



FONDO MIVIVIENDA S.A.

Estados Financieros

31 de diciembre de 2015 y de 2014

(Con el Dictamen de los Auditores Independientes)



KPMG en Perú
Torre KPMG. Av. Javier Prado Oeste 203
San Isidro. Lima 27, Perú

Teléfono 51 (1) 611 3000
Fax 51 (1) 421 6943
Internet www.kpmg.com/pe

DICTAMEN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Al Accionista y Directores de
Fondo MIVIVIENDA S.A.

Hemos auditado los estados financieros adjuntos de Fondo MIVIVIENDA S.A. (en adelante "el Fondo"), que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2015 y de 2014, y los estados de resultados, resultados y otro resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, y el resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas de la Nota 1 al 26 adjuntas a dichos estados financieros.

Responsabilidad de la Gerencia sobre los Estados Financieros

La Gerencia es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con las normas contables establecidas por la Superintendencia de Banca, Seguros y Administradoras Privadas de Fondos de Pensiones (SBS), y del control interno que la Gerencia determina que es necesario para permitir la preparación de los estados financieros para 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 obtener seguridad razonable de que los estados financieros estén libres de errores materiales.

Una auditoría comprende la ejecución de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los saldos y las divulgaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación del riesgo de errores materiales en los estados financieros, ya sea debido a fraude o error. Al efectuar esas evaluaciones de riesgo, el auditor considera el control interno pertinente del Fondo en la preparación y presentación razonable de los estados financieros a fin de diseñar procedimientos de auditoría de acuerdo con las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno del Fondo. Una auditoría también comprende la evaluación de si las políticas contables aplicadas son apropiadas y si las estimaciones contables realizadas por la Gerencia son razonables, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros.

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



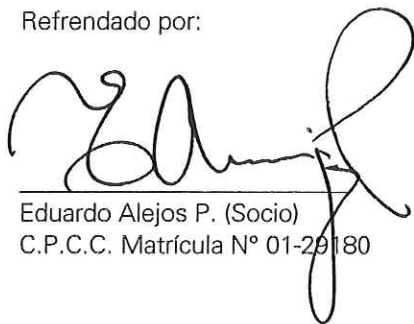
Opinión

En nuestra opinión, los estados financieros antes indicados, presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera del Fondo MIVIVIENDA S.A. al 31 de diciembre de 2015 y de 2014, su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, de acuerdo con las normas contables establecidas por la SBS para el Fondo (nota 3).

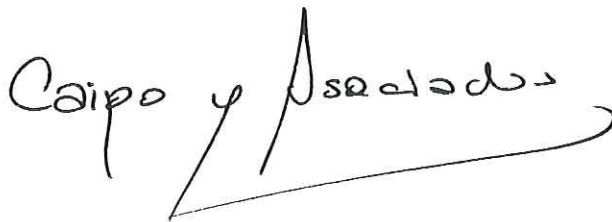
Lima, Perú,

19 de febrero de 2016

Refrendado por:



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



FONDO MIVIVIENDA S.A.

Estados Financieros

31 de diciembre de 2015 y de 2014

Contenido	Página
Estados Financieros	
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 - 61

FONDO MIVIVIENDA S.A.

Estado de Situación Financiera

Al 31 de diciembre de 2015 y de 2014

<i>En miles de soles</i>	<i>Nota</i>	2015	2014
Activo			
Disponibles	6		
Banco Central de Reserva del Perú		448	460
Bancos y otras empresas del Sistema Financiero		1,001,331	1,494,630
Otras disponibilidades		207	226
		1,001,986	1,495,316
Inversiones	7	714,989	336,438
Cuentas por cobrar, neto (Convenio Fideicomiso -COFIDE)	8	5,831,217	5,232,527
Cuentas por cobrar de productos financieros derivados	9	393,966	98,007
Otras cuentas por cobrar, neto	10	78,094	580,426
Inmuebles, mobiliario y equipo, neto	11	1,044	863
Impuestos corrientes	23	35,402	26,955
Otros activos, neto	13	2,675	2,871
Total activo		8,059,373	7,773,403
Cuentas contingentes y de orden	17		
Contingentes deudoras		2,945,303	3,593,855
Cuentas de orden deudoras		414,486	387,040
Fideicomisos y comisiones de confianza deudoras		182,496	173,367
Contracuenta de cuentas de orden acreedoras		1,491,427	1,067,320
		5,033,712	5,221,582

<i>Nota</i>	2015	2014
Pasivo		
Obligaciones con el público	179	175
Adeudos y obligaciones financieras	14	4,093,665
Cuentas por pagar de productos financieros derivados	9	21,329
Otras cuentas por pagar	15	588,841
Impuestos a la renta diferido	12	10,809
Provisiones y otros pasivos	15	2,395
Total pasivo	4,717,218	4,545,149
Patrimonio	16	
Capital	3,174,249	3,109,899
Reserva	57,012	49,863
Ajustes al patrimonio	18,853	(3,008)
Resultados acumulados	92,041	71,500
Total patrimonio	3,342,155	3,228,254
Total pasivo y patrimonio	8,059,373	7,773,403
Cuentas contingentes y de orden	17	
Contingentes acreedoras	2,945,303	3,593,855
Cuentas de orden acreedoras	414,486	387,040
Fideicomisos y comisiones de confianza acreedoras	182,496	173,367
Contracuenta de cuentas de orden Acreedoras	1,491,427	1,067,320
	5,033,712	5,221,582

Las notas adjuntas de la página 6 a la 61 forman parte de estos estados financieros.

FONDO MIVIVIENDA S.A.

Estado de Resultados

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2015 y de 2014

<i>En miles de soles</i>	<i>Nota</i>	2015	2014
Ingresos por intereses	19	366,259	315,755
Gastos por intereses	20	(170,733)	(144,690)
Margen financiero bruto		195,526	171,065
Provisión para incobrabilidad de cuentas por cobrar (Convenio Fideicomiso – COFIDE), neta de recuperos	8	(2,942)	(2,148)
Margen financiero neto		192,584	168,917
Ingresos por servicios financieros	21	6,355	6,106
Gastos por servicios financieros		(267)	(132)
Margen financiero neto de ingresos y gastos por servicios		198,672	174,891
Resultados por operaciones financieras (ROF):			
Derivados de negociación		-	(2,259)
Resultados por operaciones de cobertura	5	223,457	(7,716)
Pérdida por diferencia de cambio	5	(255,501)	(948)
Otros		(895)	(10,040)
		(32,939)	(20,963)
Margen operacional		165,733	153,928
Gastos de administración	22	(50,750)	(51,325)
Depreciación de inmuebles, mobiliario y equipo		(341)	(396)
Amortización de intangibles		(441)	(301)
Margen operacional neto		114,201	101,906
Valuación de activos y provisiones			
Provisión para incobrabilidad de otras cuentas por cobrar, neto de reversiones	10(e)	669	1,203
Provisión para litigios y demandas		(998)	(1,172)
Otras provisiones		(169)	(257)
Utilidad de operación		113,703	101,680
Otros ingresos y gastos, neto		6,140	1,136
Utilidad del ejercicio antes de impuesto a la renta		119,843	102,816
Impuesto a la renta	23	(27,802)	(31,316)
Utilidad neta del ejercicio		92,041	71,500

Las notas adjuntas de la página 6 a la 61 forman parte de estos estados financieros.

FONDO MIVIVIENDA S.A.

Estado de Resultados y Otro Resultado Integral

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2015 y de 2014

<i>En miles de soles</i>	<i>Nota</i>	2015	2014
Utilidad neta del ejercicio		92,041	71,500
Otro resultado integral:			
Variación de ganancia (pérdida) no realizada en inversiones disponibles para la venta del Fondo	16(d)	(11,431)	22,860
Variación de ganancia no realizada de operaciones de cobertura de flujos del Fondo	16(d)	45,174	10,028
Variación de ganancia (pérdida) no realizada en inversiones disponibles para la venta de Fideicomisos CRC-PBP	16(d)	(2,527)	1,302
Impuesto a las ganancias relacionado con componentes de Otro Resultado Integral	16(d)	(9,355)	(3,724)
Total otro resultado integral del ejercicio		21,861	30,466
Total resultado integral del ejercicio		113,902	101,966

Las notas adjuntas de la página 6 a la 61 forman parte de estos estados financieros.

FONDO MIVIVIENDA S.A.

Estado de Cambios en el Patrimonio

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2015 y de 2014

<i>En miles de soles</i>	Capital social	Capital adicional	Reserva legal	Resultados acumulados	Activos disponibles para la venta	Total patrimonio neto
Saldos al 1 de enero de 2014	3,050,654	34	43,283	65,790	(33,474)	3,126,287
Resultado integral:						
Resultado neto del ejercicio	-	-	-	71,500	-	71,500
Otros resultados integrales (nota 16(d))	-	-	-	-	30,466	30,466
Total resultado integral	-	-	-	71,500	30,466	101,966
Cambios en el Patrimonio Neto (no incluidos en el resultado integral):						
Incremento de capital (nota 16(b))	59,245	(34)	-	(59,211)	-	-
Constitución de reserva legal (nota 16(c))	-	-	6,579	(6,579)	-	-
Saldos al 31 de diciembre de 2014	3,109,899	-	49,862	71,500	(3,008)	3,228,253
Saldos al 1 de enero de 2015	3,109,899	-	49,862	71,500	(3,008)	3,228,253
Resultado integral:						
Resultado neto del ejercicio	-	-	-	92,041	-	92,041
Otros resultados integrales (nota 16(d))	-	-	-	-	21,861	21,861
Total resultado integral	-	-	-	92,041	21,861	113,902
Cambios en el Patrimonio Neto (no incluidos en el Resultado Integral):						
Incremento de capital (nota 16(b))	64,350	-	-	(64,350)	-	-
Constitución de reserva legal (nota 16(c))	-	-	7,150	(7,150)	-	-
Saldos al 31 de diciembre de 2015	3,174,249	-	57,012	92,041	18,853	3,342,155

Las notas adjuntas de la página 6 a la 61 forman parte de estos estados financieros.

FONDO MIVIVIENDA S.A.

Estado de Cambios en el Patrimonio

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2015 y de 2014

<i>En miles de soles</i>	2015	2014
Flujos de efectivo de actividades de operación:		
Utilidad neta del ejercicio	92,041	71,500
Ajustes para conciliar la utilidad neta del ejercicio con el efectivo neto provisto por (utilizado en) las actividades de operación:		
Depreciación y amortización	782	697
Provisiones	40,999	43,839
Otros ajustes	(367,160)	(185,338)
Variación neta en activos y pasivos:		
Incremento neto (disminución) en activos		
Inversiones disponible para la venta	(367,824)	8,945
Cuentas por cobrar (Convenio Fideicomiso-COFIDE) y otros	(70,225)	(1,364,565)
Incremento neto en pasivos		
Otras cuentas por pagar, provisiones y otros pasivos	17,779	319,510
Pasivos financieros, no subordinados	129,725	2,142,085
Efectivo del periodo después de la variación neta en activos, pasivos y ajustes	(523,883)	1,036,673
Impuestos pagados	(40,367)	(34,899)
Flujos de efectivo netos de actividades de operación	(564,250)	1,001,774
Flujos de efectivo de actividades de inversión:		
Salidas por compra de intangibles e inmuebles, mobiliario y equipo	(1,320)	(1,651)
Salidas de instrumentos de deuda mantenidos hasta el vencimiento	(21,313)	-
Entrada por instrumentos de deuda mantenidos hasta el vencimiento	-	4,376
Otras salidas relacionadas a actividades de inversión	25,000	(25,000)
Flujos de efectivo netos de actividades de inversión	2,367	(22,275)
Aumento neto en el efectivo y equivalentes de efectivo antes del efecto de las variaciones en el tipo de cambio	(561,883)	979,499
Efecto de las variaciones en el tipo de cambio en el efectivo y equivalentes de efectivo	93,553	82,311
(Disminución) aumento neto en el efectivo y equivalentes de efectivo	(468,330)	1,061,810
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del ejercicio	1,470,316	408,506
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del ejercicio	1,001,986	1,470,316

Las notas adjuntas de la página 6 a la 61 forman parte de estos estados financieros.

FONDO MIVIVIENDA S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2015 y de 2014

1. Antecedentes y Actividad Económica

A. Antecedentes

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

B. Actividad económica

El Fondo tiene por objeto dedicarse a la promoción y financiamiento de la adquisición, mejoramiento y construcción de viviendas, especialmente las de interés social, a la realización de 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 Privada de Fondo de Pensiones (en adelante SBS) mediante la Resolución SBS N° 980-2006 Reglamento del Fondo MIVIVIENDA S.A.

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

A la fecha de los presentes estados financieros, el Fondo administra los siguientes programas y recursos:

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

Las características de cada programa son las siguientes:

i. Programa MIVIVIENDA

El Fondo a través del Convenio de Fideicomiso con COFIDE, canaliza recursos a instituciones financieras que forman parte del sistema financiero peruano para el otorgamiento de créditos hipotecarios, entre sus atributos se encuentran el Premio al Buen Pagador (PBP), el Bono al Buen Pagador (BBP), la Cobertura de Riesgo Crediticio (CRC) y el deslizamiento de cuotas.

El Programa MIVIVIENDA está conformado por 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)

FONDO MIVIVIENDA S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2015 y de 2014

- Servicio de Cobertura de Riesgo Crediticio y Premio al Buen Pagador (Financiamiento de las instituciones financieras intermediarias, en adelante la IFI) (*)

(*) Al 31 de diciembre de 2015 y de 2014, estos productos se han dejado de otorgar. Los saldos que quedan de los préstamos bajo estos programas corresponden únicamente a saldos por cobrar (nota 8). En el caso del servicio CRC-PBP y Crédito MIVIVIENDA estandarizado, éstos se dejaron de otorgar desde noviembre de 2009, el crédito proyecto MIHOGAR se dejó de otorgar desde el mes de agosto de 2009 y el crédito MIVIVIENDA tradicional desde el mes de mayo de 2006.

ii. Programa Techo Propio - Administración del bono familiar habitacional (BFH)

El subsidio bajo el programa Techo Propio se otorga bajo tres modalidades, (i) la adquisición de vivienda nueva; (ii) la construcción en sitio propio; y (iii) el mejoramiento de vivienda. En todos los casos el financiamiento de una vivienda en el marco de este programa implica la participación de hasta tres componentes: (a) un subsidio canalizado por el Fondo con recursos provenientes del Estado denominado bono familiar habitacional (BFH); (b) el ahorro familiar y; (c) de ser necesario, el financiamiento complementario al bono familiar habitacional (Programa Techo Propio) que debe ser otorgado por una IFI.

Según lo dispuesto en la tercera disposición transitoria de la Ley N° 28579, una vez culminado el ejercicio 2005, el Fondo recibió del Poder Ejecutivo el encargo de administrar el bono familiar habitacional y los fondos del Programa Techo Propio, mediante la suscripción de un convenio con el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento.

El 28 de abril de 2006, el Fondo, el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento y el FONAFE suscribieron el "Convenio de encargo de administración del bono familiar habitacional y 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, incluyendo las actividades de promoción, inscripción, registro y verificación de información, calificación de postulantes, asignación del BFH y la transferencia del BFH al promotor, vendedor, constructor o entidad técnica respectiva. En dicho convenio se establece que el 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 MIVIVIENDA S.A. la administración, recuperación y canalización de los recursos provenientes de la liquidación del Fondo Nacional de Vivienda (FONAVI). La Ley N° 29625, que entró en vigencia el 8 de diciembre de 2010, ordena la devolución de los aportes a los trabajadores que contribuyeron al FONAVI. El artículo 4° de la Ley N° 29625, contempla la conformación de un Comité Ad hoc, responsable de conducir y supervisar todos los procedimientos relacionados al reembolso de las contribuciones al FONAVI. Esta conformación del Comité Ad Hoc, fue aprobada el 24 de setiembre de 2012, mediante la Resolución Ministerial N° 609-2012-EF/10.

FONDO MIVIVIENDA S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2015 y de 2014

En virtud de estas normas, el Fondo entregaría al Comité Ad Hoc toda la documentación e informes pertinentes para que este se encargue de la administración y recuperación de las acreencias, fondos y activos del FONAVI, así como de los pasivos. El 9 de diciembre del 2014 el Fondo realizó la primera transferencia de fondos por miles de S/ 200,000 de acuerdo a un requerimiento recibido de la Comisión Ad Hoc.

De la misma forma, el Fondo constituyó los fideicomisos CRC-PBP, tanto en soles como en dólares americanos, con el objeto de asegurar la obligación del Fondo del servicio de los pagos del PBP y CRC y, por otro lado, asegurar los recursos para atender el importe equivalente a un tercio (1/3) del total colocado por cada IFI que contrate dicho servicio. Cabe indicar que estos fideicomisos se encuentran regulados por la Resolución SBS N° 980-2006 que aprueba el Reglamento del Fondo.

En virtud de los contratos de servicio de los Fideicomisos CRC y PBP, el Fondo realiza la prestación de los siguientes servicios a las IFI:

- Servicio de Cobertura de Riesgo Crediticio (servicio CRC) definido en el artículo 21° del Reglamento CRC y PBP, 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 correspondiente al tramo no concesional. Este premio sirve para cancelar semestralmente el importe de la cuota a pagarse en dicho periodo correspondiente al tramo concesional del crédito MIVIVIENDA.

C. Aprobación de los estados financieros

Los estados financieros al 31 de diciembre de 2015 han sido aprobados por el Directorio el 19 de enero del 2016 y serán presentados a la Junta General de Accionistas para su aprobación. En opinión de la Gerencia, los estados financieros serán aprobados por la Junta General de Accionistas sin modificaciones dentro de los plazos establecidos por ley.

