

FONDO MIVIVIENDA S.A.

Estados Financieros

31 de diciembre de 2013, de 2012 y de 2011

(Con el Dictamen de los Auditores Independientes)

FONDO MIVIVIENDA S.A.

Estados Financieros

31 de diciembre de 2013, de 2012 y de 2011

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 - 70



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 2013, y los correspondientes estados de resultados, resultados y otro resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como el resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

Responsabilidad de la Gerencia sobre los Estados Financieros

La Gerencia es responsable de la preparación y presentación razonable de los 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 ha determinado que es necesario para que la preparación de estados financieros esté libre de errores materiales, ya sea por 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 una 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, que incluye la evaluación del riesgo de que los estados financieros contengan errores materiales, como resultado de fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgos, el auditor toma en consideración 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 los principios de contabilidad aplicados son apropiados y si las estimaciones contables realizadas por la Gerencia son razonables, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros.

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

Opinión

En nuestra opinión, los estados financieros antes indicados presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera del Fondo al 31 de diciembre de 2013, así como su desempeño financiero y su flujo de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con las normas contables establecidas por la SBS para el Fondo (nota 3).

Otros Asuntos

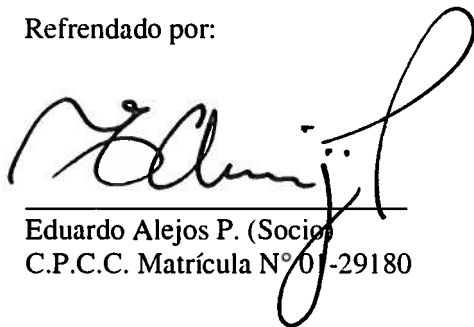
Los saldos al 31 de diciembre de 2012 y por los años terminados el 31 de diciembre de 2012 y de 2011, presentados para fines comparativos, fueron auditados por otros auditores independientes, quienes en su dictamen del 5 de marzo de 2014, emitieron una opinión sin salvedades.

Lima, Perú,



5 de marzo de 2014

Refrendado por:



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

Dictamen de los auditores independientes

Al Accionista y Directores del 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 2012; y los correspondientes estados de resultados, de resultados y otro resultado integral, de cambios en el patrimonio neto y de flujos de efectivo por los años terminados el 31 de diciembre de 2012 y 2011, así como el resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

Responsabilidad de la Gerencia sobre los Estados Financieros

La Gerencia es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros de acuerdo con las normas contables establecidas por la Superintendencia de Banca, Seguros y AFP (SBS), y del control interno que la Gerencia determina que es necesario para permitir la preparación de estados financieros que estén libres de errores materiales, ya sea debido a fraude o error.

Responsabilidad del Auditor

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basados en nuestras auditorías. Nuestras auditorías fueron realizadas de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas en el Perú para entidades financieras. Dichas normas requieren que cumplamos con requerimientos éticos y que planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener una seguridad razonable de que los estados financieros están libres de errores materiales.

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

Dictamen de los auditores independientes (continuación)

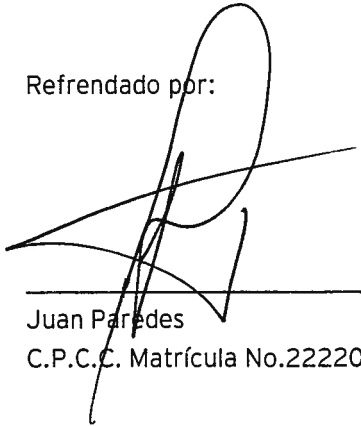
Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionarnos una base para nuestra opinión de auditoría.

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 2012; así como los resultados de sus operaciones y sus flujos de efectivo por los años terminados el 31 de diciembre de 2012 y 2011, de acuerdo con las normas contables establecidas por la Superintendencia de Banca, Seguros y AFP para el Fondo, ver nota 4.

Lima, Perú,
5 de marzo de 2014

Refrendado por:



Juan Parides
C.P.C.C. Matrícula No.22220

*Medina, Zaldívar, Parides
& Asociados*

. 1 .

FONDO MIVIVIENDA S.A.

Estado de Situación Financiera

Al 31 de diciembre de 2013 y de 2012

(Expresado en miles de nuevos soles)

