por cobrar	Inversiones disponibles para la venta	Inversiones a vencimiento	Pasivos financieros a costo amortizado	
<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					Total
	Para negociación o con fines de cobertura	Créditos y cuentas por cobrar	Inversiones disponibles para la venta	Inversiones a vencimiento	Pasivos financieros a costo amortizado	
<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 generadas 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

- 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 subprestatario, 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, recuperado, 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:

<i>En miles de soles</i>	2019	2018
	Inversiones a vencimiento	Inversiones a vencimiento
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
Consortio 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	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	-	Mar-19	-	-	-	-	3.69	4.75	2.79	2.79	
Papeles comerciales	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Inversiones a vencimiento											
Bonos corporativos	May-20/Oct-28	Jul-19 / Oct-28	-	-	3.80	7.61	-	-	3.31	7.61	
Bonos Soberanos de la República del Perú	Ago-26/ Feb-42	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 cobaturados mediante "forward venta" por un importe nominal de US\$ 49,890,000, equivalente a miles de S/ 165,335 (cobaturadas 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
De 3 meses a 1 año	-	5,060	16,693	98,273
De 1 a 5 años	-	124,838	-	168,110
Más de 5 años	-	113,045	-	91,338
	-	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:

<i>En miles de soles</i>	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:

<i>En miles de soles</i>	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>	<i>Nota</i>	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		
Disponibles	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				Subyacente
	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	Adeudados y valores
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	Inversiones, adeudados y valores
Swap de moneda IOS	-	41	-	Marzo de 2023	55	9	-	Marzo de 2023	Adeudados
Valor razonable									
Forward de moneda	6,403	-	268,597	Entre enero y mayo 2020	755	5,442	283,101	Entre enero y marzo 2019	Inversiones, valores y depósitos
	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)	(8)	-	-	(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:

<i>En miles de soles</i>	Moneda	Vencimiento	Tasa de interés anual %	2019				2018			
				Principal	Costo amortizado	Intereses y comisiones	Total	Principal	Costo amortizado	Intereses y comisiones	Total
Entidad											
Asociación Francesa de Desarrollo (AFD)	Euros	2023 y 2031	0.61 a 1.30	462,861	(2,444)	1,175	461,592	443,968	(902)	1,257	444,323
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:

<i>En miles de soles</i>	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:

En miles	Tasa de interés		Monto emitido	Valor en libros expresado en S/	
	nominal anual (%)	Vencimiento		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 cobaturados 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 cobaturados 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
Saldos 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)
		(8,646)	1,214	(7,432)	548	(6,884)
Impuesto a la renta	24	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
Disponibles		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 sigan 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:

	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
<i>En miles de soles</i>							
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:

	2019						Total
	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	
<i>En miles de soles</i>							
Activo							
Disponible	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	-	7,498,076
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

	2018						Total
	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	
<i>En miles de soles</i>							
Activo							
Disponible	1,932,601	500,354	131,975	-	526	-	2,565,456
Inversiones	-	178,043	114,966	168,110	91,339	-	552,458
Cuentas por cobrar (Convenio Fideicomiso - COFIDE), neto	34,954	74,715	326,228	2,261,793	3,960,015	-	6,657,705
Cartera de créditos, neto	18	43	190	1,453	38,550	-	40,254
Otras cuentas por cobrar, neto	-	-	-	-	116,682	-	116,682
Derivados de cobertura	-	-	-	-	-	202,872	202,872
Otros activos, neto	-	-	-	-	-	129,678	129,678
Total activo	1,967,573	753,155	573,359	2,431,356	4,207,112	332,550	10,265,105
Pasivo y patrimonio							
Obligaciones con el público	-	-	228	-	-	-	228
Adeudos y obligaciones financieras	-	49,369	49,369	345,585	-	-	444,323
Valores y títulos en circulación	-	-	945,392	2,215,321	1,854,573	-	5,015,286
Derivados de cobertura	-	-	-	-	-	57,081	57,081
Otras cuentas por pagar, provisiones y otros pasivos	-	-	-	-	-	1,446,741	1,446,741
Patrimonio	-	-	-	-	-	3,301,446	3,301,446
Total pasivo y patrimonio	-	49,369	994,989	2,560,906	1,854,573	4,805,268	10,265,105
Cuentas fuera de balance:							
Instrumentos financieros derivados de cobertura (activo)	-	-	-	-	-	2,758,764	2,758,764
Instrumentos financieros derivados de cobertura (pasivo)	-	-	-	-	-	271,296	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):

<i>En miles de soles</i>	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:

<i>En soles</i>	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:

	2019					2018				
	Dólar estadounidense	Soles	Euros	Francos suizos	Total	Dólar estadounidense	Soles	Euros	Francos suizos	Total
<i>En miles de soles</i>										
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.

<i>En miles de soles</i>	Cambio en los tipos de cambio	2019	2018
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

<i>En miles de soles</i>	Cambio en los tipos de cambio	2019	2018
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:

	2019				2018			
	Inversiones disponibles para la venta		Inversiones a vencimiento		Inversiones disponibles para la venta		Inversiones a vencimiento	
<i>En miles de soles</i>								
Instrumentos emitidos y clasificados en Perú								
AAA	-	-	31,316	12.89%	-	-	31,796	8.74%
AA- a AA+	-	-	85,204	35.07%	-	-	94,049	25.86%
CP-1(+/-)	-	-	-	-	20,609	10.91%	4,503	1.24%
CP-2(+/-)	-	-	-	-	-	-	-	-
	-	-	116,520	47.96%	20,609	10.91%	130,348	35.85%
Instrumentos emitidos en Perú y clasificados en el exterior								
A- a A+	-	-	-	-	-	-	-	-
BBB- a BBB+	-	-	94,395	38.85%	-	-	155,130	42.66%
BB- a BB+	-	-	25,596	10.54%	-	-	25,866	7.11%
	-	-	119,991	49.39%	-	-	180,996	49.77%
Instrumentos emitidos y clasificados en el exterior								
BBB- a BBB+	-	-	2,992	1.23%	-	-	46,764	12.86%
CP-1(+/-)	-	-	-	-	-	-	-	-
CP-2(+/-)	-	-	-	-	165,276	87.53%	-	-
	-	-	239,503	98.58%	185,885	98.44%	358,108	98.48%
Rendimientos devengados	-	-	3,440	1.42%	2,944	1.56%	5,521	1.52%
	-	-	242,943	100%	188,829	100%	363,629	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				
	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
<i>En miles de soles</i>										
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
	166,325	9,146,349	-	239,503	9,552,177	202,872	9,365,950	185,885	358,108	10,112,815
Intereses	-	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				
	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
<i>En miles de soles</i>										
Perú	6,403	9,146,349	-	236,511	9,389,263	2,116	9,365,950	20,608	311,345	9,700,019
Estados Unidos de América	77,478	-	-	-	77,478	95,919	-	-	-	95,919
Colombia	-	-	-	-	-	-	-	-	16,165	16,165
Chile	-	-	-	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	185,885	358,108	10,112,815
Intereses	-	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

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