2. Convenio de Fideicomiso - Corporación Financiera de Desarrollo S.A. (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 fue crear una relación jurídica de fideicomiso, por la cual COFIDE recibe los recursos del Fondo y actúa como organismo ejecutor de éstos, a fin de canalizarlos 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 D.S. 001-99-MTC, “Reglamento del Fondo Hipotecario de Promoción de la Vivienda – Fondo MIVIVIENDA”.

FONDO MIVIVIENDA S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2015 y de 2014

Entre las principales obligaciones de COFIDE se encuentran:

- 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 y sus modificatorias.
- Verificar el cumplimiento de requisitos y condiciones de las IFI de acuerdo con el D.S. 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 el convenio de canalización de recursos.
- Efectuar la cobranza de los préstamos otorgados a las IFI.
- Contratar las auditorías que sean necesarias con cargo del Fondo.
- Remitir periódicamente 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 del Fondo.
- Las demás que sean necesarias para asegurar el normal desenvolvimiento de los objetivos y funciones del fideicomiso y del Fondo.

(*) El 18 de mayo 2012, el Fondo firmó Adenda N° 1 al Convenio de Fideicomiso, que anuló la obligación de COFIDE para emitir recomendaciones sobre los límites de exposición de las IFI con el Fondo, ya que el Fondo es una sociedad anónima bajo la supervisión de SBS. Mediante la Resolución SBS N° 3586-2013, el Fondo no está sujeto a los límites establecidos por el artículo N° 204 de la Ley de Bancos N° 26702, debido a que actúa como un banco de segundo piso. Sin embargo, el Fondo ha establecido límites internos para prevenir la concentración de préstamos a las IFI, teniendo en cuenta factores de tamaño de capital regulatorio, la clasificación de riesgo y la relación respecto al capital regulatorio ponderado por riesgo.

Entre las principales obligaciones del Fondo se encuentran:

- 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 en los límites de endeudamiento de cada una de estas.
- 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.

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 que las IFI requieran la constitución de garantías por parte de los beneficiarios.
- 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.

La duración de este Convenio es de 5 años siendo renovado de manera automática si ninguna de las partes manifiesta su voluntad de resolverlo.

FONDO MIVIVIENDA S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2015 y de 2014

3. Bases de Preparación de los Estados Financieros

A. Declaración de cumplimiento

Los estados financieros adjuntos han sido preparados en soles a partir de los registros de contabilidad del Fondo y se presentan de acuerdo con las normas legales y principios de contabilidad autorizados por la SBS. De acuerdo con normas de la SBS, la jerarquía para la aplicación de normas contables considera normas específicas y reglamentos emitidos por el regulador local, las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) oficializadas en Perú por el Consejo Normativo de Contabilidad (CNC) que incluye las normas e interpretaciones emitidas por el International Accounting Standards Board (IASB), las Normas Internacionales de Contabilidad (NIC) y los pronunciamientos del Comité de Interpretaciones de NIIF (CINIIF).

Mediante Resolución N° 058-2015-EF/30 del 05 de marzo de 2015 el CNC oficializó las modificaciones a la NIC 1 Presentación de Estados Financieros, NIIF 7 Instrumentos financieros: Información a revelar; NIC 34 Información financiera intermedia; NIIF 10 Estados Financieros Consolidados, NIIF 12 Información a Revelar sobre Participaciones en Otras Entidades, y NIC 28 Inversiones en Asociadas y Negocios Conjuntos, y en Resolución N° 059-2015-EF/30 del 07 de agosto de 2015, el CNC oficializó la versión 2015 de las NIIF. Las normas oficializadas por el CNC al 31 de diciembre de 2014, vigentes en Perú, son las NIC 1 a la 41, las NIIF 1 a la 15, las interpretaciones a las NIIF (CINIIF) de la 1 a la 21 y las interpretaciones a las NIC (SIC) de la 7 a la 32.

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:

- Instrumentos financieros derivados
- Instrumentos financieros a valor razonable con cambios en resultados.
- Activos financieros disponibles para la venta.

C. Moneda funcional y de presentación

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

D. Estimados y criterios contables críticos

La preparación de los estados financieros de acuerdo con principios de contabilidad requiere que la Gerencia utilice ciertos estimados y criterios contables críticos. Los estimados y criterios se evalúan de manera continua según la experiencia e incluyen supuestos futuros razonables en cada circunstancia. Al ser estimados, los resultados finales podrían diferir, sin embargo, en opinión de la Gerencia, los estimados y supuestos aplicados no tienen un riesgo significativo de causar un ajuste material a los saldos de los activos y pasivos en el próximo año.

Los estimados más significativos en relación con los estados financieros corresponden a la provisión para incobrabilidad de cuentas por cobrar, la valorización de las inversiones, la estimación de la vida útil y el valor recuperable de los inmuebles, mobiliario y equipo y de los activos intangibles, el estimado del recupero del impuesto a la renta diferido, la provisión del impuesto corriente y la valorización de los instrumentos financieros derivados, cuyos criterios contables se describen en la nota 4.

4. Principios y Prácticas Contables

Los principales principios y prácticas contables utilizados en la preparación de los estados financieros del Fondo, que han sido aplicados de manera uniforme con los del periodo anterior, a menos que se indique lo contrario, son los siguientes:

A. Transacciones en moneda extranjera

De acuerdo con las normas de la SBS, el Fondo tiene como moneda funcional y de presentación el Sol. Los activos y pasivos en moneda extranjera se registran al tipo de cambio de la fecha de la transacción. Los activos y pasivos monetarios denominados en moneda extranjera son convertidos a soles al cierre de cada mes utilizando el tipo de cambio fijado por la SBS (nota 5). Las ganancias o pérdidas que resultan de reexpresar los activos y pasivos monetarios en moneda extranjera a las tasas de cambio vigentes a la fecha del estado de situación financiera se registran en los resultados del ejercicio.

La diferencia en cambio correspondiente a los Fideicomisos CRC-PBP por sus saldos en moneda extranjera se incluye como parte de la subcuenta “Otros ingresos financieros” del rubro “Ingresos financieros” del estado de resultados.

Los activos y pasivos no monetarios adquiridos en moneda extranjera se registran en Soles al tipo de cambio de la fecha de su adquisición.

B. 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 simultáneamente. Asimismo, ver nota (10(c)) referidas a los criterios para el registro contable de las cuentas por cobrar a los Fideicomisos CRC – PBP.

Los activos y pasivos financieros presentados en el estado de situación financiera corresponden al disponible, las cuentas por cobrar, otras cuentas por cobrar, inversiones, las obligaciones con el público, otras cuentas por pagar y otros pasivos en general. Asimismo, se consideran instrumentos financieros todos los productos derivados.

FONDO MIVIVIENDA S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2015 y de 2014

Al 31 de diciembre de 2015 y de 2014 la clasificación por categoría de los activos y pasivos financieros del Fondo es como sigue:

2015	Disponible			
	Préstamos y partidas por cobrar	Para la venta a valor razonable	Mantenido hasta su vencimiento	Derivados de cobertura
<i>En miles de soles</i>				
Activos financieros:				
Disponible	1,001,986	-	-	-
Inversiones disponibles para la venta:				
Instrumentos representativos de deuda	-	691,535	-	-
Inversiones a vencimiento	-	-	23,454	-
Cuentas por cobrar (Convenio Fideicomiso COFIDE)	5,831,216	-	-	-
Cuentas por cobrar por derivados de cobertura	-	-	-	393,966
Otras cuentas por cobrar	852	-	-	-
Otras cuentas por cobrar Fideicomiso CRC-PBP	7,474	61,232	8,536	-
	6,841,528	752,767	31,990	393,966

2015	Al costo por amortizado	Derivados de cobertura
<i>En miles de soles</i>		
Pasivos financieros:		
Obligaciones con el público	179	-
Adecuados y obligaciones financieras	4,093,665	-
Cuentas por pagar por derivados de cobertura	-	21,329
Otras cuentas por pagar	588,841	-
	4,682,685	21,329

2014	Disponible			
	Préstamos y partidas por cobrar	Para la venta a valor razonable	Mantenido hasta su vencimiento	Derivados de cobertura
<i>En miles de soles</i>				
Activos financieros:				
Disponible	1,495,316	-	-	-
Inversiones disponibles para la venta:				
Instrumentos representativos de deuda	-	334,367	-	-
Inversiones a vencimiento	-	-	2,071	-
Cuentas por cobrar (Convenio Fideicomiso COFIDE)	5,232,527	-	-	-
Cuentas por cobrar por derivados de cobertura	-	-	-	98,007
Otras cuentas por cobrar	507,174	-	-	-
Otras cuentas por cobrar Fideicomiso CRC-PBP	7,764	59,238	6,250	-
	7,242,781	393,605	8,321	98,007

FONDO MIVIVIENDA S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2015 y de 2014

2014	Al costo por	Derivados de
<i>En miles de soles</i>	amortizado	cobertura
Pasivos financieros:		
Obligaciones con el público	175	-
Adecuados y obligaciones financieras	3,953,060	-
Cuentas por pagar por derivados de cobertura	-	23,328
Otras cuentas por pagar	558,650	-
	4,511,885	23,328

Las políticas contables sobre el reconocimiento y la valuación de estas partidas se describen a continuación en esta nota.

C. Reconocimiento de ingresos y gastos***Ingresos y gastos por intereses***

Los ingresos y gastos por intereses son registrados en los resultados del período en que se devengan, en función al tiempo de vigencia de las operaciones que los generan y las tasas de interés establecidas.

Ingresos por intereses de cuentas por cobrar (Convenio de Fideicomiso – COFIDE) es reconocido como ingreso o gasto en el período en que se devenga, consistente con las normas de contabilidad para el Fondo de la SBS; los intereses en suspenso no son reconocidos.

Los ingresos por inversiones en instrumento de deuda son registrados como ganancia o pérdida en el estado de resultados.

Los ingresos por intereses y las comisiones por servicios son registrados en los resultados del período a medida que se devengan, en función al tiempo de las operaciones que los generan.

Los intereses generados por otras cuentas por cobrar, bancos en liquidación, vencidos, refinanciados, en cobranza judicial, así como de los créditos clasificados en las categorías de dudoso y pérdida, son reconocidos en el estado de resultados cuando son efectivamente cobrados.

Los otros ingresos y gastos se registran en el período en que se devengan.

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:

- i. El bono al buen pagador (en adelante “BBP”) fue creado conforme a la Ley N° 29033 de fecha 7 de junio de 2007, como ayuda directa no reembolsable a los beneficiarios finales elegibles, por un monto máximo de S/ 10,000 para valores de vivienda mayores a 14 UITs hasta 25 UITs, el cual se brinda a las personas que hayan cumplido con cancelar oportunamente seis cuotas mensuales consecutivas correspondientes al tramo no concesional del crédito MIVIVIENDA. El premio al buen pagador (PBP) hasta el 20 de abril de 2010 ascendió a S/ 10,000. A partir de dicha fecha el PBP se incrementó a S/ 12,500 para valores de vivienda entre 14 y 50 UITs. Para valores de vivienda entre 50 a 70 UITs el PBP es de S/ 5,000.

FONDO MIVIVIENDA S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2015 y de 2014

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", correspondiente al importe del PBP que incluye el Bono del Buen Pagador (capital e intereses); y
- Un cronograma mensual denominado "tramo no concesional", correspondiente al importe del préstamo menos el importe del tramo concesional (capital e intereses).

En estos casos, el BBP es recibido del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento (en la medida que el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento 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 del buen pagador-recibido" (nota 15).

Al desembolsar un crédito MIVIVIENDA a través del Fideicomiso COFIDE, el Fondo registra en la cuenta "Cuentas por cobrar, neto (Convenio Fideicomiso - COFIDE)" el íntegro del importe desembolsado y genera los 2 cronogramas mencionados.

Posteriormente, se remite al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento la relación de los beneficiarios del BBP, reclasificándose dicho bono de beneficiarios elegibles de la cuenta pasiva "Bono al Buen Pagador-recibido" a la cuenta pasiva "Bono al Buen pagador-asignado" (nota 15).

- ii. Al hacerse efectivo el bono al buen pagador, 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-Asignado". Los intereses correspondientes a dichas cuotas del tramo concesional son reconocidos como gasto del Fondo y se presentan netos de la cuenta "Ingreso de cuentas por cobrar (Convenio Fideicomiso - COFIDE)" incluida en el rubro "Ingresos por intereses" del estado de resultados.
- iii. Mediante DU N° 002-2014 publicado el 28 de julio de 2014, artículo 14.2 se expone el marco normativo general para el otorgamiento del bono del buen pagador al Fondo para viviendas cuyo valor sea mayor a 14 UIT y no exceda 50 UIT, se dispone al BBP como una ayuda económica no reembolsable hasta por un monto máximo de S/ 12,500. En estos casos, el Fondo recibe previamente la totalidad de los recursos del BBP para su asignación durante el año 2014 y se registra en el pasivo cuentas por pagar.

Para estos efectos el Fondo MIVIVIENDA tiene dos modalidades de aplicación del BBP.

- BBP otorgado como financiamiento del PBP por el pago oportuno de seis cuotas mensuales consecutivas correspondiente al tramo no concesional del crédito, se mantiene la modalidad y asignación mencionada líneas arriba.
- BBP como complemento de la cuota inicial, el BBP servirá como complemento del aporte de los subprestatarios 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

Al 31 de diciembre de 2015 y de 2014

Al hacerse efectivo el Bono al Buen Pagador como complemento de la cuota inicial, se reversa la cuenta por pagar.

- iv. Al hacerse efectivo el premio al buen pagador con el cumplimiento de las condiciones por el beneficiario final, el Fondo registra dicho importe como gasto; en consecuencia, se disminuye la cuenta por cobrar (capital) de las cuotas del tramo concesional con cargo al rubro "Gastos por intereses" del estado de resultados, mientras que los intereses, al igual que en el caso anterior, son reconocidos como gastos y se presentan netos de la cuenta "Ingreso de cuentas por cobrar (Convenio Fideicomiso - COFIDE)" incluida en el rubro de "Ingresos por intereses" del estado de resultados.
- v. El 28 de julio de 2014 con el D.U. N° 002-2014 se establece para fines del bono del buen pagador, en el marco de la Ley N° 29033, que para viviendas el valor sea mayor a 14 UIT y no exceda 50 UIT, se dispone al BBP como una ayuda económica no reembolsable hasta por un monto máximo de S/ 12,500 que se otorgara a las personas que accedan a un crédito MIVIVIENDA.
- vi. Para tal fin se autorizó al Banco de la Nación a prestar al Fondo MIVIVIENDA S.A. miles de S/ 500,000 con la participación del Ministerio de Vivienda Construcción y Saneamiento (MVCS) para los fines de cancelación, conforme se establece en el contrato de préstamo.
- vii. Mediante D.S. N° 003-2015-VIVIENDA publicado el 22 de enero de 2015 se aprobó el Reglamento de la Ley N° 29033, Ley de Creación del Bono del Buen Pagador, modificada por la Octogésima Cuarta Disposición Complementaria Final de la Ley N° 30281, Ley de Presupuesto del Sector Público para el año fiscal 2015, el cual forma parte del D.S. N° 003-2015-VIVIENDA.

Las comisiones por servicios de administración de los Fideicomisos CRC-PBP se reconocen como ingresos cuando se perciben.

D. Cuentas por cobrar y provisión para incobrabilidad de cuentas por cobrar

En esta categoría se incluyen los derechos por cobrar por la prestación de servicios, diferentes a las operaciones de financiamiento. Así también se registran las cuentas por cobrar que se generen a favor del fideicomitente u originador.

Las cuentas por cobrar se reconocerán inicialmente a su valor razonable, que es generalmente igual al costo.

Cabe precisar que las cuentas por cobrar que mantiene el Fondo no son créditos directos, sin embargo el tratamiento contable aplicado es el que la SBS estipula para los créditos directos y sus provisiones.

▪ Cuentas por cobrar (Fideicomiso – COFIDE)

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

Al 31 de diciembre de 2015 y de 2014

De acuerdo con el Reglamento del Fondo, promulgado mediante Resolución SBS N° 980-2006 del 14 de agosto 2006, el cálculo de la provisión se realiza tomando como base 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

- A. El saldo de capital de cada desembolso se divide en dos: saldo de capital con garantía hipotecaria y saldo de capital sin garantía hipotecaria.
- B. El cálculo de las provisiones se efectúa considerando la clasificación de la institución financiera intermedia (IFI).
- C. La parte de la provisión correspondiente al saldo de capital con garantía hipotecaria, se calcula como el producto del saldo de capital con garantía hipotecaria por la tasa SBS de la tabla 2 de acuerdo a la clasificación IFI.
- D. La parte de la provisión correspondiente al saldo de capital sin garantía hipotecaria, se calcula como el producto del saldo de capital sin garantía hipotecaria por tasa SBS de la tabla 1 de acuerdo a la clasificación de la IFI.

Segundo Componente: Provisión Cobertura de Riesgo Crediticio (CRC)

- A. Al saldo de capital de cada desembolso que cuenta con garantía hipotecaria constituida se le disminuye el valor de la garantía hipotecaria, dando como resultado el saldo insoluto.
- B. El saldo insoluto de cada desembolso es multiplicado por el factor de cobertura dando como resultado el saldo de capital neto a coberturar.
- C. La provisión correspondiente al saldo de capital neto a coberturar, se calcula como el producto del saldo de capital neto a coberturar por la tasa SBS de la tabla 1 de acuerdo con la clasificación del subprestatario.