	Nota	2013	2012		Nota	2013	2012
Activo:				Pasivo:			
Disponible	6			Obligaciones con el público		162	108
Banco Central de Reserva del Perú		198	2	Adeudos y obligaciones financieras	14	1,801,663	215,597
Bancos y otras empresas del sistema financiero		408,080	340,474	Cuentas por pagar de productos			
Otras disponibilidades		228	-	financieros derivados	9	382	-
		-----	-----	Otras cuentas por pagar	15	254,580	241,710
		408,506	340,476	Impuestos corrientes		-	9,732
				Provisiones y otros pasivos	15	11,807	11,391
						-----	-----
Inversiones	7	337,178	-	Total pasivo		2,068,594	478,538
Cuentas por cobrar, neto (Convenio							
Fideicomiso -COFIDE)	8	4,355,071	3,144,929	Patrimonio neto:	16		
Cuentas por cobrar de productos financieros				Capital social		3,050,654	2,968,160
Derivados	9	737	5,753	Capital adicional		34	34
Otras cuentas por cobrar, neto	10	68,552	70,518	Reserva		43,283	34,117
Inmuebles, mobiliario y equipo, neto	11	1,122	1,356	Ajustes al patrimonio		(33,474)	967
Impuestos corrientes		13,723	-	Resultados acumulados		65,790	91,660
Impuesto a la renta diferido, neto	12	7,842	7,210			-----	-----
Otros activos, neto	13	2,150	3,234	Total patrimonio neto		3,126,287	3,094,938
		-----	-----			-----	-----
Total activo		5,194,881	3,573,476	Total pasivo y patrimonio neto		5,194,881	3,573,476
		=====	=====			=====	=====
Cuentas contingentes y de orden:	17			Cuentas contingentes y de orden:	17		
Contingentes deudoras		1,051,493	363,384	Contingentes acreedoras		1,051,493	363,384
Cuentas de orden deudoras		814,171	732,168	Cuentas de orden acreedoras		814,171	732,168
Fideicomisos y comisiones de confianza deudoras		1,030,506	1,005,215	Fideicomisos y comisiones de confianza acreedoras		1,030,506	1,005,215
		-----	-----			-----	-----
		2,896,170	2,100,767			2,896,170	2,100,767
		=====	=====			=====	=====

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros.

FONDO MIVIVIENDA S.A.

Estado de Resultados

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2013, de 2012 y de 2011

(Expresado en miles de nuevos soles)

	Nota	2013	2012	2011
Ingresos por intereses	19	248,712	192,753	173,813
Gastos por intereses	20	(87,330)	(37,699)	(29,149)
Margen financiero bruto		161,382	155,054	144,664
Provisión para incobrabilidad de cuentas por cobrar (Convenio Fideicomiso – COFIDE)	8	(6,500)	(15,288)	(5,657)
Margen financiero neto		154,882	139,766	139,007
Ingresos por servicios financieros	21	6,878	7,569	8,859
Gastos por servicios financieros		(123)	(69)	(144)
Margen financiero neto de ingresos y gastos por servicios		161,637	147,266	147,722
Resultados por operaciones financieras (ROF)				
Inversiones disponibles para la venta		-	(52)	(8,162)
Derivados de negociación		(6,833)	-	-
Resultados por operaciones de cobertura		(4,220)	18,852	25,276
Pérdida por diferencia de cambio		(22,127)	(13,881)	(22,875)
Otros		1,513	(8)	535
		(31,667)	4,911	(5,226)
Margen operacional		129,970	152,177	142,496
Gastos de administración	22	(40,087)	(32,710)	(30,123)
Depreciación de inmuebles, mobiliario y equipo		(486)	(527)	(590)
Amortización de intangibles		(194)	(150)	(234)
Margen operacional neto		89,203	118,790	111,549
Valuación de activos y provisiones				
Provisión para incobrabilidad de otras cuentas por cobrar, neto de reversiones	10(e)	815	10,068	1,455
Provisión para litigios y demandas		(634)	(655)	(212)
Otras provisiones		(248)	(247)	(86)
Utilidad de operación		89,136	127,956	112,706
Otros ingresos y gastos, neto		1,010	401	635
Utilidad del ejercicio antes de impuesto a la renta		90,146	128,357	113,341
Impuesto a la renta	23	(24,356)	(36,697)	(30,318)
Utilidad neta		65,790	91,660	83,023

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros.

FONDO MIVIVIENDA S.A.

Estado de Resultados y Otro Resultado Integral

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2013, de 2012 y 2011

(Expresado en miles de nuevos soles)

	<u>Nota</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Utilidad neta		65,790	91,660	83,023
		=====	=====	=====
Otro resultado integral:				
Variación neta de (pérdida) ganancia no realizada en inversiones disponibles para la venta del Fondo	16(d)	(29,797)	-	4,687
Variación neta de (pérdida) ganancia no realizada en inversiones disponibles para la venta de Fideicomisos CRC-PBP	16(d)	(4,644)	648	1,496
		-----	-----	-----
Total otro resultado integral del año		(34,441)	648	6,183
		-----	-----	-----
Total resultado integral del año		31,349	92,308	89,206
		=====	=====	=====

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros.

FONDO MIVIVIENDA S.A.

Estado de Cambios en el Patrimonio Neto

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2013, de 2012 y de 2011

(Expresado en miles de nuevos soles)

	Capital Social	Capital adicional	Reserva legal	Resultados acumulados	Total Fondos propios	Activos disponibles para la venta (nota 16(d))	Total Ajustes al Patrimonio	Total Patrimonio neto
Saldos inicial del 1 de enero de 2011 (antes de ajustes)	2,831,258	34	19,361	68,435	2,919,088	(5,864)	(5,864)	2,913,224
Ajustes por cambios en las políticas contables	-	-	-	200	200	-	-	200
Resultado integral:								
Resultado del ejercicio	-	-	-	83,023	83,023	-	-	83,023
Otros resultados integrales	-	-	-	-	-	6,183	6,183	6,183
Total resultado integral	-	-	-	83,023	83,023	6,183	6,183	89,206
Cambios en el Patrimonio Neto (no incluidos en el Resultado Integral):								
Incremento de capital (nota 16 (b))	58,086	-	-	(58,086)	-	-	-	-
Constitución de reserva legal (nota 16 (c))	-	-	6,454	(6,454)	-	-	-	-
Saldos al 31 de diciembre de 2011	2,889,344	34	25,815	87,118	3,002,311	319	319	3,002,630
Resultado integral:								
Resultado del ejercicio	-	-	-	91,660	91,660	-	-	91,660
Otros resultados integrales	-	-	-	-	-	648	648	648
Total resultado integral	-	-	-	91,660	91,660	648	648	92,308
Cambios en el Patrimonio Neto (no incluidos en el Resultado Integral):								
Incremento de capital (nota 16 (b))	78,816	-	-	(78,816)	-	-	-	-
Constitución de reserva legal (nota 16 (c))	-	-	8,302	(8,302)	-	-	-	-
Saldos al 31 de diciembre de 2012	2,968,160	34	34,117	91,660	3,093,971	967	967	3,094,938
Resultado integral:								
Resultado del ejercicio	-	-	-	65,790	65,790	-	-	65,790
Otros resultados integrales	-	-	-	-	-	(34,441)	(34,441)	(34,441)
Total resultado integral	-	-	-	65,790	65,790	(34,441)	(34,441)	31,349
Cambios en el Patrimonio Neto (no incluidos en el Resultado Integral):								
Incremento de capital (nota 16 (b))	82,494	-	-	(82,494)	-	-	-	-
Constitución de reserva legal (nota 16 (c))	-	-	9,166	(9,166)	-	-	-	-
Saldos al 31 de diciembre de 2013	3,050,654	34	43,283	65,790	3,159,761	(33,474)	(33,474)	3,126,287

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros.

FONDO MIVIVIENDA S.A.

Estado de Flujos de Efectivo

Años terminados el 31 de diciembre de 2013, de 2012 y de 2011

(Expresado en miles de nuevos soles)

	<u>2013</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Flujos de efectivo de actividades de operación:			
Utilidad neta del ejercicio	65,790	91,660	83,023
Ajustes para conciliar la utilidad neta del ejercicio con el efectivo neto provisto por (utilizado en) las actividades de operación:			
Depreciación y amortización	680	973	1,317
Provisiones	36,135	(1,442)	3,765
Otros ajustes	36,564	(337)	(6,506)
Variación neta en activos y pasivos:			
Incremento neto (disminución) en activos			
Inversiones disponible para la venta	(351,513)	14,106	446,267
Cuentas por cobrar (Convenio Fideicomiso-COFIDE) y otros	(1,150,328)	(386,540)	(800,338)
Incremento neto en pasivos			
Otras cuentas por pagar, provisiones y otros pasivos	4,338	92,576	73,741
Pasivos financieros, no subordinados	1,440,518	213,704	-
	-----	-----	-----
Efectivo del periodo después de la variación neta en activos y pasivos y ajustes	82,184	24,700	(198,731)
Impuestos (pagados) cobrados	(48,442)	(32,599)	(19,186)
	-----	-----	-----
Flujos de efectivo netos de actividades de operación	33,742	(7,899)	(217,917)
	-----	-----	-----
Flujos de efectivo de actividades de inversión:			
Salidas por compra de intangibles e inmuebles, mobiliario y equipo	(971)	(166)	(199)
Salidas de instrumentos de deuda mantenidos hasta el vencimiento	(6,231)	-	-
Entrada por instrumentos de deuda mantenidos hasta el vencimiento	-	241,312	267,688
	-----	-----	-----
Flujos de efectivo netos de actividades de inversión	(7,202)	241,146	267,489
	-----	-----	-----
Aumento neto (disminución) en el efectivo y equivalentes de efectivo antes del efecto de las variaciones en el tipo de cambio	26,540	233,247	49,572
Efecto de las variaciones en el tipo de cambio en el efectivo y equivalentes de efectivo	41,490	-	-
	-----	-----	-----
Aumento neto en el efectivo y equivalentes de efectivo	68,030	233,247	49,572
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del ejercicio	340,476	107,229	57,657
	-----	-----	-----
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del ejercicio	408,506	340,476	107,229
	=====	=====	=====

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros.

FONDO MIVIVIENDA S.A.

Notas a los Estados Financieros

(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 del 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 regulados 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 cuyas características se encuentran el Premio al Buen Pagador (PBP) y la Cobertura de Riesgo Crediticio (CRC).

FONDO MIVIVIENDA S.A.

Notas a los Estados Financieros

El Programa MIVIVIENDA está conformado por los siguientes productos:

- Nuevo crédito MIVIVIENDA
- Crédito MICONSTRUCCIÓN
- Crédito MIVIVIENDA estandarizado (*)
- Crédito MIHOGAR (*)
- Crédito MIVIVIENDA tradicional (*)
- Crédito complementario Techo Propio (Financiamiento Complementario al bono familiar habitacional)
- 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 2013, 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 de este programa 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.

FONDO MIVIVIENDA S.A.

Notas a los Estados Financieros

(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 septiembre de 2012, mediante la Resolución Ministerial N° 609-2012-EF/10.

De la misma forma, el Fondo constituyó los fideicomisos CRC–PBP, tanto en nuevos 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 debidamente 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 2013 han sido aprobados por el Directorio el 13 de enero del 2014 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.

FONDO MIVIVIENDA S.A.