Para el cálculo de las provisiones se considera el valor de las garantías según el procedimiento detallado en el Anexo 3 del Manual de Riesgo de Crédito del Fondo, el cual adapta lo establecido en la Resolución SBS N° 11356-2008. El mencionado procedimiento precisa, que el valor de las garantías a considerarse para el cálculo de las provisiones es el valor del gravamen.

El Fondo aplica los siguientes porcentajes para determinar sus provisiones:

Categoría de riesgo	%	
	Tabla 1	Tabla 2
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 tabla de provisiones equivalente a la categoría de riesgo que establece la SBS.

FONDO MIVIVIENDA S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2015 y de 2014

Las provisiones para las cuentas por cobrar se presentan deduciendo el saldo de la misma en el activo.

▪ ***Cuentas por cobrar relacionadas con los Fideicomisos CRC – PBP***

Incluye los activos de los Fideicomisos CRC y PBP, que corresponden a activos (disponible, inversiones y rendimientos devengados) y pasivos del Fondo, pero que de acuerdo con la normativa de la SBS (Resolución SBS N° 980-2006 Reglamento del Fondo MIVIVIENDA S.A.) se deben registrar como un saldo neto en el rubro “Otras cuentas por cobrar, neto” del estado de situación financiera, ya que el Fondo actúa legalmente como fiduciario y fideicomitente. Los activos y pasivos incluidos en dichos fideicomisos se valorizan siguiendo los criterios del Fondo para partidas similares, tal como se describe en esta nota.

Asimismo, el superávit (déficit) de dichos fideicomisos se registra como “Ingresos (gastos) por intereses” en el estado de resultados.

Los fideicomisos CRC-PBP fueron creados en el 2007 y tiene como propósito permitir la disponibilidad de recursos para el cumplimiento de las obligaciones del Fondo emanadas de los contratos de servicio CRC y PBP, suscritos con ciertas IFI; así como permitir que dichos recursos sean administrados de la manera más eficiente.

▪ ***Otras cuentas por cobrar, neto***

Incluye cuentas por cobrar por depósitos a plazo, certificados de depósito, entre otros que el Fondo mantiene en bancos en liquidación y otras cuentas por cobrar a terceros, que debido a que se encuentran en procesos de liquidación o judiciales no devengan intereses. Cualquier recupero se registra en base al percibido.

Para determinar la provisión para incobrabilidad de otras cuentas por cobrar, el Fondo les asigna una calificación de riesgo de acuerdo con lo que establece la Resolución SBS N° 11356-2008.

La provisión para incobrabilidad de otras cuentas por cobrar se determina base en la revisión periódica que realiza la Gerencia del Fondo para clasificarlas en las categorías de “normal”, “con problema potencial”, “deficiente”, “dudoso” o “pérdida”, dependiendo del grado de riesgo de incumplimiento de pago de cada deudor. Las garantías recibidas son consideradas por el Fondo sólo si están inscritas en registros públicos sin observaciones ni anotaciones.

La provisión de clientes clasificados en las categorías de dudoso o pérdida por más de 36 y 24 meses, respectivamente, se determina sin considerar el valor de las garantías.

E. Instrumentos financieros derivados

Todos los instrumentos financieros derivados se clasifican como de negociación, son inicialmente reconocidos en el estado de situación financiera del Fondo a su costo y, posteriormente, son llevados a su valor razonable. Los derivados son registrados como activo cuando el valor razonable es positivo y como pasivo cuando el valor razonable es negativo. El monto de referencia (nominal) de la operación es registrado en cuentas de orden por el monto de referencia en la moneda comprometida (nota 17).

FONDO MIVIVIENDA S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2015 y de 2014

Los valores razonables son estimados sobre la base de los tipos de cambio y las tasas de interés de mercado. Las ganancias y pérdidas por los cambios en el valor razonable de los derivados son registradas en los resultados del ejercicio.

Al 31 de diciembre de 2015 el Fondo tiene contratos de permuta de moneda extranjera para la cobertura de flujos de efectivo de moneda extranjera, los cuales al valorizarse su parte efectiva son afectados al patrimonio, reclasificando el efecto de tipo de cambio al estado de resultados en la medida que se afecte al estado de resultados la diferencia de cambio de la partida cubierta, al momento de liquidar el contrato el saldo pendiente en resultado no realizado se transfiere al estado de resultados; y su parte no eficaz se registra como resultado de derivados de cobertura en el Estado de Resultados. Finalmente, a dichas fechas, el Fondo no presenta derivados implícitos.

Al 31 de diciembre de 2015 y de 2014, la Gerencia considera que para fines de gestión el Fondo tiene derivados de cobertura económica, reconociendo las ganancias y pérdidas por su valorización a valor de mercado en los resultados del ejercicio. Asimismo, a dichas fechas, el Fondo no presenta derivados implícitos.

F. Inversiones

Al 31 de diciembre de 2015 y de 2014, las inversiones se valúan de acuerdo con la Resolución SBS N° 7033-2012.

Clasificación

■ *Inversiones disponibles para la venta*

Son aquellas designadas como tales debido a que se mantienen por un tiempo indefinido y pueden ser vendidas debido a necesidades de liquidez o cambios en la tasa de interés, tipos de cambio o en el precio de capital; o no califican para ser registradas como a valor razonable con efecto en resultados o mantenidas hasta su vencimiento.

El valor estimado de mercado de las inversiones disponibles para la venta es determinado principalmente sobre la base de cotizaciones de mercado o, a falta de éstas, en base a flujos de efectivo descontados utilizando tasas de mercado acordes con la calidad crediticia y el plazo de vencimiento de la inversión.

■ *Inversiones a vencimiento*

Los instrumentos de inversión que sean clasificados dentro de esta categoría deben cumplir los siguientes requisitos:

- Haber sido adquiridos o reclasificados con la intención de mantenerlos hasta su fecha de vencimiento, salvo los casos en los que la venta, asignación o reclasificación son permitidos por la SBS.
- Las empresas deberán tener la capacidad financiera y la intención para mantener instrumentos de inversión hasta su vencimiento.
- Deberán contar con clasificaciones de riesgo de acuerdo a lo requerido por la SBS.
- Las empresas, para clasificar sus inversiones en esta categoría, deberán evaluar si tienen la capacidad financiera para mantener instrumentos de inversión hasta su vencimiento cada vez que decidan clasificar un instrumento y al cierre de cada ejercicio anual.

FONDO MIVIVIENDA S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2015 y de 2014

Fecha de registro de la transacción

Las transacciones de las inversiones disponibles para la venta y a vencimiento se registran utilizando la fecha de negociación, esto es la fecha en la que asumen las obligaciones recíprocas que deben consumarse dentro del plazo establecido por las regulaciones y usos del mercado en el que se efectúe la operación.

Reconocimiento inicial

El reconocimiento inicial de las inversiones disponibles para la venta y a vencimiento se realiza al valor razonable más los costos de transacción que sean directamente atribuibles a la adquisición de dichas inversiones.

Costo amortizado

Cualquier prima o descuento relacionado a estas inversiones se considera al determinar el costo amortizado aplicando la metodología de la tasa de interés efectiva, reconociendo el interés devengado en la cuenta "Intereses por inversiones disponibles para la venta y a vencimiento" del rubro "Ingresos por intereses" del estado de resultados.

Valuación

■ *Inversiones disponibles para la venta*

Estas inversiones se registran su valor razonable y las ganancias o pérdidas que generan se reconocen en el patrimonio neto.

Cuando el instrumento se vende o se realizan las ganancias o pérdidas previamente reconocidas como parte del patrimonio, dichas ganancias o pérdidas son transferidas a los resultados del ejercicio. Por otro lado, cuando la Gerencia del Fondo considera que la disminución en el valor de mercado es permanente o por deterioro crediticio, constituye las provisiones respectivas, transfiriendo del patrimonio al resultado del ejercicio la pérdida estimada.

En cualquiera de los casos indicados anteriormente, si la SBS considera que es necesario constituir alguna provisión adicional para cualquier tipo de inversión, dicha provisión será determinada por la SBS en base a cada título individual y comunicado al Fondo para ser registrada en el resultado del ejercicio.

■ *Inversiones a vencimiento*

Estas inversiones se registran a su costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva.

Los deterioros se registran por cambios negativos en la capacidad crediticia del emisor de manera individual, análogamente al tratamiento de las colocaciones directas, afectando directamente al resultado del ejercicio.

Cuando estas inversiones son vendidas sin cumplir lo requerido por la SBS, y se vuelve a adquirir instrumentos financieros similares del mismo emisor, éstas no podrán ser registradas en esta categoría a menos que exista autorización expresa de la SBS.

FONDO MIVIVIENDA S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2015 y de 2014

Evaluación de deterioro

La Resolución SBS N° 7033-2012 establece 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 un análisis a dos filtros, según lo descrito a continuación:

Primer filtro:

Trimestralmente se evalúan las siguientes condiciones, para toda la cartera representativa de deuda y representativa de capital:

- Disminución significativa del valor razonable - En el caso que el valor razonable a la fecha de los estados financieros disminuya hasta por debajo del 50% de su valor de adquisición.
- Disminución prolongada en el valor razonable - En el caso que el valor razonable promedio mensual disminuya de forma consecutiva por 12 meses, y la caída acumulada del valor razonable en ese período sea por lo menos del 20%.

Dicho análisis se realiza en la moneda original del instrumento, a efectos de aislar la variación por el tipo de cambio.

Segundo filtro:

Se evalúa, para los instrumentos que pasaron el primer filtro, las siguientes circunstancias referidas a aspectos cualitativos del emisor:

- Deterioro de la situación financiera o ratios financieros del emisor y de su grupo económico.
- Condiciones adversas de la inversión y del emisor.
- Disminución en la clasificación de riesgo como consecuencia de factores adicionales a los mencionados.
- Interrupción en el pago de intereses o capital debido a dificultades financieras del emisor.
- Interrupción de transacciones o de un mercado activo debido a dificultades financieras del emisor.
- Renegociación forzada de las condiciones contractuales del instrumento por factores legales o económicos vinculados al emisor.
- Evidencia de que el emisor entrará en proceso de reestructuración forzosa o quiebra.
- Disminución del valor por cambios normativos (impositivos, regulatorios u otros gubernamentales).
- El Fondo no tiene la intención y la capacidad de mantener la inversión con pérdidas hasta el recupero del valor. Para ello, se deberá hacer una proyección del plazo estimado para el recupero del valor y un análisis de las pruebas que demuestren, en base a información histórica y la situación financiera de la compañía, si se tiene la intención y capacidad para mantener la inversión por ese horizonte de tiempo.

De acuerdo a lo establecido en la indicada resolución, si por lo menos dos de los factores antes analizados existen, hay un deterioro del valor. Una vez que se reconozca una pérdida por deterioro de valor, las evaluaciones posteriores se efectúan sobre el valor en libros de los instrumentos, neto de las pérdidas por deterioro de valor reconocidas previamente.

FONDO MIVIVIENDA S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2015 y de 2014

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 de cómputo	4
Equipos diversos	10
Vehículos	5

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 originalmente estimado. El costo y la correspondiente depreciación acumulada de los activos vendidos o retirados son eliminados de las cuentas respectivas y la utilidad o pérdida generada se incluye en los resultados del ejercicio.

A partir del ejercicio gravable 2015, los edificios y las construcciones se podrán depreciar, para efecto del Impuesto a la Renta, aplicando un porcentaje anual de depreciación del veinte por ciento (20%) hasta su total depreciación, siempre que los bienes sean destinados exclusivamente al desarrollo empresarial y cumplan las siguientes condiciones:

- La construcción, se hubiera iniciado a partir del 1 de enero de 2014. Se entiende como inicio de la construcción el momento en que se obtenga la licencia de edificación u otro documento que establezca el Reglamento. Para determinar el inicio de la construcción, no se considera la licencia de edificaciones ni cualquier otro documento que se ha emitido como consecuencia de un procedimiento de regularización de edificaciones.
- Si hasta el 31 de diciembre de 2016 la construcción tuviera como mínimo un avance obra del ochenta por ciento (80%). Tratándose de construcciones que no hayan sido concluidas hasta el 31 de diciembre de 2016, se presume que el avance de obra a dicha fecha es menor al 80 por ciento (80%), salvo que el contribuyente pruebe lo contrario. Se entiende que la construcción ha concluido cuando se haya obtenido de la dependencia municipal correspondiente la conformidad de obra u otro documento que establezca el Reglamento.

H. Intangibles

Los intangibles incluidos en el rubro "Otros activos, neto" del estado de situación financiera, comprenden desarrollos y adquisiciones de licencias de software de cómputo utilizadas en las operaciones propias del Fondo. Las licencias de software adquiridas por el Fondo se capitalizan sobre la base de los costos incurridos para adquirir o poner en uso el programa específico. Estos activos intangibles son amortizados siguiendo el método de línea recta en un máximo de 4 años.

El método de amortización se revisa anualmente para asegurar que sea consistente con el patrón previsto de beneficios económicos de las partidas de intangibles.

FONDO MIVIVIENDA S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2015 y de 2014

Al 31 de diciembre de 2015 y de 2014, el Fondo no mantiene intangibles de vida útil ilimitada.

I. Desvalorización de activos de larga duración

Cuando existen acontecimientos o cambios económicos que indiquen que el valor de un activo de larga duración pueda no ser recuperable, la gerencia del Fondo revisa el valor de sus inmueble, mobiliario y equipo e intangibles para 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 para los rubros de inmueble, mobiliario y equipo e intangibles mantenidos al costo. El valor recuperable es el mayor 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 vida útil.

En opinión de la Gerencia, no existe evidencia de deterioro en el valor de dichos activos al 31 de diciembre de 2015 y de 2014.

J. Bienes 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 y son registrados inicialmente al valor de adjudicación judicial, extrajudicial, recupero, valor estimado de mercado o valor insoluto de la deuda, el que resulte menor.

De acuerdo con la norma vigente, el tratamiento para constituir provisiones para estos tipos de bienes es como sigue:

- Los bienes recuperados, recibidos en pago y adjudicados se registran inicialmente al costo en libros reconociéndose a su vez una provisión equivalente al 20% del costo. 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 efectivamente desvalorizado.
- Los bienes inmuebles que no hayan sido vendidos o entregados en arrendamiento financiero transcurridos 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, respectivamente.

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 las valuaciones de estos bienes determinada por un perito independiente implica, de ser necesario, la constitución de provisiones por desvalorización.

K. Impuesto a la renta

Corriente

El activo o pasivo por impuesto a la renta corriente es medido como el importe esperado que sea recuperado o pagado a las autoridades tributarias. El impuesto a la renta es calculado sobre la base de renta imponible de acuerdo a la legislación tributaria aplicable al Fondo.

Diferido

El impuesto a la renta diferido se determina por el método del balance sobre la base de las diferencias temporales entre los saldos de activos y pasivos para fines contables y los determinados para fines tributarios. Los activos y pasivos diferidos se miden utilizando las tasas de impuestos que se esperan aplicar a la renta imponible en los años en que estas diferencias se recuperen o eliminen. La medición de los activos y pasivos diferidos refleja las consecuencias tributarias derivadas de la forma en que el Fondo espera recuperar o liquidar el valor de sus activos y pasivos a la fecha del estado de situación financiera.

El activo y pasivo diferido se reconocen sin tomar en cuenta el momento en que se estime que las diferencias temporales se anulan. Los activos diferidos son reconocidos cuando es probable que existan beneficios futuros suficientes para que el activo diferido se pueda aplicar. A la fecha del estado de situación financiera, la Compañía evalúa los activos diferidos no reconocidos, así como el saldo contable de los reconocidos.

L. Beneficios de los trabajadores

Los beneficios de los trabajadores comprenden todos los tipos de retribuciones que el Fondo proporciona a los trabajadores en contraprestación por sus servicios.

▪ *Participación en las utilidades*

Los colaboradores activos y cesados que han prestado sus servicios dentro del periodo correspondiente reciben participación en las utilidades, por lo cual el Fondo reconoce un pasivo y un gasto de personal, determinada de acuerdo con la legislación fiscal vigente.

Mediante Oficio SBS N° 4049-2011 de fecha 21 de enero de 2011, la SBS estableció un cambio en el tratamiento de la participación a los trabajadores señalando que ésta debe registrarse de acuerdo a la Norma Internacional de Contabilidad N° 19 "Beneficios a los Empleados". En consecuencia, esta participación se deberá tratar como un gasto de personal y un pasivo relacionado con beneficios para los empleados y dejará de generar activos o pasivos diferidos como resultado de las diferencias temporales entre la base financiera y tributaria.

▪ *Vacaciones y otros beneficios al personal*

Las vacaciones anuales del personal, las ausencias remuneradas, asignación familiar y otros beneficios al personal se reconocen sobre la base del devengado.

FONDO MIVIVIENDA S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2015 y de 2014

▪ **Compensación por tiempo de servicios**

La provisión para compensación por tiempo de servicios del personal (CTS) se calcula, de acuerdo con la legislación vigente, por el íntegro de los derechos indemnizatorios de los trabajadores y debe ser cancelada mediante depósitos en las entidades financieras autorizadas, elegidas por ellos. El cálculo se hace por el monto que correspondería pagarse a la fecha del estado de situación financiera y se incluye en la cuenta provisión para beneficios sociales.

M. Provisiones

Se reconoce una provisión sólo cuando el Fondo tiene una obligación presente (legal o implícita) como resultado de un evento pasado, es probable que se requieran recursos para cancelar la obligación y se puede estimar confiablemente el monto de la obligación. Las provisiones se revisan cada período y se ajustan para reflejar la mejor estimación que se tenga a la fecha del estado de situación financiera. Cuando el efecto del valor del dinero en el tiempo es importante, el monto de la provisión es el valor presente de los gastos que se espera incurrir para cancelarla.