Notas a los Estados Financieros

Los estados financieros al 31 de diciembre de 2012 modificados de acuerdo con lo requerido por la SBS (nota 4.a.1), han sido aprobados por la Gerencia y serán presentados para su aprobación por el Directorio y la Junta General de Accionistas conjuntamente con los estados financieros al 31 de diciembre de 2013. En opinión de la Gerencia, estos estados financieros serán aprobados por el Directorio y la Junta General de Accionistas sin modificaciones.

(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 lo 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”.

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 Contrato de Fideicomiso, que anuló la obligación de COFIDE para emitir recomendaciones sobre los límites de exposición de las instituciones financieras intermediarias 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 instituciones financieras intermediarias, teniendo en cuenta factores de tamaño de capital regulatorio, la clasificación de riesgo y la relación respecto al capital regulatorio ponderado por riesgo.

FONDO MIVIVIENDA S.A.

Notas a los Estados Financieros

Entre las principales obligaciones del Fondo se mencionan:

- Establecer las políticas para el manejo, administración y destino de los recursos del Fondo.
- Aprobar los criterios de elegibilidad de las IFI que recibirán recursos del Fondo para su utilización, en la financiación de la adquisición de viviendas, así como los límites de endeudamiento de cada una de las mismas.
- 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 necesarios 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 automáticamente renovado si ninguna de las partes manifiesta su voluntad de resolverlo.

(3) Bases de preparación de los estados financieros

(a) Declaración de cumplimiento

Los estados financieros adjuntos han sido preparados en nuevos 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° 053 -2013- EF/30 del 11 de setiembre de 2013, el CNC oficializó la versión 2013 de las NIIF. Las normas oficializadas por el CNC al 31 de diciembre de 2013, vigentes en Perú, son las NIC de la 1 a la 41, las NIIF de la 1 a la 13, las Interpretaciones a las NIIF (CINIIF) de la 1 a la 20 y las Interpretaciones a las NIC (SIC) de la 7 a la 32.

Ciertos principios de contabilidad aplicados por el Fondo, que están de acuerdo con las normas contables de la SBS difieren de los principios de contabilidad generalmente aceptadas de otros países.

FONDO MIVIVIENDA S.A.

Notas a los Estados Financieros

(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 nuevos soles (S/.), de acuerdo con las normas de las SBS, que es la moneda funcional y de presentación del Fondo. La información presentada en nuevos soles (S/.) ha sido redondeada a la unidad en miles de nuevos soles (S/. 000), 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 continuamente según la experiencia e incluyen supuestos razonables sobre el futuro en cada circunstancia. Al ser estimaciones, los resultados finales podrían diferir, sin embargo, en opinión de la Gerencia, las estimaciones 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.

Las estimaciones más significativas en relación a los estados financieros corresponden a la provisión para incobrabilidad de cuentas por cobrar, la valorización de las inversiones, el estimado de la vida útil y valor recuperable de los inmuebles, mobiliario y equipo y de los activos intangibles, el estimado del recupero del impuesto a la renta diferido, 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) Cambios en políticas contables

(a.1) Con fecha 19 de setiembre de 2012, la SBS mediante Resolución N° 7036-2012 modificó el Manual de Contabilidad para entidades financieras en ciertos aspectos. Las principales modificaciones son:

- La incorporación del Marco Conceptual de las NIIF en la preparación de los estados financieros.
- Incorporación del “Estado de resultados integral” que incluye: i) Estado de resultados y, ii) Estado de resultados y otro resultado integral.

FONDO MIVIVIENDA S.A.
Notas a los Estados Financieros

- Las provisiones para incobrabilidad de cuentas por cobrar se presentan disminuyendo cada tipo de cuentas por cobrar.
- Los pasivos por recaudación de tributos que son parte de cuentas por pagar, ya no se presentan en “otras obligaciones”. Ahora el Impuesto general a las ventas por pagar y el Impuesto a la renta tercera categoría por pagar se presentan en el rubro “Impuestos corrientes”, y los demás tributos por pagar, en cuentas por pagar.
- Separación de ingresos y gastos financieros en el estado de resultados. La denominación de ingresos financieros y gastos financieros ha sido reemplazada por ingresos por intereses y gastos por intereses, presentándose en estos rubros solo las cuentas contables referidas a ingresos y gastos generados por intereses. Los demás gastos e ingresos financieros se presentan en el rubro “Resultado por operaciones financieras (ROF)”.
- La SBS no requerirá la presentación comparativa para los estados financieros intermedios presentados semestralmente durante 2013. No obstante las entidades financieras deben revelar en nota a los estados financieros las normas de contabilidad y cambios a las mismas.

A continuación se presenta el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2012 y los estados de resultados y flujos de efectivo por los años terminados el 31 de diciembre de 2012 y 2011 según se reportó el año anterior y los saldos que han sido modificados según los cambios normativos de la SBS para ser comparativos con los del 2013:

2012

Estado de situación financiera:

	En miles de S/.		
	31.12.2012 (1)	Reclasificación	31.12.2012 (2)
Activo:			
Disponibles	340,476	-	340,476
Cuentas por cobrar, neto (Convenio Fideicomiso-COFIDE)	3,144,929	-	3,144,929
Cuentas por cobrar por instrumentos financieros derivados	5,753	-	5,753
Otras cuentas por cobrar, neto	70,518	-	70,518
Inmuebles, mobiliario y equipo, neto	1,356	-	1,356
Impuesto a la renta diferido, neto	7,210	-	7,210
Otros activos, netos	3,234	-	3,234
Total activo	3,573,476	-	3,573,476
Pasivo:			
Obligaciones con el público	10,083	(9,975)	108
Adeudos y obligaciones financieras	215,597	-	215,597
Otras cuentas por pagar	241,467	243	241,710
Impuestos corrientes	-	9,732	9,732
Provisiones y otros pasivos	11,391	-	11,391
Total pasivo	478,538	-	478,538
Patrimonio neto	3,094,938	-	3,094,938
Total pasivo y patrimonio neto	3,573,476		3,573,476

(1) Estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2012 sin reclasificaciones.