N. Contingencias

Los pasivos contingentes no se reconocen en los estados financieros. Estos se divulgan en notas a los estados financieros, a menos que la posibilidad de que se desembolse un flujo económico sea remota.

Un activo contingente no se reconoce en los estados financieros, pero se revela cuando su grado de contingencia es probable.

O. Ingresos diferidos

Los ingresos diferidos se originan principalmente por la diferencia entre valor en libros y el valor de mercado de los instrumentos financieros cedidos para la constitución de los Fideicomisos CRC-PBP en soles y dólares americanos en el momento de su transferencia (2007).

De acuerdo con lo establecido por la Resolución SBS N° 0084-2000 y las Normas para el Tratamiento Contable del Fideicomiso y de las Comisiones de Confianza, en caso los derechos generados a favor del fideicomitente en virtud del fideicomiso sean mayores a los bienes transferidos al fideicomiso, se reconocerá una ganancia diferida, la misma que se devenga en función a la amortización, realización y/o vencimiento de los referidos derechos.

P. Otro resultado integral

En el otro resultado integral se presenta la pérdida no realizada de las inversiones disponibles para la venta, neto del importe del impuesto a las ganancias diferido relacionado.

Adicionalmente, al 31 de diciembre de 2015 se presenta los resultados no realizados de la parte eficaz de la valorización de los instrumentos financieros derivados contratados del tipo flujo de efectivo, mientras que se afecta a resultados la parte no eficaz, y el importe de la valorización que corresponde a la diferencia de cambio a medida que se afecte la diferencia de cambio de la partida cubierta. Estos saldos se presentan neto del importe del impuesto a las ganancias diferido relacionado.

Q. Estado de cambios en el patrimonio

Los ajustes en resultados acumulados corresponden a la fluctuación en el valor de las inversiones disponibles para la venta que forman parte del otro resultado integral.

FONDO MIVIVIENDA S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2015 y de 2014

R. Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo presentado en el estado de flujos de efectivo está conformado por el saldo de disponible con vencimiento original menor o igual a 91 días, excluyendo el disponible incluido en los fideicomisos (nota 10(c)).

S. Eventos posteriores

Los eventos posteriores al cierre del ejercicio que proveen información adicional sobre la situación financiera del Fondo a la fecha del estado de situación financiera (eventos de ajuste) son incluidos en los estados financieros. Los eventos posteriores importantes que no son eventos de ajuste son expuestos en notas a los estados financieros.

T. Nuevos pronunciamientos que no han sido adoptados de manera anticipada

Las siguientes normas y enmiendas han sido publicadas con aplicación para períodos que comienzan con posterioridad a la fecha de presentación de estos estados financieros.

Nuevas NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
NIIF 9, Instrumentos Financieros	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2018. Se permite adopción anticipada.
NIIF 15, Ingresos de Contratos con Clientes	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2018. Se permite adopción anticipada.
NIIF 16, Arrendamientos	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2019. Se permite adopción anticipada.

Enmiendas a NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
NIC 16, Propiedad, Planta y Equipo, y NIC 38, Activos Intangibles: Clarificación de los métodos aceptables de Depreciación y Amortización.	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2016. Se permite adopción anticipada.
NIC 1, Presentación de Estados Financieros: Iniciativa de revelación.	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2016. Se permite adopción anticipada.

Como se indica en la nota 2(A), estas normas y enmiendas sólo serán aplicables al Banco en forma supletoria a las normas establecidas por la SBS, cuando se presenten situaciones no previstas en el Manual de Contabilidad para Empresas del Sistema Financiero. La Gerencia del Banco no ha determinado el efecto en la preparación de sus estados financieros si dichas normas fueran aplicables y/o adoptadas por la SBS.

FONDO MIVIVIENDA S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2015 y de 2014

5. 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 2015 y de 2014, fue de US\$ 1 = S/ 3.411 y US\$ 1 = S/ 2.986, 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 (BCRP), se canalizan a través del Mercado Libre Bancario. Al 31 de diciembre de 2015, los tipos de cambio compra y venta utilizados fueron US\$ 1 = S/ 3.407 y US\$ 1 = S/ 3.410, respectivamente (US\$ 1 = S/ 2.981 compra y US\$ 1 = S/ 2.989 venta, al 31 de diciembre de 2014).

Al 31 de diciembre los saldos en moneda extranjera, se resumen como sigue:

<i>En miles de dólares estadounidenses</i>	2015	2014
Activo		
Disponible	140,087	425,961
Inversiones	168,140	82,617
Cuentas por cobrar (Convenio Fideicomiso – COFIDE)	101,398	122,275
Otras cuentas por cobrar	70	22
Otros activos	26	38
	409,721	630,913
Pasivo		
Adeudos y obligaciones financieras	(803,013)	(801,754)
Cuentas por pagar de productos financieros derivados	(2,354)	(2,497)
Otras cuentas por pagar	(671)	(1,137)
Otros pasivos	(115)	(335)
	(806,153)	(805,723)
	(396,432)	(174,810)
Instrumentos financieros derivados	481,521	332,319
Posición activa neta en miles de dólares estadounidenses	85,089	157,509
<i>En miles de euros</i>	2015	2014
Activo		
Disponibles	20,651	-
Inversiones	19,246	-
	39,897	-
Pasivo		
Adeudos y obligaciones financieras	(39,716)	-
Cuentas por pagar	(22)	-
	(39,738)	-
Posición activa neta en miles de euros	159	-
<i>En miles de francos suizos</i>	2015	2014
Pasivo		
Adeudos y obligaciones financieras	(250,958)	(250,647)
Instrumentos financieros derivados del Fondo	240,000	228,890
Posición pasiva neta en miles de francos suizos	(10,958)	(21,757)

FONDO MIVIVIENDA S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2015 y de 2014

En 2015 y 2014, el Fondo presenta en el rubro "Resultado por operaciones financieras" del estado de resultados una pérdida neta por diferencia en cambio por miles de S/ 255,501 y miles de S/ 948, respectivamente.

En 2015, los resultados por operaciones de cobertura por miles de S/ 223,457, incluyen una ganancia neta por diferencia en cambio de miles de S/ 278,635 generada por instrumentos financieros derivados de cobertura de flujos de efectivo ("swaps"). La ganancia neta por diferencia en cambio generada por la partida cubierta relacionada con los mencionados instrumentos financieros derivados se presenta en el rubro "Pérdida por diferencia de cambio" del estado de resultados.

6. Disponible

Al 31 de diciembre comprende lo siguiente:

<i>En miles de soles</i>	2015	2014
Banco Central de Reserva del Perú (a)	448	460
Cuentas corrientes y de ahorro (b)	781,813	1,279,163
Depósitos a plazo (c)	219,518	190,467
Otras disponibilidades restringidas	207	226
Total efectivo y equivalentes de efectivo	1,001,986	1,470,316
Depósito a plazo mayores a 90 días (d)	-	25,000
	1,001,986	1,495,316

- (a) Los fondos en soles y dólares estadounidenses mantenidos en el Banco Central de Reserva del Perú (BCRP) son utilizados principalmente en las operaciones que realiza el Fondo con COFIDE, en virtud del Convenio de Fideicomiso suscrito.
- (b) Corresponden a depósitos en bancos y otras empresas del Sistema Financiero del país, en soles y dólares estadounidenses, que son de libre disponibilidad y que generan intereses a tasas de mercado.
- (c) Corresponden a depósitos a plazo en moneda nacional y moneda extranjera mantenidos en bancos y otras empresas del Sistema Financiero del país, que tienen vencimiento menor a 90 días, que generan intereses a tasas efectivas anuales entre 5.75% y 6.43% en soles y entre 0.65% y 0.80% en dólares estadounidenses (entre 4.26% y 4.46% en soles y entre 0.02% y 0.70% en dólares estadounidenses al 31 de diciembre de 2014).
- (d) En 2014, corresponden a depósitos a plazo en moneda nacional mantenidos en bancos y otras empresas del Sistema Financiero del país, que tienen vencimiento mayor a 90 días, y generan intereses a tasas efectivas anuales de 4.80%.

FONDO MIVIVIENDA S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2015 y de 2014

7. Inversiones

Al 31 de diciembre comprende lo siguiente:

	2015			
<i>En miles de soles</i>	Costo amortizado	Resultado no realizado Ganancia	Pérdida	Valor en libros (*)
Inversiones disponibles para la venta:				
Bonos soberanos (a)	80,922	-	(15,379)	65,543
Bonos globales (b)	70,960	71	-	71,031
Bonos corporativos (c)	547,552	1,832	(6,584)	542,800
Instrumentos de corto plazo (e)	3,660	-	-	3,660
Más:				
Rendimientos devengados		-	-	8,501
		1,903	(21,963)	691,535
Inversiones a vencimiento:				
Instrumentos corto plazo (e)	13,103	-	-	13,103
Papeles comerciales (f)	9,920	-	-	9,920
Más:				
Rendimientos devengados				431
		-	-	23,454
				714,989
	2014			
<i>En miles de soles</i>	Costo amortizado	Resultado no realizado Ganancia	Pérdida	Valor en libros (*)
Inversiones disponibles para la venta:				
Bonos soberanos (a)	84,897	-	(9,731)	75,166
Bonos corporativos (c)	239,033	4,453	(1,696)	241,790
Certificado de depósito negociable (d)	12,874	-	(262)	12,612
Instrumentos de corto plazo (e)	967	-	-	967
Más:				
Rendimientos devengados		-	-	3,832
		4,453	(11,689)	334,367
Inversiones a vencimiento:				
Papeles comerciales	2,067	-	-	2,067
Más:				
Rendimientos devengados		-	-	4
		-	-	2,071
				336,438

(*) Corresponde al valor razonable de las inversiones disponibles para la venta y al costo amortizado de las inversiones al vencimiento.

- (a) Corresponde a bonos soberanos de la República del Perú emitidos, en soles, por el Ministerio de Economía y Finanzas (MEF). Al 31 de diciembre de 2015 y de 2014 estos bonos devengan intereses a tasas nominales anuales que fluctúan entre 5.20% y 8.20%, y tienen vencimientos entre agosto de 2020 y febrero de 2042.
- (b) Corresponde a bonos globales de la República del Perú emitidos en euros por el MEF. Al 31 de diciembre de 2015, estos bonos devengan intereses a tasas nominales anuales de 2.75% y tienen vencimiento en enero de 2026.
- (c) Corresponden a valores y títulos adquiridos a empresas corporativas y del Sistema Financiero de primer nivel del país y del exterior. Al 31 de diciembre de 2015, comprende: i) Bonos de arrendamiento financiero en dólares estadounidenses, que devengan intereses a tasas efectivas anuales que fluctúan entre 4.84% y 6.06%, y

FONDO MIVIVIENDA S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2015 y de 2014

tienen vencimientos entre agosto de 2016 y mayo de 2020; ii) Bonos subordinados en dólares estadounidenses, que devengan intereses a una tasa efectiva anual de 6.53%, y vencen en octubre de 2028; iii) Bonos ordinarios en dólares estadounidenses, que devengan intereses a tasas efectivas anuales que fluctúan entre 2.25% y 6.5%, y tienen vencimientos entre marzo de 2016 y mayo de 2023; y iv) Bonos de titulización en dólares estadounidenses, que devengan intereses a tasas efectivas anuales que fluctúan entre 4.19% y 6.16%, y tienen vencimientos entre junio de 2018 y diciembre de 2028. Al 31 de diciembre de 2014, comprende: i) Bonos de arrendamiento financiero en dólares estadounidenses, que devengan intereses a tasas efectivas anuales que fluctúan entre 4.85% y 6.06%, y tienen vencimientos entre agosto de 2016 y mayo de 2018; ii) Bonos subordinados en dólares estadounidenses, que devengan intereses a una tasa efectiva anual de 6.53%, y vencen en octubre de 2028; iii) Bonos ordinarios en dólares estadounidenses, que devengan intereses a tasas efectivas anuales que fluctúan entre 3.34% y 4.63%, y tienen vencimientos entre julio de 2019 y mayo de 2023; y iv) Bonos de titulización en dólares estadounidenses, que devengan intereses a tasas efectivas anuales que fluctúan entre 4.44% y 6.16%, y tienen vencimientos entre junio de 2018 y setiembre de 2028.

- (d) Corresponde a un certificado de depósito en soles que se mantuvo durante el 2014, emitido por un banco del Sistema Financiero del país, que devengó intereses a una tasa anual de 4.61%, y venció en julio de 2015.
- (e) Corresponden a instrumentos de corto plazo emitidos en soles y dólares estadounidenses por Banco Agropecuario y Andino Investment Holding S.A.A., respectivamente. Al 31 de diciembre de 2015 estos instrumentos de corto plazo devengan intereses a tasas efectivas anuales entre 2.75% y 6.25%, y tienen vencimiento entre enero y agosto de 2016.
- (f) Corresponde a papeles comerciales en dólares estadounidenses emitidos por los Portales S.A., que devengan intereses a tasas efectivas anuales entre 2.93% y 3.46%, y tienen vencimiento entre abril y agosto de 2016.

En 2015, los rendimientos devengados de las inversiones disponibles para la venta y a vencimiento ascendieron a miles de S/ 20,055 y miles de S/ 466, respectivamente, y se incluyen en el rubro "Ingresos por intereses" del estado de resultados (miles de S/ 18,33 y miles de S/ 107, respectivamente al 31 de diciembre 2014) (nota 19).

Al 31 de diciembre las inversiones disponibles para la venta y a vencimiento, presentan los siguientes vencimientos:

<i>En miles de soles</i>	2015	2014
Hasta 1 año	40,293	15,942
De 1 a 5 años	315,740	109,859
De 5 a 10 años	168,334	99,256
Más de 10 años	190,622	111,381
	714,989	336,438

Al 31 de diciembre de 2015 y de 2014, el valor de mercado de las inversiones disponibles para la venta ha sido estimado por la Gerencia sobre la base de cotizaciones disponibles en el mercado de valores, o, de no existir, descontando los flujos de efectivo esperados a una tasa de interés que refleje la clasificación de riesgo del título.

FONDO MIVIVIENDA S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2015 y de 2014

8. Cuentas por Cobrar, Neto (Convenio Fideicomiso – COFIDE)

Al 31 de diciembre comprende lo siguiente:

<i>En miles de soles</i>	2015	2014
Nuevo Crédito MIVIVIENDA	5,181,332	4,546,486
Crédito MIVIVIENDA Tradicional	367,534	394,515
Crédito Complementario Techo Propio	124,627	133,006
Crédito MIHOGAR	121,142	133,029
Crédito MICONSTRUCCION	66,403	56,156
Crédito MIVIVIENDA Estandarizado	12,016	13,728
Crédito MICASA MAS	4,993	1,347
Crédito MITERRENO	243	20
	5,878,290	5,278,287
Más (menos):		
Rendimientos devengados de cuentas por cobrar	16,849	14,842
Provisión para incobrabilidad de cuentas por cobrar (Convenio Fideicomiso – COFIDE)	(63,922)	(60,602)
	5,831,217	5,232,527

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 efectuados por las IFI.

Al 31 de diciembre de 2015 y de 2014, el número de beneficiarios finales (deudores finales) es de 88,126 y 83,323, respectivamente. No existe concentración de riesgo de crédito significativa, 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.

La composición de las cuentas por cobrar (Convenio Fideicomiso – COFIDE) de acuerdo con las características de los créditos promocionados por el Fondo, es como sigue:

	2015			2014		
	Con cobertura de riesgo crediticio	Sin cobertura de riesgo crediticio	Total	Con cobertura de riesgo crediticio	Sin cobertura de riesgo crediticio	Total
<i>En miles de soles</i>						
Nuevo Crédito MIVIVIENDA	16,336	5,164,997	5,181,333	2,442	4,544,044	4,546,486
Crédito MIVIVIENDA tradicional	2,335	365,199	367,534	3,598	390,917	394,515
Crédito MIHOGAR	1,695	119,447	121,142	783	132,246	133,029
Crédito Complementario Techo Propio	876	123,750	124,626	480	132,526	133,006
Crédito MIVIVIENDA Estandarizado	-	12,016	12,016	-	13,728	13,728
Crédito MICONSTRUCCIÓN	-	66,403	66,403	-	56,156	56,156
Crédito MICASA MAS	-	4,993	4,993	-	1,347	1,347
Crédito MITERRENO	-	243	243	-	20	20
	21,242	5,857,048	5,878,290	7,303	5,270,984	5,278,287

FONDO MIVIVIENDA S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2015 y de 2014

Las tasas de interés anual es 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, son como sigue:

%	2015	2014
Nuevo Crédito MIVIVIENDA	6.60	6.60
Crédito MIVIVIENDA Tradicional	7.75	7.75
Crédito MIHOGAR	7.60	7.60
Crédito Complementario Techo Propio	8.00	8.00
Crédito MIVIVIENDA Estandarizado	6.90 y 7.30	6.90 y 7.30
Crédito MICONSTRUCCIÓN	8.00	8.00
Crédito MICASA MAS	6.50	6.50
Crédito MITERRENO	9.00	9.00

Las tasas de interés del producto crédito MICONSTRUCCIÓN fueron modificadas de 7.50% y 8.00%, sin Cobertura de Riesgo Crediticio y con Cobertura de Riesgo Crediticio, respectivamente, a la tasa única de 8.00%, mediante acuerdo de Directorio N° 06-18D-2014 del 18 de julio de 2014.

La tasa de interés del producto Crédito complementario Techo Propio fue modificada de 6.00% a 8.00%, mediante acuerdo de Directorio N° 02-25D-2014 del 28 de octubre de 2014.