(2) Estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2012 incluyendo reclasificaciones.

FONDO MIVIVIENDA S.A.

Notas a los Estados Financieros

Estado de resultados:

	En miles de S/.		
	31.12.2012 (3)	Reclasificación	31.12.2012 (4)
Ingresos por intereses	218,743	(25,990)	192,753
Gastos por intereses	(52,577)	14,878	(37,699)
Provisión para incobrabilidad de cuentas por cobrar (Fideicomiso-COFIDE)	(22,875)	7,587	(15,288)
Ingresos por servicios financieros	1,755	5,814	7,569
Gastos por servicios financieros	(69)	-	(69)
Resultados por operaciones financieras	-	4,911	4,911
Gastos administrativos	(32,710)	-	(32,710)
Depreciación de inmuebles, mobiliario y equipo	(527)	-	(527)
Amortización de activos intangibles	(150)	-	(150)
Valuación de activos y provisiones	(1,218)	10,384	9,166
Otros ingresos y gastos	17,985	(17,584)	401
Impuesto a la renta	(36,697)	-	(36,697)
Utilidad neta del ejercicio	91,660	-	91,660

(3) Estado de resultados por el período terminado el 31 de diciembre de 2012 sin reclasificaciones.

(4) Estado de resultados por el período terminado el 31 de diciembre de 2012 incluyendo reclasificaciones.

Estado de flujos de efectivo:

	En miles de S/.		
	31.12.2012 (5)	Reclasificación	31.12.2012 (6)
Flujos de efectivo de actividades de operación:			
Utilidad neta del ejercicio	91,660	-	91,660
Depreciación y amortización	973	-	973
Provisiones	(1,442)	-	(1,442)
Otros ajustes	(337)	-	(337)
Variación neta en activos y pasivos:			
Inversiones disponibles para la venta	2,039	12,067	14,106
Cuentas por cobrar (Convenio Fideicomiso COFIDE) y otros	344,343	(730,883)	(386,540)
Otras cuentas por pagar, provisiones y otros pasivos	59,060	33,516	92,576
Pasivos financieros, no subordinados	-	213,704	213,704
Impuestos (pagados) cobrados	-	(32,599)	(32,599)
Flujos de efectivo neto de actividades de operación	496,296	(504,195)	(7,899)
Flujos de efectivo de actividades de inversión:			
Salidas por compra de intangibles e inmuebles, mobiliario y equipo	(166)	-	(166)
Entrada de instrumentos de deuda mantenidos hasta el vencimiento	-	241,312	241,312
Flujos de efectivo neto de actividades de inversión	(166)	241,312	241,146
Flujos de efectivo de actividades de financiamiento:			
Otras entradas relacionadas a las actividades de financiamiento	467,859	(467,859)	-
Otras salidas relacionadas a las actividades de financiamiento	(730,742)	730,742	-
Flujos de efectivo neto de actividades de financiamiento	(262,883)	262,883	-
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del ejercicio	107,229	-	107,229
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del ejercicio	340,476	-	340,476

(5) Estado de flujos de efectivo por el período terminado el 31 de diciembre de 2012 sin reclasificaciones.

(6) Estado de flujos de efectivo por el período terminado el 31 de diciembre de 2012 incluyendo reclasificaciones.

FONDO MIVIVIENDA S.A.

Notas a los Estados Financieros

2011

Estado de resultados:

	En miles de S/.		
	31.12.2011 (1)	Reclasificación	31.12.2011 (2)
Ingresos por intereses	206,118	(32,305)	173,813
Gastos por intereses	(60,505)	31,356	(29,149)
Provisión para incobrabilidad de cuentas por cobrar (Convenio Fideicomiso-COFIDE)	(12,343)	6,686	(5,657)
Ingresos por servicios financieros	2,695	6,164	8,859
Gastos por servicios financieros	(144)	-	(144)
Resultados por operaciones financieras		(5,226)	(5,226)
Gastos administrativos	(30,123)	-	(30,123)
Depreciación de inmuebles, mobiliario y equipo	(590)	-	(590)
Amortización de activos intangibles	(234)	-	(234)
Valuación de activos y provisiones	(1,694)	2,851	1,157
Otros ingresos, neto	10,161	(9,526)	635
Impuesto a la renta	(30,318)	-	(30,318)
Utilidad neta del ejercicio	83,023	-	83,023

(1) Estado de resultados por el período terminado el 31 de diciembre de 2011 sin reclasificaciones.

(2) Estado de resultados por el período terminado el 31 de diciembre de 2011 incluyendo reclasificaciones.