Al 31 de diciembre, las cuentas por cobrar (Convenio Fideicomiso – COFIDE) tienen los siguientes plazos de vencimiento:

<i>En miles de soles</i>	2015	2014
Hasta 1 mes	42,771	24,730
De 1 a 3 meses	92,898	79,009
De 3 meses a 1 año	374,966	239,289
De 1 a 3 años	1,331,629	1,047,133
Más de 3 años	4,036,026	3,888,126
	5,878,290	5,278,287

A continuación se presenta la clasificación de las cuentas por cobrar por categoría de riesgo de las IFI que otorgan los créditos MIVIVIENDA:

<i>En soles</i>	Al 31.12.2015		Al 31.12.2014	
	Total	%	Total	%
Categoría de riesgo				
Normal	5,550,178	94.42	5,064,891	95.96
Con problema potencial	130,514	2.22	31	0.00
	5,680,692	96.64	5,064,922	95.96
CMAC Metropolitana (*)	54,314	0.92	58,941	1.11
CRAC Señor de Luren (liquidación) (*)	143,284	2.44	154,424	2.93
Total	5,878,290	100	5,278,287	100

(*) Al 31 de diciembre de 2015, la Caja Municipal de Ahorro y Crédito (CMAC) Metropolitana y la Caja Rural de Ahorro y Crédito (CRAC) Señor de Luren no presentan categoría de riesgo. Al 31 de diciembre de 2014 la CMAC Metropolitana mantenía una categoría de riesgo Normal y la CRAC Señor de Luren, una categoría de riesgo CPP.

FONDO MIVIVIENDA S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2015 y de 2014

A continuación se presenta la clasificación de las cuentas por cobrar (Convenio Fideicomiso – COFIDE) por categoría de riesgo de los beneficiarios finales, determinada sobre la base del reporte consolidado crediticio (RCC).

<i>Categoría de riesgo</i>	2015		2014	
	En miles de S/	%	En miles de S/	%
Normal	5,440,260	92.55	4,957,041	93.90
Con problema potencial (CPP)	108,073	1.84	76,305	1.45
Deficiente	95,841	1.63	68,051	1.29
Dudoso	111,888	1.90	86,263	1.63
Pérdida	122,228	2.08	90,627	1.73
	5,878,290	100.00	5,278,287	100.00

El movimiento de la provisión para incobrabilidad de cuentas por cobrar (Convenio Fideicomiso – COFIDE) se muestra a continuación:

<i>En miles de soles</i>	2015	2014
Saldo al inicio de ejercicio	60,602	52,845
Adiciones debitadas a resultados	22,097	27,181
Recupero de provisiones	(19,156)	(25,033)
Reclasificación de provisiones	-	5,319
Diferencia en cambio	379	290
Saldo al final del ejercicio	63,922	60,602

Las adiciones debitadas a resultado incluyen al 31 diciembre de 2015, provisiones voluntarias por miles de S/ 647 (miles de S/ 16,676 al 31 de diciembre de 2014), las cuales fueron aprobadas mediante acuerdo de Directorio N° 03-27D-2014 del 24 de noviembre de 2014. De esta forma el Fondo busca cubrir su riesgo ante posibles variaciones en el cambio de clasificación de algunas IFI monitoreadas.

El Fondo registra las posibles pérdidas en cuentas por cobrar (Convenio Fideicomiso – COFIDE) de acuerdo con la política descrita en la nota 4(d).

En opinión de la Gerencia, la provisión para incobrabilidad de cuentas (Convenio Fideicomiso – COFIDE) registrada al 31 de diciembre de 2015 y de 2014, ha sido determinada de acuerdo con las normas establecidas por la SBS, vigentes a esas fechas.

9. Cuentas por Cobrar y por Pagar de Productos Financieros Derivados

El Fondo tiene compromisos de compra y venta de dólares estadounidenses y francos suizos a futuro, cuyo cambio en el valor razonable ha generado cuentas por cobrar y por pagar, tal como se indica a continuación:

<i>En miles de soles</i>	2015			2014		
	Cuentas por cobrar	Cuentas por pagar	Monto de referencia	Cuentas por cobrar	Cuentas por pagar	Monto de referencia
Forwards - compra	-	(1,723)	191,073	2,487	(2,496)	307,747
Forwards - venta	-	(641)	63,033	131	(3,600)	541,441
	-	(2,364)	254,106	2,618	(6,096)	849,188
Swaps - compra	393,966	(18,965)	2,333,312	95,389	(17,232)	1,913,521
	393,966	(18,965)	2,333,312	95,389	(17,232)	1,913,521
	393,966	(21,329)	(2,587,418)	98,007	(23,328)	2,762,709

FONDO MIVIVIENDA S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2015 y de 2014

Los instrumentos financieros derivados que generan estas cuentas por cobrar y por pagar son mantenidos con fines de cobertura ante el riesgo cambiario y tienen vencimientos desde enero de 2016 hasta enero de 2023.

10. Otras cuentas por cobrar, neto

Comprende lo siguiente:

<i>En miles de soles</i>	2015	2014
Cuentas por cobrar a bancos en liquidación (a)	102,500	102,528
Cuentas por cobrar Fideicomisos CRC-PBP (b)	77,242	73,252
Cuentas por cobrar cartera ex-CONEMINSA (c)	13,629	14,008
Reclamo al MVCS D.U. N° 002-2014 (d)	-	506,148
Otras cuentas por cobrar	1,200	781
	194,571	696,717
Menos: Provisión para incobrabilidad de otras cuentas por cobrar (e)		
Bancos en liquidación (a)	(102,500)	(102,528)
Cartera ex-CONEMINSA (c)	(13,069)	(13,086)
Otras cuentas por cobrar	(908)	(677)
	78,094	580,426

- (a) Corresponde a cuentas por cobrar por depósitos a plazo, certificados de depósito, entre otros, que el Fondo antes de ser empresa financiera supervisada por la SBS (antes del 1 de enero de 2006) mantenía en ciertas instituciones financieras que entraron en proceso de liquidación.

Al 31 de diciembre el saldo de estas cuentas por cobrar comprende lo siguiente:

<i>En miles de soles</i>	2015	2014
Capital:		
Banco Nuevo Mundo en liquidación	55,398	56,161
Banco República en liquidación	42,369	42,216
Banco Banex en liquidación	4,733	4,151
	102,500	102,528
Menos: Provisión para incobrabilidad de cuentas por cobrar		
Banco Nuevo Mundo en liquidación	(55,398)	(56,161)
Banco República en liquidación	(42,369)	(42,216)
Banco Banex en liquidación	(4,733)	(4,151)
	(102,500)	(102,528)
	-	-

El Fondo ha recibido bienes muebles, inmuebles y cobranza de créditos como parte de pago por estas acreencias.

El 100% de las cuentas por cobrar a bancos en liquidación están provisionadas. El Fondo reconoce los recuperos de estas cuentas por cobrar cada vez que se realizan. Durante 2015, el Fondo recibió en efectivo del Banco Nuevo Mundo en liquidación miles de S/ 763 (miles de S/ 791 durante el 2014).

FONDO MIVIVIENDA S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2015 y de 2014

En opinión de la Gerencia, la provisión para incobrabilidad de cuentas por cobrar a bancos en liquidación constituida al 31 de diciembre de 2015 y de 2014 es suficiente para cubrir el riesgo de incobrabilidad relacionado.

- (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 el premio al buen pagador (PBP) a quienes accedan a este beneficio como parte de los programas de crédito que ofrece el Fondo.

<i>En miles de soles</i>	2015	2014
Fideicomiso CRC-PBP soles	36,126	35,259
Fideicomiso CRC-PBP dólares americanos	41,116	37,993
	77,242	73,252

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 (nota 4 (d)). La contabilidad de los fideicomisos se mantiene separada para fines de control y muestra los siguientes saldos al 31 de diciembre:

Fideicomiso CRC-PBP Nuevos Soles

<i>En miles de soles</i>	2015	2014
Estado de situación financiera		
Activo		
Disponibles	1,791	1,969
Inversiones disponibles para la venta	31,359	31,775
Inversiones a vencimiento	2,976	1,515
Total activo	36,126	35,259
Patrimonio y excedente neto		
Excedente de cobranzas, neto	2,274	2,100
Ajustes al patrimonio	(1,350)	(493)
Resultados acumulados	35,202	33,652
Total patrimonio y excedente neto	36,126	35,259

FONDO MIVIVIENDA S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2015 y de 2014

<i>En miles de soles</i>	2015	2014
Estado de resultados		
Ingresos por intereses:		
Disponibles	83	59
Inversiones disponibles para la venta	2,061	1,954
Inversiones a vencimiento	127	102
Margen financiero bruto	2,271	2,115
Margen financiero neto	2,271	2,116
Gastos por servicios financieros	(221)	(207)
Margen financiero neto de ingresos y gastos por servicios	2,050	1,908
Resultado por operaciones financieras (ROF):	(499)	-
Inversiones disponibles para la venta	(499)	-
Margen operacional	1,551	1,908
Gastos de administración	(1)	(1)
Margen operacional neto	1,550	1,907
Otros ingresos y gastos	-	6
Utilidad del ejercicio antes de impuesto a la renta	1,550	1,913
Utilidad neta del ejercicio	1,550	1,913

Fideicomiso CRC-PBP Dólares Americanos

<i>En miles de soles</i>	2015	2014
Estado de situación financiera		
Activo		
Disponibles	5,683	5,795
Inversiones disponibles para la venta	29,873	27,463
Inversiones a vencimiento	5,560	4,735
Total activo	41,116	37,993
Patrimonio y excedente neto		
Patrimonio inicial	21,013	21,013
Excedente de cobranzas, neto	7,641	7,055
Resultados no realizados por inversiones	(1,860)	(1,583)
Resultados acumulados	14,322	11,508
Total patrimonio y excedente neto	41,116	37,993

FONDO MIVIVIENDA S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2015 y de 2014

<i>En miles de soles</i>	2015	2014
Estado de resultados		
Ingresos por intereses:		
Disponibles	96	90
Inversiones disponibles para la venta	1,576	1,316
Inversiones a vencimiento	323	326
Margen financiero bruto	1,995	1,732
Margen financiero neto	1,995	1,732
Gastos por servicios financieros	(245)	(219)
Margen financiero neto de ingresos y gastos por servicios	1,750	1,513
Resultado por operaciones financieras (ROF):		
Inversiones disponibles para la venta	(894)	-
Derivados de negociación	-	6
Resultados por operaciones de cobertura	-	(33)
Utilidad por diferencia en cambio	1,959	841
Otros	-	(300)
	1,065	514
Margen operacional	2,815	2,027
Gastos de administración	(1)	(1)
Margen operacional neto	2,814	2,026
Utilidad de operación	2,814	2,026
Utilidad del ejercicio antes de impuesto a la renta	2,814	2,026
Utilidad neta del ejercicio	2,814	2,026

- (c) 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 transferida al Fondo en virtud del Contrato de Dación en Pago suscrito el 30 de diciembre de 2003, para su administración y recuperación.
- (d) Corresponde a la cuenta por cobrar al Ministerio de Vivienda Construcción y Saneamiento para la cancelación del préstamo recibido del Banco de la Nación por miles de S/. 500,000, según Decreto de Urgencia N° 002-2014 (nota 14(a)). Dicho préstamo fue cobrado al MVCS en el periodo 2015 y pagado al Banco de la Nación (Capital e intereses).
- (e) El movimiento de la provisión para incobrabilidad de otras cuentas por cobrar, se muestra a continuación:

<i>En miles de soles</i>	2015	2014
Saldo al inicio de ejercicio	116,291	121,450
Adiciones debitadas a resultados	384	151
Recupero de provisiones	(1,053)	(1,354)
Castigo de provisiones	-	(4,334)
Diferencia en cambio	855	378
Saldo al final del ejercicio	116,477	116,291

FONDO MIVIVIENDA S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2015 y de 2014

En opinión de la Gerencia, la provisión para incobrabilidad de otras cuentas por cobrar registrada al 31 de diciembre de 2015 y de 2014, está de acuerdo con las normas establecidas por la SBS vigentes a esas fechas.

11. Inmuebles, Mobiliario y Equipo, Neto

Al 31 de diciembre comprende lo siguiente:

2015	Saldo al		Retiros y	Saldos al
<i>En miles de soles</i>	31.12.14	Adiciones	otros ajustes	31.12.15
Costo:				
Terrenos	103	-	-	103
Edificios	36	-	-	36
Instalaciones	62	-	-	62
Muebles y enseres	616	16	(25)	607
Equipos de cómputo	2,014	216	(14)	2,216
Equipos diversos	981	90	(26)	1,045
Vehículos	647	161	(76)	732
Obras en curso (mejora local alquilado)	-	51	-	51
	4,459	534	(141)	4,852
Depreciación acumulada:				
Edificios	9	2	-	11
Instalaciones	53	5	-	58
Muebles y enseres	537	17	(24)	530
Equipos de cómputo	1,759	165	(14)	1,910
Equipos diversos	650	74	(15)	709
Vehículos	588	78	(76)	590
	3,596	341	(129)	3,808
	863	193	(12)	1,044

2014	Saldo al		Retiros y	Saldos al
<i>En miles de soles</i>	31.12.14	Adiciones	otros ajustes	31.12.15
Costo:				
Terrenos	103	-	-	103
Edificios	36	-	-	36
Instalaciones	62	-	-	62
Muebles y enseres	661	4	(49)	616
Equipos de cómputo	2,061	91	(138)	2,014
Equipos diversos	967	58	(44)	981
Vehículos	647	-	-	647
	4,537	153	(231)	4,459
Depreciación acumulada:				
Edificios	7	2	-	9
Instalaciones	47	6	-	53
Muebles y enseres	561	21	(45)	537
Equipos de cómputo	1,735	160	(136)	1,759
Equipos diversos	600	84	(34)	650
Vehículos	465	123	-	588
	3,415	396	(215)	3,596
Costo neto	1,122			863

FONDO MIVIVIENDA S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2015 y de 2014

Las entidades financieras en Perú no pueden otorgar en garantía los bienes que conforman sus inmuebles, mobiliario y equipo.

El Fondo mantiene seguros sobre sus principales activos de acuerdo con las políticas establecidas por la Gerencia; en este sentido, al 31 de diciembre de 2015 y de 2014, el Fondo ha contratado una póliza de seguros contra todo riesgo que cubre el valor de los inmuebles, mobiliario y equipo. En opinión de la Gerencia, las políticas de seguros del Fondo son consistentes con la práctica de la industria.

En opinión de la Gerencia, no existe evidencia de deterioro de los inmuebles, mobiliario y equipo mantenidos por el Fondo al 31 de diciembre de 2015 y de 2014.

Al 31 de diciembre de 2015, el Fondo mantiene activos totalmente depreciados por miles de S/ 2,941 (miles de S/ 2,288 al 31 de diciembre de 2014).

12. Impuesto a la Renta Diferido

El impuesto a la renta diferido ha sido calculado sobre la base de las diferencias entre las bases contable y tributaria de los activos y pasivos. A continuación se presenta la composición según las partidas que lo originaron:

En miles de soles	Saldo al	Adiciones (Deducciones)		Saldo al
	31.12.2014	Resultados	Patrimonio	31.12.2015
Activo				
Provisión genérica por cuentas por cobrar	9,859	3,717	-	13,576
Inversiones disponibles para la venta	-	-	1,518	1,518
Ingresos diferidos por adelanto de flujos del BCP	462	(462)	-	-
Otros	1,349	5	-	1,354
Pasivo				
Productos financieros derivados con fines de cobertura	(2,889)	-	(11,708)	(14,597)
Inversiones disponibles para la venta	(835)	-	835	-
Nivelación de activos y pasivos	(13,370)	848	-	(12,522)
Otros	(148)	10	-	(138)
	(5,572)	4,118	(9,355)	(10,809)

13. Otros Activos, Neto

Al 31 de diciembre comprende lo siguiente:

En miles de soles	2015	2014
Intangibles, neto de amortización por miles de S/ 4,893 (miles de S/ 4,098 en 2014)	2,376	2,023
Bienes adjudicados, neto	10	178
Otros	289	669
	2,675	2,870

Mediante Resolución de la Dirección Ejecutiva N° 046-2009/DE-FONAFE, se aprobó el "Plan de la gestión corporativa de tecnologías de información y comunicaciones (TIC) para las empresas bajo el ámbito del FONAFE", en el que se define la implementación del centro de servicios compartidos de TIC de FONAFE. Al 31 de diciembre de 2015, el pago adelantado por este servicio asciende a miles de S/ 43 (miles de S/ 348 al 31 de diciembre de 2014) y se incluye en el rubro otros.

FONDO MIVIVIENDA S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2015 y de 2014

14. Adeudos y Obligaciones Financieras

Al 31 de diciembre comprende lo siguiente:

<i>En miles de soles</i>	2015	2014
Adeudos con instituciones financieras del país (a)	351,091	806,148
Adeudos y obligaciones con empresas del exterior y organismos financieros internacionales (b)	147,220	-
Valores y títulos (c)	3,595,354	3,146,912
	4,093,665	3,953,060

- (a) Al 31 de diciembre, el Fondo mantiene adeudados con instituciones financieras del país como sigue:

<i>En miles de soles</i>	2015					
	Tasa de interés		Ajuste costo			Total
	Fecha	anual	Principal	Intereses	amortizado	
Banco de la Nación	31.12.14	4.43%	200,000	145	-	200,145
Banco de la Nación	10.09.15	3.85%	50,000	596	-	50,596
Banco de la Nación	11.12.15	6.17%	100,000	350	-	100,350
			350,000	1,091	-	351,091

<i>En miles de soles</i>	2014					
	Tasa de interés		Ajuste costo			Total
	Fecha	anual	Principal	Intereses	amortizado	
Banco de la Nación	09.09.14	3.97%	500,000	6,148	-	506,148
Banco de la Nación	31.12.14	4.43%	300,000	-	-	300,000
			800,000	6,148	-	806,148

- (b) Al 31 de diciembre de 2015, el Fondo mantiene obligaciones con empresas del exterior y organismos financieros internacionales como sigue:

<i>En miles de soles</i>	2015					
	Tasa de interés		Ajuste costo			Total
	Fecha	anual	Principal	Intereses	amortizado	
Asociación Francesa de Desarrollo (AFD)	04.09.15	1.30%	148,272	578	(2,120)	146,730
Comisión por no uso de línea			490	-	-	490
			148,762	578	(2,120)	147,220

- (c) En mayo de 2014, el Fondo emitió bonos en el mercado de capitales Suizo. La emisión fue por un monto nominal de miles de CHF 250,000, cuyo plazo de vencimiento es de 4 años. Los bonos fueron colocados bajo la par a un precio de 99.83%, a una tasa cupón de 1.25%, con pago de interés anual y amortización al vencimiento. Los recursos captados son destinados de manera exclusiva al financiamiento de operaciones crediticias.

FONDO MIVIVIENDA S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2015 y de 2014

En marzo de 2014, el Fondo negoció 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, cuyo plazo de vencimiento es de 5 años. Los bonos fueron colocados bajo la par a un precio de 99.76%, a una tasa cupón de 3.38%, con pago de interés semestral y amortización al vencimiento. Los recursos captados son destinados de manera exclusiva al financiamiento de operaciones crediticias.

Durante 2015, los gastos por intereses provenientes de valores en circulación emitidos por el Fondo ascienden a miles de S/. 103,319 (miles de S/. 79,247 durante 2014) (nota 20).

15. Otras cuentas por Pagar, Provisiones y Otros Pasivos

Al 31 de diciembre comprende lo siguiente:

<i>En miles de soles</i>	2015	2014
Otras cuentas por pagar:		
Aportes del FONAVI (a)	161,370	158,671
Bono del buen pagador (capital) asignado a COFIDE (b)	69,911	74,942
Ahorro del grupo familiar elegible por transferir a entidades técnicas (c)	16,440	13,755
Bono familiar habitacional por transferir a entidades técnicas (d)	187,416	102,132
Bono al buen pagador (capital) recibido del MVCS (e)	141,892	197,275
Proveedores por pagar	2,133	4,853
Participación de los trabajadores	6,000	3,794
Recursos por transferir por cartas fianzas ejecutadas	1,275	1,116
Vacaciones y liquidación de beneficios sociales	1,068	1,011
Otros	1,336	1,101
	588,841	558,650

<i>En miles de soles</i>	2015	2014
Provisiones y otros pasivos:		
Provisiones para litigios, demandas y otros contingentes (f)	1,660	2,005
Otros ingresos diferidos	336	371
Ingresos diferidos por adelanto de flujos (g)	-	1,650
Provisión para CRC de adelanto de flujos	392	285
Operaciones en trámite	6	53
	2,394	4,364

(a) Al 31 de diciembre comprende lo siguiente:

<i>En miles de soles</i>	2015	2014
Recaudación del FONAVI	94,979	95,192
Aportes al FONAVI pendientes de transferir al MEF	65,795	63,145
Devolución del FONAVI pendiente de cobro	596	334
	161,370	158,671

La recaudación del FONAVI corresponde a los saldos asignados al Fondo producto de la recaudación efectuada por la Superintendencia Nacional de Administración Tributaria (SUNAT) de aportes al FONAVI que realizan los contribuyentes, en virtud de la Ley N° 26969.

FONDO MIVIVIENDA S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2015 y de 2014

A continuación se presenta el movimiento de este rubro:

<i>En miles de soles</i>	2015	2014
Saldo al inicio de ejercicio	95,192	112,943
Recaudación del ejercicio	3,641	7,373
Reclasificación de aportes pendientes de transferir al MEF	(2,650)	(24,998)
Devolución de aportes al FONAVI	(1,204)	(126)
Saldo al final del ejercicio	94,979	95,192

Los aportes al FONAVI pendientes de transferir al MEF corresponden a 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.

La devolución de aportes al FONAVI pendiente de cobro corresponde a cheques girados desde el año 1999 al 2015 pendientes de cobro por parte de los beneficiarios. Estos cheques se emitieron por concepto de devolución de aportes FONAVI de acuerdo con comunicaciones de la SUNAT, encargada de la recaudación de estos recursos.

- (b) Corresponde a los fondos recibidos del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento que fueron asignados a los créditos autorizados a las IFI (crédito Proyecto MIHOGAR y nuevo crédito MIVIVIENDA), previa revisión del cumplimiento de los requisitos establecidos en los reglamentos respectivos. A continuación se presenta el movimiento del rubro:

<i>En miles de soles</i>	2015	2014
Saldo al inicio de ejercicio	74,942	79,872
Aplicación de BBP a cuotas del crédito MI HOGAR	(1,462)	(1,413)
Aplicación de BBP a cuotas del nuevo crédito MIVIVIENDA	(3,569)	(3,517)
Saldo al final del ejercicio	69,911	74,942

- (c) Corresponde al saldo por pagar a las entidades técnicas por cuenta de los grupos familiares elegibles que accedieron al Programa Techo Propio. Este saldo comprende el ahorro depositado por los grupos familiares en las cuentas del Fondo y el ahorro del Fondo de Vivienda Policial (FOVIPOL).
- (d) Corresponde al saldo por pagar a las entidades técnicas (constructores) para el financiamiento del bono familiar habitacional (BFH) de los grupos familiares que accedieron al Programa Techo Propio.
- (e) Corresponde a los fondos dinerarios recibidos del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, pendientes de asignación a los beneficiarios que solicitan los productos crediticios que ofrece el Fondo. La asignación de estos recursos se realiza a través de COFIDE, cuando se autorizan los desembolsos a las IFI por los créditos aprobados. Durante 2014, de acuerdo con lo establecido en el Decreto de Urgencia N° 002-2014, el Fondo recibió del MVCS miles de S/ 200,000 para asumir el BBP para viviendas cuyo valor sea mayor a 14 unidades impositivas tributarias (UIT) y que no exceda 50 UIT.

FONDO MIVIVIENDA S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2015 y de 2014

A continuación se presenta el movimiento del rubro:

<i>En miles de soles</i>	2015	2014
Saldo al inicio de ejercicio	197,275	8
Transferencias	145,085	-
Extornos	1,117	-
Recursos recibidos en el ejercicio	-	200,000
Aplicación del PBP	(3,174)	-
Desembolso del BBP a COFIDE para asignación a créditos	(198,411)	(2,733)
Saldo al final del ejercicio	141,892	197,275

- (f) Corresponde a provisiones para litigios y demandas de carácter judicial y laboral. En opinión de la Gerencia y de sus asesores legales, la provisión registrada al 31 de diciembre de 2015 y de 2014 es suficiente para cubrir el riesgo de pérdida por litigios y demandas del Fondo.
- (g) De acuerdo con lo establecido por la SBS, la operación de adelanto de flujos de 36 cuotas por parte de una IFI, fue registrada como un ingreso diferido por miles de S/ 8,488 en agosto de 2012 en el rubro "Otros pasivos", la cual sería devengada sobre una base lineal durante 36 meses. En el mes de julio de 2015 se devengó la totalidad del ingreso diferido.

16. Patrimonio**A. Patrimonio efectivo**

Al 31 de diciembre de 2015, el patrimonio efectivo del Fondo determinado según las normas aplicables, asciende a miles de S/ 3,206,356 (miles de S/ 3,145,891 al 31 de diciembre de 2014). Esta cifra se utiliza para calcular ciertos límites y restricciones legales de acuerdo con la Ley General del Sistema Financiero y del Sistema de Seguros y Orgánica de la SBS, Ley N° 26702 (en adelante Ley General), aplicable al Fondo, y se determinó de la siguiente manera:

<i>En miles de soles</i>	2015	2014
Patrimonio efectivo nivel 1:		
Capital social pagado	3,174,249	3,109,899
Más		
Reserva legal	57,012	49,863
Menos:		
Pérdida acumulada	2,943	2,256
Pérdidas no realizadas por inversiones disponibles para la venta	21,962	11,615
Total patrimonio efectivo	3,206,356	3,145,891

Al 31 de diciembre de 2015, el requerimiento de patrimonio efectivo por riesgo de crédito determinado por el Fondo, según la legislación aplicable a instituciones financieras, asciende a miles de S/ 3,152,947 (miles de S/ 3,099,341, al 31 de diciembre de 2014), mientras que los requerimientos de patrimonio efectivo por riesgo de mercado y operacional ascienden a miles de S/ 30,296 y miles de S/ 23,113, respectivamente (miles de S/ 23,505 y miles de S/ 23,043, respectivamente, al 31 de diciembre de 2014).

FONDO MIVIVIENDA S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2015 y de 2014

Según la Ley General, el patrimonio efectivo debe ser igual o mayor al 10% del total de activos y créditos contingentes ponderados por riesgo, que incluye: i) el requerimiento de patrimonio efectivo por riesgo de mercado multiplicado por 10, ii) el patrimonio efectivo por riesgo operacional multiplicado por 10 y iii) los activos contingentes ponderados por riesgo de créditos. Al 31 de diciembre de 2015, el patrimonio efectivo del Fondo representa el 87.47% de los requerimientos mínimos de capital por riesgo de mercado, operativo y de crédito (45.60 % al 31 de diciembre de 2014).

Con fecha 2 de abril de 2009, mediante Resolución SBS N° 2115-2009 se aprobó el Reglamento para el Requerimiento de Patrimonio Efectivo por Riesgo Operacional, que tiene vigencia a partir del 1 de julio de 2009. Al respecto debemos indicar que a la fecha del presente informe, el Fondo aplica el método del indicador básico para el cálculo de patrimonio efectivo por riesgo operacional.

Mediante Resolución SBS N° 8425-2011 del 20 de julio de 2011, la SBS aprobó el Reglamento para el Requerimiento de Patrimonio Efectivo Adicional, el cual establece que este patrimonio será igual a la suma de los requerimientos de patrimonio efectivo calculados para cada uno de los siguientes componentes: i) ciclo económico, ii) riesgo por concentración, iii) riesgo por concentración de mercado, iv) riesgo por tasa de interés en el libro bancario y v) otros riesgos. A partir de la entrada en vigencia de esta norma, las entidades financieras tendrán un plazo de cinco años para adecuar el total de su patrimonio efectivo al nivel solicitado en dicha resolución. Dicho requerimiento adicional entró en vigencia de manera progresiva a partir de julio 2012. Al 31 de diciembre de 2015 y de 2014 el superávit global de patrimonio efectivo es como sigue:

<i>En miles de soles</i>	2015	2014
Requerimiento de patrimonio efectivo mínimo:		
Por riesgo de crédito, mercado y operacional	366,556	689,818
Patrimonio efectivo adicional	54,793	87,211
Total requerimiento mínimo	421,349	777,029
Total patrimonio efectivo calculado	3,206,356	3,145,891
Superávit global de patrimonio efectivo	2,785,007	2,368,862

B. Capital

Al 31 de diciembre de 2015, el capital comprende 3,174,249 acciones comunes, suscritas y pagadas (3,109,899,030 acciones comunes al 31 de diciembre de 2014). Todas las acciones tienen derecho a voto y un valor nominal de S/ 1 cada una.

Al 31 de diciembre de 2015 y de 2014, el único accionista del Fondo es FONAFE.

En Junta General de Accionistas del 19 de marzo de 2015, se aprobó la capitalización de la utilidad del ejercicio económico 2014, ascendente a miles de S/ 64,350, incrementándose el capital de miles de S/ 3,109,899 a miles de S/ 3,174,249.

En Junta General de Accionistas del 25 de marzo de 2014, se aprobó la capitalización de la utilidad del ejercicio económico 2013, ascendente a miles de S/ 59,211, y la capitalización del capital adicional, ascendente a miles de S/ 34, incrementándose el capital de miles de S/ 3,050,654 a miles de S/ 3,109,899.

FONDO MIVIVIENDA S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2015 y de 2014

C. Reserva

La Ley General requiere que el Fondo cuente con una reserva legal no menor al equivalente del 35% de su capital. La reserva debe constituirse trasladando anualmente no menos del 10% de las utilidades después de impuestos, y es sustitutoria de aquella a que se refiere la Ley General de Sociedades. De otro lado, de acuerdo con la Ley General el monto de la reserva legal puede ser incrementado con aportes que los accionistas efectúen con ese fin.

En Junta General de Accionistas del 19 de marzo de 2015, se aprobó el incremento de la reserva legal a miles de S/ 57,013 con cargo a los resultados obtenidos durante el ejercicio económico 2014.

D. Ajustes al patrimonio

Los ajustes al patrimonio corresponden a la ganancia (pérdida) no realizada generada por la valorización de las inversiones disponibles para la venta del Fondo y de los Fideicomisos CRC-PBP, y la ganancia (pérdida) no realizada generada por los instrumentos financieros derivados de cobertura de flujos (*"forwards y swaps"*) que están dentro del rango de eficacia. El movimiento, neto de impuestos, es como sigue:

<i>En miles de soles</i>	2015	2014
Saldo inicial	(3,008)	(33,474)
(Pérdida) ganancia no realizada de inversiones disponibles para la venta del Fondo	(13,086)	11,097
(Pérdida) ganancia no realizada de inversiones disponibles para la venta de los Fideicomisos CRC – PBP	(2,527)	1,302
Ganancia no realizada de operaciones de cobertura de flujos del Fondo	45,174	10,028
Transferencia de la pérdida realizada de inversiones disponibles para la venta a resultados, neta de la ganancia realizada	1,655	11,763
Impuesto a la renta diferido	(9,355)	(3,724)
	18,853	(3,008)

FONDO MIVIVIENDA S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2015 y de 2014

17. Cuentas Contingentes y de Orden

Al 31 de diciembre comprende lo siguiente:

<i>En miles de soles</i>	2015	2014
Contingentes:		
Swaps (a)	2,333,312	1,913,521
Forwards (b)	254,106	849,188
Otros contingentes	357,885	831,146
	2,945,303	3,593,855
Cuentas de orden:		
Cartas fianzas y pólizas de caución recibidas en garantía (c)	672,701	704,470
Patrimonio autónomo Fondo Ley 27677 (d)	540,166	496,266
Línea de crédito concedida y no utilizada - AFD	296,544	-
Fondos recibidos del MVCS – BFH (e)	186,433	101,872
Avance en cuenta a favor del Fondo	50,000	-
Fideicomisos CRC-PBP (f)	77,242	73,252
Cuentas incobrables castigadas (g)	36,197	36,174
Adeudos aporte patronal (h)	18,222	18,222
Contratos vigentes suscritos con proveedores	12,558	8,620
Rendimientos en suspenso de cartera Ex-CONEMINSA y otras cuentas por cobrar (i)	6,298	6,391
Títulos y valores en custodia	6,160	6,107
Garantías hipotecarias recibidas (j)	2,942	2,575
Otros	450	411
	1,905,913	1,454,360
Fideicomisos y patrimonio autónomo en administración:		
Fideicomiso CRC-PBP (k)	158,408	149,441
Fideicomiso Las Garzas	24,088	23,926
	182,496	173,367
	5,033,712	5,221,582

- (a) Corresponde al compromiso que tiene el Fondo por las operaciones “swaps” compra de dólares estadounidenses y francos suizos contraídos para cobertura de sus cuentas por pagar en dicha moneda por miles de US\$ 500,000 y miles de CHF 184,000 al 31 de diciembre de 2015 (miles de US\$ 500,000 y miles de CHF 140,000 al 31 de diciembre de 2014).
- (b) Corresponde al compromiso que tiene el Fondo por las operaciones “forward” compra y venta de dólares estadounidenses y francos suizos contraídos para cobertura de sus cuentas por cobrar en dichas monedas por miles de US\$ 18,479 y miles de CHF 56,000 al 31 de diciembre de 2015 (miles de US\$ 95,605 y miles de CHF 88,890 al 31 de diciembre de 2014).
- (c) Corresponde a las cartas fianzas recibidas de las entidades técnicas como garantía de cumplimiento de los contratos firmados por el programa Techo Propio, por el BFH y el ahorro familiar, asimismo incluye cartas fianzas en garantía recibidas de proveedores por el cumplimiento de contratos de adquisición de bienes y servicios.

FONDO MIVIVIENDA S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2015 y de 2014

- (d) Corresponde al total de las cuentas del activo, pasivo, ingresos, gastos y patrimonio del "Patrimonio Autónomo Fondo Ley" que fue constituido mediante escritura pública del 13 de febrero de 2002, con los recursos transferidos al Fondo provenientes de la liquidación del FONAVI, para su administración, recuperación y canalización a través de las IFI.
- (e) Corresponde a los recursos transferidos por el Ministerio de Vivienda Construcción y Saneamiento para asumir el financiamiento del bono familiar habitacional (BFH) de los grupos familiares que accedieron al Programa Techo Propio.
- (f) Corresponde al reconocimiento del derecho contraído por el Fondo por la constitución de los Fideicomisos CRC y PBP Nuevos Soles y Dólares Americanos por miles de S/ 36,126 y miles de S/ 41,116, respectivamente (miles de S/ 35,259 y miles de S/ 37,993 al 31 de diciembre de 2014).
- (g) Al 31 de diciembre de 2015 y de 2014 corresponde a los castigos de saldos por cobrar (capital e interés). Dichos castigos son aprobados por el Directorio del Fondo.
- (h) Corresponde al reclamo efectuado por el Fondo al MEF relacionado con las contribuciones al FONAVI-Aporte patronal, según lo establecido en la Ley N° 26969, Ley de Liquidación del FONAVI, que debió ser entregado al Fondo.
- (i) Corresponde a los intereses devengados de la cartera vencida de ex-CONEMINSA y de otras cuentas por cobrar.
- (j) Corresponde a las garantías hipotecarias recibidas de dos entidades financieras en liquidación, por la cartera de créditos que mantenían con el Fondo.
- (k) Corresponde al total de las cuentas del activo, pasivo ingresos, gastos y patrimonio de los Fideicomisos CRC y PBP Nuevos Soles y Dólares Americanos.