Estado de flujos de efectivo:

	En miles de S/.		
	31.12.2011 (3)	Reclasificación	31.12.2011 (4)
Flujos de efectivo de actividades de operación:			
Utilidad neta del ejercicio	83,023	-	83,023
Depreciación y amortización	1,317	-	1,317
Provisiones	3,765	-	3,765
Otros ajustes	(6,506)	-	(6,506)
Variación neta en activos y pasivos:			
Inversiones disponibles para la venta	5,973	440,294	446,267
Cuentas por cobrar (Convenio Fideicomiso COFIDE) y otros	(27,916)	(772,422)	(800,338)
Otras cuentas por pagar, provisiones y otros pasivos	43,772	29,969	73,741
Impuestos (pagados) cobrados	-	(19,186)	(19,186)
Flujos de efectivo netos de actividades de operación	103,428	(321,345)	(217,917)
Flujos de efectivo de actividades de inversión:			
Salidas por compra de intangibles e inmuebles, mobiliario y equipo	(199)	-	(199)
Entrada de instrumentos de deuda mantenidos hasta el Vencimiento	-	267,688	267,688
Flujos de efectivo netos de actividades de inversión	(199)	267,688	267,489
Flujos de efectivo de actividades de financiamiento:			
Otras entradas relacionadas a las actividades de financiamiento	717,209	(717,209)	-
Otras salidas relacionadas a las actividades de financiamiento	(770,866)	770,866	-
Flujos de efectivo netos de actividades de financiamiento	(53,657)	53,657	-
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del ejercicio	57,657	-	57,657
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del ejercicio	107,229	-	107,229

(3) Estado de flujos de efectivo por el período terminado el 31 de diciembre de 2011 sin reclasificaciones.

(4) Estado de flujos de efectivo por el período terminado el 31 de diciembre de 2011 incluyendo reclasificaciones.

FONDO MIVIVIENDA S.A.

Notas a los Estados Financieros

La Gerencia del Fondo considera que la aplicación de las modificaciones del Manual de Contabilidad, solamente afectan la presentación de los estados financieros y no generan impacto en los resultados del Fondo. Estos cambios han sido aplicados en forma retrospectiva.

- (a.2) A partir del 1° de enero de 2013, entró en vigencia la Resolución SBS N° 7033-2012, la cual derogó el Reglamento sobre clasificación y valoración de las inversiones aprobado por la Resolución SBS N° 10639-2008.

La principal modificación contenida en dicha resolución es la introducción de una metodología estándar para la identificación del deterioro de los instrumentos financieros clasificados como inversiones disponibles para la venta e inversiones a vencimiento, ver nota 4(g).

Como resultado de la aplicación de dicha metodología no ha sido necesario realizar ningún registro adicional por el análisis del deterioro de las inversiones.

(b) Transacciones en dólares americanos

De acuerdo con las normas de la SBS, el Fondo tiene como moneda funcional y de presentación el Nuevo Sol. Los activos y pasivos en dólares americanos se registran al tipo de cambio de la fecha de la transacción. Los activos y pasivos monetarios denominados en dólares americanos son convertidos a nuevos 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 dólares americanos 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 en dólares americanos 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 dólares americanos se registran en Nuevos Soles al tipo de cambio de la fecha de su adquisición.

(c) 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(b)) referidas a los criterios para el registro contable de las cuentas por cobrar a los Fideicomisos CRC – PBP.

FONDO MIVIVIENDA S.A.

Notas a los Estados Financieros

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.

Al 31 de diciembre de 2013 y de 2012 la clasificación por categoría de los activos y pasivos financieros del Fondo es como sigue:

<u>2013</u>	En miles de S/.			
	Préstamos y partidas por cobrar	Disponible para la venta a valor razonable	Mantenidos hasta su vencimiento	Derivados de cobertura
Activos financieros:				
Disponible	408,506	-	-	-
Inversiones disponibles para la venta:				
Instrumentos representativos de deuda	-	330,731	-	-
Inversiones a vencimiento	-	-	6,447	-
Cuentas por cobrar (Convenio Fideicomiso COFIDE)	4,355,071	-	-	-
Cuentas por cobrar por derivados de cobertura	-	-	-	737
Otras cuentas por cobrar	1,461	-	-	-
Otras cuentas por cobrar Fideicomiso CRC-PBP	1,648	57,817	9,084	(1,458)
	<u>4,766,686</u>	<u>388,548</u>	<u>15,531</u>	<u>(721)</u>

	Al costo por amortizado	Derivados de cobertura
Pasivos financieros:		
Obligaciones con el público	162	-
Adecuados y obligaciones financieras	1,801,663	-
Cuentas por pagar por derivados de cobertura	-	382
Otras cuentas por pagar	254,580	-
	<u>2,056,405</u>	<u>382</u>

<u>2012</u>	En miles de S/.			
	Préstamos y partidas por cobrar	Disponible para la venta a valor razonable	Mantenidos hasta su vencimiento	Derivados de cobertura
Activos financieros:				
Disponible	340,476	-	-	-
Inversiones disponibles para la venta:				
Instrumentos representativos de deuda	-	-	-	-
Inversiones a vencimiento	-	-	-	-
Cuentas por cobrar (Convenio Fideicomiso COFIDE)	3,144,929	-	-	-
Cuentas por cobrar por derivados de cobertura	-	-	-	5,753
Otras cuentas por cobrar	3,214	-	-	-
Otras cuentas por cobrar Fideicomiso CRC-PBP	13,221	29,015	24,445	623
	<u>3,501,840</u>	<u>29,015</u>	<u>24,445</u>	<u>6,376</u>

FONDO MIVIVIENDA S.A.