18. Contingencias

Al 31 de diciembre de 2015, el Fondo mantiene los siguientes procesos:

- (a) Demandas judiciales de carácter laboral por concepto de pago de utilidades y reintegro de beneficios sociales. Al 31 de diciembre de 2015, el Fondo registra una provisión de miles de S/ 1,577 por este concepto (miles de S/ 1,196 al 31 de diciembre de 2014).
- (b) Procesos constitucionales diversos (acciones de amparo) relacionados con la restitución de derechos laborales a ex-trabajadores del Fondo y con la cancelación de registro a entidades técnicas por infracciones cometidas.
- (c) Proceso contencioso administrativo con el Consorcio DHMONT & CG & M S.A.C. (demandante) por impugnación de resolución administrativa. El demandante solicita declarar la nulidad de la carta en la que el Fondo deniega la devolución de la carta fianza que le fue otorgada en garantía, requisito para que dicha empresa presente recurso de apelación en el concurso público (Collique) convocado por el Fondo. El importe demandado asciende a miles de S/ 4,870, el juez ordenó la devolución de miles de US\$ 250, que fueron consignados a favor del demandante el 31 de mayo de 2015.

FONDO MIVIVIENDA S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2015 y de 2014

- (d) Proceso de arbitraje con Veritas Edificaciones S.A.C. y CG & M Proyectos y Construcciones S.A.C. El importe es por un monto ascendente a miles de US\$ 7,327. El 14 de julio de 2015 se notificó el laudo Arbitral liberándose de toda responsabilidad civil y económica al Fondo.

En opinión de la Gerencia y de sus asesores legales, estos procesos no resultarán en pasivos significativos adicionales a los registrados en los estados financieros adjuntos.

19. Ingresos por Intereses

Comprende lo siguiente:

<i>En miles de soles</i>	2015	2014
Disponible	11,388	8,357
Inversiones disponibles para la venta (nota 7)	20,055	18,333
Inversiones a vencimiento (nota 7)	466	107
Cuentas por cobrar	333,126	287,711
Otros ingresos financieros	1,224	1,247
	366,259	315,755

Los ingresos por intereses de cuentas por cobrar corresponden a los intereses generados por las cuentas por cobrar a las IFI que son colocados a través del Fideicomiso COFIDE, asimismo corresponde a la atribución a resultados de los Fideicomisos CRC – PBP.

20. Gastos por Intereses

Comprende lo siguiente:

<i>En miles de soles</i>	2015	2014
Adeudos y obligaciones del sistema financiero del país	13,141	19,309
Adeudos y obligaciones con instituciones financieras del exterior	754	-
Valores, títulos y obligaciones en circulación (nota 14 (b))	103,319	79,247
Comisiones y otros cargos por adeudos y obligaciones financieras	1,043	1
Otros gastos financieros	52,476	46,133
	170,733	144,690

Los gastos por intereses de valores, títulos y obligaciones en circulación corresponden a los intereses devengados de las tres emisiones internacionales. Los otros gastos financieros corresponden principalmente al premio del buen pagador otorgado a través del Fideicomiso COFIDE.

21. Ingresos por Servicios Financieros

Comprende lo siguiente:

<i>En miles de soles</i>	2015	2014
Ingresos por fideicomisos y comisiones de confianza	561	521
Ingresos diversos	5,794	5,585
	6,355	6,106

FONDO MIVIVIENDA S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2015 y de 2014

Los ingresos por servicios financieros corresponden principalmente a las comisiones relacionadas con la administración de los Fideicomisos CRC-PBP Nuevos Soles y Dólares Americanos, por los cuales el Fondo percibe una comisión mensual equivalente al 0.05% del patrimonio de los fideicomisos; y a las comisiones relacionadas con los servicios de cobertura de riesgo crediticio (CRC) y premio del buen pagador (PBP) que presta a las IFI.

22. Gastos de Administración

Comprende lo siguiente:

<i>En miles de soles</i>	2015	2014
Gastos de personal y directorio (a)	24,704	21,429
Servicios recibidos de terceros (b)	25,726	29,498
Impuestos y contribuciones	320	398
	50,750	51,325

(a) Los gastos de personal y directorio incluyen los siguientes conceptos:

<i>En miles de soles</i>	2015	2014
Remuneraciones	11,282	11,117
Participación de los trabajadores	6,000	3,794
Gratificaciones	1,843	1,824
Compensación por tiempo de servicios	1,083	1,070
Seguridad y previsión social	1,040	1,028
Vacaciones	932	907
Capacitación	320	202
Otros	2,204	1,487
	24,704	21,429

De acuerdo con las disposiciones legales vigentes, el Fondo distribuye el 5% de la renta neta imponible como participación de los trabajadores en las utilidades.

Retribuciones al Directorio

El importe pagado durante los años 2015 y 2014 por concepto de dietas al Directorio asciende a miles de S/ 347, y miles de S/ 220, respectivamente.

Retribuciones a la plana gerencial

Las retribuciones por concepto de sueldos y otros beneficios al personal percibidas durante 2015 y 2014 por los gerentes y jefes de oficina del Fondo con responsabilidad ejecutiva, ascendieron a miles de S/ 4,724 y miles de S/ 2,729, respectivamente.

FONDO MIVIVIENDA S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2015 y de 2014

- (b) Los servicios recibidos de terceros incluyen los siguientes conceptos:

<i>En miles de soles</i>	2015	2014
Publicidad	12,633	15,260
Servicios de asesoría	2,076	3,955
Alquiler de bienes e inmuebles	2,227	1,843
Gastos proyecto TIC – FONAFE	1,311	1,001
Comunicaciones	1,143	899
Reparación y mantenimiento	1,566	885
Servicios de telemarketing	904	236
Gastos de viaje	471	1,014
Movilidad	470	675
Seguros	329	301
Mensajería	216	211
Servicios públicos	188	209
Vigilancia y protección	171	457
Servicios de limpieza	17	156
Útiles de oficina	98	93
Otros gastos	1,906	2,303
	25,726	29,498

23. Situación Tributaria

- A. El Fondo ha determinado una provisión por impuesto a la renta corriente al 31 de diciembre del 2015 de miles de S/ 31,920 (miles de S/ 21,626 al 31 de diciembre de 2014).

Por el proceso de fiscalización del impuesto a la renta 2014 está pendiente, de parte de la autoridad tributaria, la emisión de la Resolución de Determinación. Cualquier mayor gasto para cubrir obligaciones tributarias será cargado a los resultados de los ejercicios en que queden determinadas. En opinión de la Gerencia, como resultado de dicha revisión, no surgirán pasivos significativos que afecten los estados financieros del Fondo al 31 de diciembre de 2015.

- B. A partir del año 2005, se ha establecido un Impuesto Temporal a los Activos Netos (ITAN), 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, a partir del año 2009, es de 0.4%, aplicable al monto de los activos que excedan de miles de S/. 1,000. 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. El Fondo ha calculado el ITAN al 31 de diciembre de 2015 en miles de S/ 31,246 (miles de S/ 20,848 al 31 de diciembre de 2014).

FONDO MIVIVIENDA S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2015 y de 2014

- C. De acuerdo con la legislación tributaria vigente, el impuesto a la renta de las personas jurídicas se calcula para los años 2015 y de 2014 con una tasa de 28% y 30%, respectivamente, sobre la renta neta imponible.

En atención a la Ley N° 30296, publicada el 31 de diciembre de 2014 y vigente a partir del 1 de enero de 2015, la tasa del impuesto a la renta aplicable sobre la renta neta imponible será la siguiente: 28% para los años 2015 y 2016, 27% para los años 2017 y 2018 y 26% para los años 2019 en adelante.

Las personas jurídicas no domiciliadas en Perú y las personas naturales están sujetas a la retención de un impuesto adicional sobre los dividendos recibidos. Al respecto, en atención a la Ley N° 30296, el impuesto adicional a los dividendos será de 4.1% por las utilidades generadas hasta el 31 de diciembre de 2014, y se incrementará a 6.8% para los años 2015 y 2016, 8.0% para los años 2017 y 2018 y 9.3% para los años 2019 en adelante.

- D. Asimismo, se ha establecido en 15% la tasa de retención de Impuesto a la Renta aplicable a la asistencia técnica prestada por entidades no domiciliadas en el país, independientemente del lugar donde se lleve a cabo el servicio siempre que se cumpla con los requisitos señalados en la Ley del Impuesto a la Renta.
- E. Al 31 de diciembre de 2015 y de 2014, la tasa del Impuesto a las Transacciones Financieras ha sido fijada en 0.005% y se aplica sobre los cargos y créditos en las cuentas bancarias o movimientos de fondos a través del sistema financiero, salvo que la misma se encuentre exonerada.
- F. La conciliación de la tasa efectiva del Impuesto a la Renta es como sigue:

	2015		2014	
	S/ (000)	%	S/ (000)	%
Utilidad antes de impuesto a la renta	125,844	100.00	102,816	100.00
Impuesto a la renta calculado según tasa vigente	35,236	28.00	30,845	30.00
Efecto tributario sobre adiciones y deducciones:				
Diferencias permanentes – Adiciones	1,273	1.01	5,535	5.38
Diferencias permanentes - Deducciones	(8,707)	(6.92)	(5,064)	(4.92)
Impuesto a la renta corriente y diferido registrado según tasa efectiva	27,802	22.09	31,316	30.46

- G. El gasto por impuesto a la renta mostrado en el estado de resultados comprende:

<i>En miles de soles</i>	2015	2014
Corriente	(31,920)	(21,626)
Diferido	4,118	(9,690)
	(27,802)	(31,316)

24. Administración de Riesgos Financieros

Las actividades del Fondo en su calidad de banco de segundo piso lo exponen a una variedad de riesgos financieros, que incluyen los efectos de las variaciones en los tipos de cambio, en las tasas de interés, el riesgo de liquidez y el riesgo crediticio. El programa de administración de riesgos del Fondo trata de minimizar los potenciales efectos adversos de estos riesgos en su desempeño financiero.

La Gerencia de Riesgos tiene a su cargo la administración de riesgos de acuerdo con las políticas aprobadas por el Directorio. Dicha Gerencia identifica, mide, monitorea y controla los riesgos financieros a los que está expuesto el Fondo, en coordinación estrecha con sus unidades operativas. El Directorio establece los principios para la administración integral de riesgos así como las políticas para cubrir áreas específicas, tales como el riesgo de tipo de cambio, el riesgo de tasa de interés, el riesgo de crédito, el uso de instrumentos financieros y la inversión de excedentes de liquidez.

Riesgo de mercado

El riesgo de mercado es el riesgo de pérdida de valor de los portafolios del Fondo producto de las fluctuaciones en las tasas de interés y en el tipo de cambio, entre otros. El Fondo asume riesgos de mercado tanto en sus actividades de colocación de recursos a través de las IFI como en sus actividades de financiamiento e inversión.

El objetivo de la gestión de riesgos es establecer las políticas, procesos y controles para lograr un equilibrio entre la búsqueda de rentabilidad y la volatilidad en las variables de mercado, es decir, dentro de un nivel de riesgo apropiado. El monitoreo de dichos riesgos adquiere especial relevancia dentro de un contexto de crisis financiera internacional y mayor volatilidad en los mercados. En ese sentido, las políticas de gestión de riesgos desempeñan un rol importante en el Fondo, aplicando prácticas acordes con las de mercado en lo que corresponde a la gestión de estos riesgos.

De esta forma, las actividades de colocación de recursos y la gestión financiera están acotadas por diversos límites establecidos por el Directorio, los cuales son revisados en forma periódica, de modo que incorporen las necesidades y estrategias planteadas por la Gerencia, así como por variaciones en las condiciones de mercado.

Las actividades de colocación de recursos son administradas de acuerdo con límites internos por IFI, que comprenden: la clasificación de riesgo, el ratio de capital global, el tamaño de patrimonio efectivo, entre otros.

La gestión financiera, como parte del proceso de gestión de activos y pasivos del Fondo, permite identificar, administrar y controlar el riesgo de liquidez y de tasa de interés que surge de las actividades de financiamiento e inversión del Fondo. Dichas actividades son administradas de acuerdo con los siguientes límites aprobados: límites de concentración por moneda, límites de concentración por emisor, límites de concentración por tipo de inversión, límites "Value at Risk" (VaR), límites de tolerancia de pérdida máxima esperada ("Stop Loss"), límite interno del ratio de liquidez, límites internos del riesgo estructural de tasa de interés, entre otros.

El riesgo de tasa de interés al que está expuesto el Fondo es controlado a través de los siguientes indicadores de carácter regulatorio: Ganancias en riesgo y valor patrimonial en riesgo, los cuáles son determinados de acuerdo con supuestos internos y en base a la metodología establecida por la SBS. Estos indicadores son informados en forma periódica al Comité de Riesgos y al Comité de Gestión de Activos y Pasivos, y sobre esta base se determinan los planes de acción para mitigar cualquier exposición del Fondo al riesgo de tasa de interés.

FONDO MIVIVIENDA S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2015 y de 2014

Al 31 de diciembre de 2015 y de 2014, la exposición del Fondo al riesgo de tasa de interés considerando las fechas de reprecio de los instrumentos es como sigue:

Riesgo de tasas de interés <i>En miles de soles</i>	2015							Total
	Hasta 1 mes	Más de 1 mes hasta 2 meses	Más de 2 meses hasta 3 meses	Más de 3 meses hasta 6 meses	Más de 6 meses hasta 12 meses	Más de 12 meses	No devengan intereses	
Activos								
Disponible	896,263	65,176	40,547	-	-	-	-	1,001,986
Inversiones	6,673	3,147	4,309	26,528	26,689	647,641	-	714,989
Cuentas por cobrar (Convenio Fideicomiso – COFIDE)	33,107	31,223	31,303	96,407	200,634	5,438,544	-	5,831,217
Cuentas por cobrar por derivados de cobertura	-	-	-	-	-	-	393,966	393,966
Total activo	936,043	99,546	76,159	122,935	227,323	6,086,185	393,966	7,942,158
Pasivos								
Adeudos y obligaciones financieras	25,657	-	48,153	86,529	102,637	3,830,688	-	4,093,665
Cuentas por pagar por derivados de cobertura	-	-	-	-	-	-	21,329	21,329
Total pasivo	25,657	-	48,153	86,529	102,637	3,830,688	21,329	4,114,994
Cuentas fuera del estado de situación financiera								
Instrumentos derivados activos	-	-	-	-	-	-	2,524,386	2,524,386
Instrumentos derivados pasivos	-	-	-	-	-	-	63,033	63,033
Brecha marginal	910,386	99,546	28,006	36,406	124,686	2,255,497	2,833,990	6,288,516
Brecha acumulada	910,386	1,009,932	1,037,938	1,074,344	1,199,030	3,454,527	6,288,517	

(*) Este cuadro no considera las cuentas por cobrar a los Fideicomisos CRC – PBP, de acuerdo con norma regulatoria.

FONDO MIVIVIENDA S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2015 y de 2014

Riesgo de tasas de interés	2014							Total
	Hasta 1 mes	Más de 1 mes hasta 2 meses	Más de 2 meses hasta 3 meses	Más de 3 meses hasta 6 meses	Más de 6 meses hasta 12 meses	Más de 12 meses	No devengan intereses	
<i>En miles de soles</i>								
Activos								
Disponible	1,469,740	-	-	-	25,576	-	-	1,495,316
Inversiones	1,078	2,431	954	4,815	18,896	308,264	-	336,438
Cuentas por cobrar (Convenio Fideicomiso – COFIDE)	34,757	33,500	33,394	100,481	222,142	4,808,253	-	5,232,527
Cuentas por cobrar por derivados de cobertura	-	-	-	-	-	-	98,007	98,007
Total activo	1,505,575	35,931	34,348	105,296	266,614	5,116,517	98,007	7,162,288
Pasivos								
Adeudos y obligaciones financieras	21,882	-	-	569,798	88,029	3,273,351	-	3,953,060
Cuentas por pagar por derivados de cobertura	-	-	-	-	-	-	23,328	23,328
Total pasivo	21,882	-	-	569,798	88,029	3,273,351	23,328	3,976,388
Cuentas fuera del estado de situación financiera								
Instrumentos derivados activos	-	-	-	-	-	-	2,221,268	2,221,268
Instrumentos derivados pasivos	-	-	-	-	-	-	(541,441)	(541,441)
Brecha marginal	1,483,693	35,931	34,348	(464,502)	178,585	1,843,166	1,754,506	4,865,727
Brecha acumulada	1,483,693	1,519,624	1,553,972	1,089,470	1,268,055	3,111,221	4,865,727	

(*) Este cuadro no considera las cuentas por cobrar a los Fideicomisos CRC – PBP, de acuerdo con norma regulatoria.