Notas a los Estados Financieros

	<u>Al costo por amortizado</u>
Pasivos financieros:	
Obligaciones con el público	108
Adecuados y obligaciones financieras	215,597
Cuentas por pagar por derivados de cobertura	-
Otras cuentas por pagar	241,710

	457,415
	=====

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

(d) Reconocimiento de ingresos y gastos

(d.1) 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.

FONDO MIVIVIENDA S.A.

Notas a los Estados Financieros

(d.2) 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/. 12,500 a partir del 22 de abril de 2010 (S/. 10,000 antes del 22 de abril de 2010), que se brinda a las personas que hayan cumplido con cancelar oportunamente seis cuotas mensuales consecutivas correspondientes al tramo no concesional del crédito MIVIVIENDA.

Para estos efectos el Fondo divide el importe total desembolsado del Crédito MIVIVIENDA más sus intereses en 2 cronogramas:

- Un cronograma semestral denominado “tramo concesional”, correspondiente al importe del 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) En los casos que el bono al buen pagador es asumido directamente por el Fondo (cuando no cumplan con los requisitos de la Ley N° 29033 y modificatorias; por ejemplo, que el valor de la vivienda a adquirir sea mayor a 25 UIT o cuando el BBP se otorgue con recursos propios, entre otros), se denomina “Premio al buen pagador” (PBP).

FONDO MIVIVIENDA S.A.

Notas a los Estados Financieros

- (iii) En ambos casos, el premio o bono son otorgados por el cumplimiento puntual del pago de seis cuotas del cronograma denominado tramo no concesional, importe que varía dependiendo del tipo de préstamo que se otorgue.
 - (iv) 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.
 - (v) Al hacerse efectivo el premio al buen pagador (ver numeral (ii), por ejemplo, cuando el PBP es asumido directamente por el Fondo) 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.
- (d.3) Las comisiones por servicios de administración de los Fideicomisos CRC-PBP se reconocen como ingresos cuando se perciben.
- (e) 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.

(e.1) 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

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 N° 11356-2008, de acuerdo con la siguiente metodología aprobada por la SBS:

- El saldo de capital de cada desembolso es separado en 2 tipos:
 - Saldo de capital con garantía hipotecaria
 - Saldo de capital sin garantía hipotecaria.
- El saldo de capital con garantía hipotecaria de cada desembolso se divide en saldo de capital con garantía hipotecaria con cobertura de riesgo crediticio y saldo de capital con garantía hipotecaria sin cobertura de riesgo crediticio.
- La provisión se determina en función a la clasificación que otorga el Fondo a la IFI y al prestatario final.
- La parte de la provisión correspondiente al saldo de capital con garantía hipotecaria con cobertura de riesgo crediticio, se calcula como sigue: saldo de capital con garantía hipotecaria con cobertura de riesgo crediticio * el factor de cobertura * la tasa SBS de la Tabla 2 de acuerdo con la clasificación del prestatario final.
- La parte de la provisión correspondiente al saldo de capital con garantía hipotecaria sin cobertura de riesgo crediticio, se calcula como sigue: (saldo de capital con garantía hipotecaria sin cobertura de riesgo crediticio) * (tasa SBS de la tabla 2 de acuerdo con la clasificación de la IFI).
- La parte de la provisión correspondiente al saldo de capital sin garantía hipotecaria, se calcula como sigue: (saldo de capital sin garantía hipotecaria) *(tasa SBS de la tabla 1 de acuerdo con la clasificación de la IFI).

En conformidad con la Resolución SBS N° 11356-2008, 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

FONDO MIVIVIENDA S.A.

Notas a los Estados Financieros

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, como sigue:

Clasificación de riesgo por entidad financiera			
Tabla 1		Tabla 2	
Riesgo	Equivalencia	Riesgo	Equivalencia
A+	Normal	B-	CPP
A	Normal	C+	CPP
A-	Normal	C	CPP
B+	Normal	C-	CPP
B	Normal	N.C.	CPP

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

(e.2) 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.

(e.3) 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.

FONDO MIVIVIENDA S.A.

Notas a los Estados Financieros

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.

(f) 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).

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 2013 y de 2012, 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.

(g) Inversiones

De acuerdo con lo descrito en la nota (a.2), al 31 de diciembre de 2013 y de 2012, las inversiones se valúan de acuerdo con la Resolución SBS N° 7033-2012 y N° 10639-2008, respectivamente.

Clasificación

(g.1) 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.

FONDO MIVIVIENDA S.A.

Notas a los Estados Financieros

(g.2) 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.

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

(g.1) 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.

FONDO MIVIVIENDA S.A.

Notas a los Estados Financieros

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.

(g.2) 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.

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:

- a) 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.
- b) 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.

FONDO MIVIVIENDA S.A.

Notas a los Estados Financieros

- 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.

(h) 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:

	<u>Años</u>
Edificios	25
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.

FONDO MIVIVIENDA S.A.

Notas a los Estados Financieros

(i) 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.