FONDO MIVIVIENDA S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2015 y de 2014

Los efectos de los cambios estimados en las tasas de interés al 31 de diciembre de 2015 y de 2014, son los siguientes:

<i>En miles</i>	Efecto en resultados antes de impuestos			
	2015		2014	
	S/	US\$	S/	US\$
Cambios en la tasa de interés				
-2.00%	(13,684)	(10,240)	(77)	(20,541)
-1.50%	(10,263)	(7,680)	(58)	(15,406)
-1.00%	(6,842)	(5,120)	(38)	(10,270)
-0.50%	(3,421)	(2,560)	(19)	(5,135)
0%	-	-	-	-
0.50%	3,421	2,560	19	5,135
1.00%	6,842	5,120	38	10,270
1.50%	10,263	7,680	58	15,406
2.00%	13,684	10,240	77	20,541

<i>En miles</i>	Efecto en patrimonio antes de impuestos			
	2015		2014	
	S/	US\$	S/	US\$
Cambios en la tasa de interés				
-2.00%	(75,239)	(1,296)	(89,131)	(8,184)
-1.50%	(56,429)	(972)	(66,848)	(6,138)
-1.00%	(37,619)	(648)	(44,565)	(4,092)
-0.50%	(18,810)	(324)	(22,283)	(2,046)
0%	-	-	-	-
0.50%	18,810	324	22,283	2,046
1.00%	37,619	648	44,565	4,092
1.50%	56,429	972	66,848	6,138
2.00%	75,239	1,296	89,131	8,184

(*) Este cuadro no considera las cuentas por cobrar a los Fideicomisos CRC – PBP, de acuerdo con norma regulatoria.

El riesgo de tasa de interés de las inversiones en bonos del gobierno, en certificados de depósito del BCRP y en instrumentos de renta fija se gestiona empleando el modelo de valor en riesgo.

El riesgo de tipo de cambio al que está expuesto el Fondo es controlado de acuerdo con los siguientes límites aprobados: Límites de cobertura de la posición de cambio contable y el límite del valor en riesgo ante movimientos adversos del tipo de cambio, este último indicador es calculado según el modelo interno del Fondo.

FONDO MIVIVIENDA S.A.
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2015 y de 2014

Al 31 de diciembre de 2015 y de 2014, la exposición del Fondo al riesgo de tipo de cambio es como sigue:

	2015				2014			
	Dólar americano	Otras monedas	Sol	Total	Dólar americano	Otras monedas	Sol	Total
<i>En miles de soles</i>								
Riesgo de tipo de cambio								
Activos monetarios								
Disponibles	477,837	76,549	447,600	1,001,986	1,271,919	-	223,397	1,495,316
Inversiones disponibles para la venta	553,005	71,341	67,189	691,535	244,627	-	89,740	334,367
Inversiones a vencimiento	20,522	-	2,932	23,454	2,071	-	-	2,071
Cuenta por cobrar (Convenio fideicomiso COFIDE)	345,868	-	5,485,348	5,831,216	365,112	-	4,867,415	5,232,527
Cuentas por cobrar por derivados d cobertura	-	-	393,966	393,966	-	-	98,007	98,007
Otras cuentas por cobrar	240	-	77,855	78,095	66	-	580,360	580,426
Impuesto corriente	-	-	35,402	35,402	-	-	26,955	26,955
Total activos monetarios	1,397,472	147,890	6,510,292	8,055,654	1,883,795	-	5,885,874	7,769,669
Pasivos monetarios								
Obligaciones con el público	-	-	179	179	-	-	176	176
Adeudos y obligaciones financieras	2,739,078	1,003,496	351,091	4,093,665	2,394,038	752,874	806,148	3,953,060
Cuentas por pagar por derivados de cobertura	8,030	83	13,216	21,329	7,456	-	15,872	23,328
Otras cuentas por pagar	2,288	-	586,553	588,841	3,394	-	555,256	558,650
Total pasivo monetario	2,749,396	1,003,579	951,039	4,704,014	2,404,888	752,874	1,377,452	4,535,214
Cuentas fuera del estado de situación financiera								
Instrumentos derivados activos	1,705,500	818,885	(2,524,385)	-	1,533,746	687,522	(2,221,268)	-
Instrumentos derivados pasivos	(63,033)	-	63,033	-	(541,441)	-	541,441	-
	1,642,467	818,885	(2,461,352)	-	992,305	687,522	(1,679,827)	-
Posición monetaria neta	290,543	(36,804)	3,097,901	3,351,640	471,212	(65,352)	2,828,595	3,234,455

FONDO MIVIVIENDA S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2015 y de 2014

La tabla mostrada líneas abajo refleja los resultados de los “modelos de valor en riesgo” interno y regulatorio (con un nivel de confianza de 99% y con un plazo de liquidación de 10 días) relacionados con el riesgo cambiario:

	2015		2014	
	En miles de S/	%	En miles de S/	%
Modelos				
Regulatorio	5,699	0.18%	2,787	0.09%
Interno	6,360	0.20%	2,896	0.09%
Posición global	253,437	7.89%	(199,117)	6.33%
	Sobrecompra	Sobrecompra	Sobreventa	Sobreventa

El Artículo 6° del Reglamento para la Administración del Riesgo Cambiario, aprobado por Resolución SBS N° 1455-2003, y modificatorias, requiere que la posición global de sobreventa de las entidades financieras no puede ser mayor al diez por ciento (10%) de su patrimonio efectivo. El Reglamento además señala que la posición global de sobrecompra de las entidades financieras no puede ser mayor al cincuenta por ciento (50%) de su patrimonio efectivo.

Riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez está asociado al incumplimiento de las obligaciones financieras a su vencimiento, siendo este riesgo gestionado por la Gerencia de Finanzas. Las obligaciones financieras incluyen préstamos, obligaciones en circulación y obligaciones relacionadas con instrumentos financieros derivados.

La gestión financiera está enmarcada dentro de las políticas aprobadas por el Directorio para la gestión del riesgo de liquidez. Estas políticas establecen límites y lineamientos sobre la duración de los recursos, sobre el ratio interno de liquidez y sobre los activos líquidos.

Respecto de los límites y lineamientos sobre los activos líquidos, se tienen los siguientes límites: exposición por tipo de instrumento, riesgo máximo permitido y límite máximo de pérdida. Asimismo, se tienen políticas para mantener la cobertura de los pasivos en moneda extranjera mediante instrumentos financieros derivados, los cuales cubren el riesgo cambiario.

FONDO MIVIVIENDA S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2015 y de 2014

El Fondo mantiene una disponibilidad de recursos que le permite tener una holgada capacidad para cubrir sus obligaciones y las necesidades de financiamiento de las IFI.

<i>En miles de soles</i>	2015				
	Hasta 1 mes	Más de 1 Hasta 3 meses	Más de 3 Hasta 12 meses	Más de 1 año	Total
Exposición de riesgo de liquidez					
Riesgo de estado de situación financiera					
Pasivo					
Obligaciones con el público	-	-	179	-	179
Adeudos y obligaciones financieras	-	50,156	120,374	3,923,135	4,093,665
Cuentas por pagar por derivados de cobertura	2,351	13	-	18,965	21,329
Otras cuentas por pagar	190,004	175	6,788	391,874	588,841
Otros pasivos	-	-	-	343	343
Total	192,355	50,344	127,341	4,334,317	4,704,357

<i>En miles de soles</i>	2014				
	Hasta 1 mes	Más de 1 Hasta 3 meses	Más de 3 Hasta 12 meses	Más de 1 año	Total
Exposición de riesgo de liquidez					
Riesgo de estado de situación financiera					
Pasivo					
Obligaciones con el público	-	-	176	-	176
Adeudos y obligaciones financieras	-	-	610,218	3,342,842	3,953,060
Cuentas por pagar por derivados de cobertura	5,656	440	-	17,232	23,328
Otras cuentas por pagar	107,443	164	4,532	446,511	558,650
Otros pasivos	-	-	-	2,074	2,074
Total	113,099	604	614,926	3,808,659	4,537,288

El riesgo de liquidez se gestiona mediante el análisis de vencimientos contractuales. El principal componente del activo del Fondo son las cuentas por cobrar (Fideicomiso – COFIDE), en estas se registran los préstamos desembolsados a las IFI. Los plazos son determinados en función del vencimiento mensual de los préstamos. Otro componente del activo son las inversiones, que se distribuyen según plazo contractual.

La gestión del riesgo de liquidez se centra en el desarrollo de un portafolio de activos y pasivos, cuyo objetivo es calzar sus plazos de vencimiento.

Los indicadores internos de control del riesgo de liquidez son: el ratio de liquidez interno y el análisis de duración de recursos. Dichos indicadores son preparados de acuerdo con metodologías internas y regulatorias (contenidas en el Manual de Políticas y Gestión de Riesgo de Liquidez y en las normas de la SBS, respectivamente). Ante cualquier evento que pudiera originar un riesgo de liquidez, el Fondo posee un plan de contingencia de liquidez que considera la liquidación de ciertos activos, emisiones de deuda o adeudos.

FONDO MIVIVIENDA S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2015 y de 2014

Riesgo de crédito

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 la 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) el seguimiento y control mensual de la IFI a partir de indicadores financieros definidos internamente.

Los créditos financiados por el Fondo, se colocan en moneda local. Es importante señalar que el Fondo aún mantiene saldos de préstamos en dólares estadounidenses, que corresponden a los primeros productos que desembolsó (5.88% de la cartera total al 31 de diciembre de 2015).

Al 31 de diciembre de 2015, el nivel máximo de exposición al riesgo de crédito del Fondo es de miles de S/ 5,878,290, que corresponde al saldo de las cuentas por cobrar (Fideicomiso - COFIDE).

De acuerdo con el Convenio de Canalización de Recursos suscrito entre el Fondo y las IFI, la IFI tiene 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 firmados 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 evaluación y analiza los riesgos. La propuesta se remite al Comité de Riesgos para su aprobación o denegación.

Al 31 de diciembre de 2015 y de 2014, la exposición del Fondo al riesgo crediticio tomando como base la clasificación de riesgo del beneficiario final del crédito y la clasificación de riesgo por IFI son como sigue:

FONDO MIVIVIENDA S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2015 y de 2014

Riesgo por beneficiario final

	2015		2014	
	Saldo de cartera	%	Saldo de cartera	%
<i>En miles de soles</i>				
Cartera no vencidos ni deteriorados:				
Normal	5,440,260	92.6	4,957,041	93.9
Con problemas potenciales	108,073	1.8	76,305	1.5
	94.4		5,033,346	95.4
Cartera deteriorada:				
Deficiente	95,841	1.6	68,051	1.3
Dudoso	111,888	1.9	86,263	1.6
Pérdida	122,229	2.1	90,627	1.7
	329,958	5.6	244,941	4.6
Cartera bruta	5,878,290	100	5,278,287	100.0

Riesgo por IFI

	2015		2014	
	Saldo de cartera	%	Saldo de cartera	%
<i>En miles de soles</i>				
Cartera no vencidos ni deteriorados:				
Normal	5,550,178	94.4	5,064,891	96
Con problemas potenciales	130,514	2.2	31	-
Ex cartera CMAC Metropolitana	54,314	0.9	58,941(*)	1.1(*)
Ex cartera CRAC Señor de Luren	143,284	2.4	154,424(*)	2.9(*)
Cartera bruta	5,878,290	100	5,278,287	100

(*) Al 31 de diciembre de 2015, la CMAC Metropolitana y CRAC Señor de Luren no presentan categoría de riesgo (al 31 de diciembre de 2014 la CMAC Metropolitana mantenía una clasificación de riesgo crediticio Normal y la CRAC Señor de Lurén, CPP).

Debido a la activación requerida para el Fondo de la cláusula 13 del Convenio de Canalización de Recursos suscrito con CRAC Señor de Lurén (setiembre de 2014) y a la declaración de sometimiento al régimen de intervención dada por la SBS a dicha IFI mediante Resolución SBS N° 347-2015 del 18 de junio de 2015, el riesgo de la cartera MIVIVIENDA de CRAC Señor de Luren (en liquidación) se considera según el riesgo del beneficiario final.

Asimismo, en virtud de la activación requerida por el Fondo de la Cláusula 13 del Convenio de Canalización de Recursos suscrito con la CMAC Metropolitana, a partir de octubre de 2015 se considera el riesgo de la cartera de la CMAC Metropolitana según el riesgo del beneficiario final.

Se precisa que en ambos casos, la administración de la cartera de los créditos MIVIVIENDA, que incluye la gestión de cobranza y la remisión de información sobre la clasificación de riesgo de crédito del subprestatario a la SBS es efectuada por las IFI (CRAC Señor de Lurén y CMAC Metropolitana), mientras no se lleve a cabo la transferencia de la cartera.

FONDO MIVIVIENDA S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2015 y de 2014

25. Valor Razonable

El valor razonable o estimado de mercado, es el importe por el cual un activo podría ser intercambiado o un pasivo acordado, entre partes conocedoras y dispuestas a ello, bajo el supuesto de que la entidad es una empresa en marcha.

El valor razonable se asocia al valor observado en las transacciones de mercado bajo situaciones “normales” y de independencia mutua. Cabe señalar que el valor razonable tomará en cuenta la calidad crediticia del instrumento.

Al 31 de diciembre de 2015 y de 2014, el valor razonable de los instrumentos financieros que tiene el Fondo son los siguientes:

	2015		2014	
	Valor en libros	Valor razonable	Valor en libros	Valor razonable
<i>En miles de soles</i>				
Activo				
Disponible	1,001,986	1,001,986	1,495,316	1,495,316
Instrumentos representativos de deuda	691,535	691,535	334,367	334,367
Inversiones a vencimiento	23,454	23,454	2,071	2,071
Cuentas por cobrar (Convenio Fideicomiso-COFIDE)	5,831,217	5,831,217	5,232,527	5,232,527
Cuentas por cobrar por derivados financieros	393,966	393,966	98,007	98,007
Otras cuentas por cobrar	78,094	78,094	580,426	580,426
	8,020,252	8,020,252	7,742,714	7,742,714
Pasivo				
Obligaciones con el público	179	179	176	176
Adeudos y obligaciones financieras	4,093,665	3,978,841	3,953,060	3,882,321
Cuentas por pagar por derivados financieros	21,329	17,277	23,328	23,328
Otras cuentas por pagar	588,841	638,916	558,650	558,650
	4,704,014	4,635,213	4,535,214	4,464,475

Una porción significativa de los activos y pasivos del Fondo corresponden a instrumentos financieros de corto plazo, con vencimientos a plazos menores a un año. Se considera que los valores razonables de tales instrumentos financieros son equivalentes a su correspondiente valor en libros al cierre del ejercicio.

La metodología y supuestos utilizados dependen de los términos y características de riesgo de los diversos instrumentos financieros, tal como se muestra a continuación:

- (a) El disponible representa efectivo o depósitos a corto plazo que no presentan riesgo crediticio significativo para el Fondo.
- (b) Las inversiones disponibles para la venta por lo general tienen cotización bursátil o un valor de mercado mediante flujos futuros descontados.
- (c) El valor de mercado de las cuentas por cobrar (Convenio Fideicomiso-COFIDE) es su valor en libros, neto de su correspondiente provisión para incobrabilidad, de acuerdo con lo indicado por el Oficio Múltiple SBS N° 1575-2014-SBS.

FONDO MIVIVIENDA S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2015 y de 2014

- (d) Las deudas con bancos y corresponsales generan intereses a tasas fijas y variables, y tienen vencimientos de corto y largo plazo. El valor razonable de estos instrumentos financieros es calculado utilizando flujos descontados a tasas vigentes para pasivos con similares características. Como resultado del cálculo, el valor de mercado estimado no difiere de manera significativa del valor en libros.

Los valores, títulos y obligaciones en circulación generan intereses a tasas fijas. El valor razonable de estos instrumentos financieros fue calculado utilizando flujos descontados a tasas vigentes para pasivos con similares características. Como resultado del cálculo, el valor de mercado estimado no difiere de manera significativa del valor en libros.

- (e) Los compromisos de compra y venta de moneda extranjera a futuro son registrados en libros a sus valores estimados de mercado por lo que no existen diferencias con sus valores razonables respectivos.

A continuación se presentan los instrumentos financieros registrados por el Fondo a valor razonable según los siguientes niveles:

Nivel 1: Instrumentos cotizados en mercados activos.

Nivel 2: Instrumentos cotizados en mercados no activos.

Nivel 3: Instrumentos no cotizados.

<i>En miles de soles</i>	2015			2014		
	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3
Activo						
Inversiones disponible para la venta						
Instrumentos representativos de deuda	431,842	255,939	27,184	76,861	257,506	-
Cuentas por cobrar por derivados financieros	-	-	393,966	-	-	98,007
Otras cuentas por cobrar	61,232	-	-	21,703	37,534	-
	493,074	255,939	421,150	98,564	295,040	98,007
Pasivo						
Adeudados y obligaciones financieras	3,480,529	-	498,311	3,076,173	-	806,148
Cuentas por pagar por derivados financieros	-	-	17,277	-	-	23,328
	3,480,529	-	515,588	3,076,173	-	829,476

26. Hechos Posteriores

En Sesión de Directorio N° 001-2016 del 18 de enero de 2016 se acordó transferir la cartera de créditos MIVIVIENDA de la CMAC Metropolitana a favor del BBVA Banco Continental (Acuerdo N° 05-001-01D-2016).

En Sesión de Directorio N° 003-2016 del 15 de febrero de 2016 se acordó transferir la cartera de créditos MIVIVIENDA de la CRAC Señor de Luren (en liquidación) según se detalla a continuación (Acuerdo N° 05-03D-2016):

- La cartera ubicada en el departamento de Lima, se transferirá al Banco GNB.
- La cartera ubicada en el departamento de Ica, se transferirá a la CMAC Ica.
- La cartera restante, permanecerá de manera temporal en la CRAC Señor de Lurén, (en liquidación)