Al 31 de diciembre de 2013 y de 2012, el Fondo no mantiene intangibles de vida útil ilimitada.

(j) 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 2013 y de 2012.

(k) 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, recuperado, 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.

FONDO MIVIVIENDA S.A.

Notas a los Estados Financieros

- 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.

(l) Impuesto a la renta

El impuesto a la renta corriente es determinado sobre la base de la renta imponible y registrado de acuerdo con la legislación tributaria aplicable al Fondo (nota 23).

El impuesto a la renta diferido se determina por el método del pasivo sobre la base de las diferencias temporales que surgen entre la base tributaria de los activos y pasivos y sus respectivos saldos en los estados financieros, aplicando la legislación y la tasa del impuesto vigente y que se espera sea aplicable cuando el impuesto a la renta diferido activo se realice o el impuesto a la renta diferido pasivo se pague.

Los impuestos a la renta diferidos activo y pasivo se reconocen sin tener en cuenta el momento en que se estima que las diferencias temporales se anulan. El impuesto a la renta diferido activo sólo se reconoce en la medida que sea probable que se disponga de beneficios tributarios futuros, para que el impuesto a la renta diferido activo pueda utilizarse.

(m) 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.

(m.1) 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.

FONDO MIVIVIENDA S.A.

Notas a los Estados Financieros

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

(m.2) 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.

(m.3) 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.

(n) 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.

(o) 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.

(p) 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 nuevos soles y dólares americanos en el momento de su transferencia (2007).

FONDO MIVIVIENDA S.A.

Notas a los Estados Financieros

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.

(q) 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.

(r) 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.

(s) 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(b)).

(t) 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.

(5) Saldos en moneda extranjera

El estado de situación financiera incluye saldos de operaciones en moneda extranjera, principalmente en dólares estadounidenses (US\$), los cuales se encuentran registrados al tipo de cambio en nuevos soles (S/.) establecido por la SBS. Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, fue de US\$1 = S/. 2.795 y S/. 2.550, respectivamente.

Las operaciones en moneda extranjera en el país y las operaciones de comercio internacional, referidas a los conceptos autorizados por el Banco Central de Reserva del Perú, se canalizan a través del Mercado Libre Bancario. Al 31 de diciembre de 2013, los tipos de cambio de compra y venta utilizados fueron de US\$ 1= S/. 2.794 y US\$ 1= S/. 2.796, respectivamente (US\$ 1= S/. 2.549 compra y US\$ 1= S/. 2.551, venta al 31 de diciembre de 2012).

FONDO MIVIVIENDA S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre los saldos en moneda extranjera, equivalentes en miles de dólares estadounidenses, se resumen como sigue:

	En miles de US\$	
	2013	2012
Activo:		
Disponibles	120,707	3,712
Inversiones	65,805	-
Cuentas por cobrar, neto (Convenio Fideicomiso – COFIDE)	144,722	163,611
Otras cuentas por cobrar, neto	40	6,515
Otros activos, neto	8	217
	-----	-----
	331,282	174,055
	-----	-----
Pasivo:		
Adeudos y obligaciones financieras	(500,586)	(84,548)
Otras cuentas por pagar	(478)	(413)
Otros pasivos	(1,975)	(707)
	-----	-----
	(503,039)	(85,668)
	-----	-----
	(171,757)	88,387
Instrumentos financieros derivados	72,787	(72,500)
Posición sobrevenida – forwards Fideicomiso CRC-PBP en moneda extranjera	(4,330)	(7,000)
	-----	-----
Posición (pasiva) activa neta	(103,300)	8,887
	=====	=====

En el ejercicio 2013, el Fondo registró una pérdida por diferencia en cambio ascendente a miles de S/. 22,127, la cual se presenta en la cuenta “Pérdida por diferencia en cambio” del estado de resultados (miles de S/. 13,881 en el ejercicio 2012).

Asimismo, en el ejercicio 2013, el Fondo registró una pérdida por operaciones con instrumentos financieros derivados por miles de S/. 11,053, la cual se presenta en las cuentas “Derivados de negociación” y “Resultados por operaciones de cobertura” del estado de resultados, miles de S/. 6,833 corresponden a pérdidas en derivados de negociación y miles de S/. 4,220 corresponden a pérdidas en operaciones de cobertura (ganancia en operaciones de cobertura por miles de S/. 18,852 en el ejercicio 2012).

FONDO MIVIVIENDA S.A.

Notas a los Estados Financieros

- (6) Disponible
Comprende lo siguiente:

	<u>En miles de S/.</u>	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Banco Central de Reserva del Perú (a)	198	2
Cuentas corrientes (b)	352,902	194,765
Depósitos a plazo (c)	55,178	145,709
Otras disponibilidades restringidas	228	-
	-----	-----
	408,506	340,476
	=====	=====

- (a) Los fondos en nuevos 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 nuevos soles y dólares estadounidenses, que son de libre disponibilidad que generan intereses a tasas de interés de mercado.
- (c) Corresponden a depósitos a plazo en nuevos soles y dólares americanos mantenidos en bancos y otras empresas del Sistema financiero del país, que tienen vencimiento menor a treinta días, y generan intereses a tasas efectivas anuales que fluctúan entre 4.26% y 4.46% en nuevos soles y 0.10% en dólares americanos. Al 31 de diciembre de 2013 estos depósitos a plazo ascienden a miles de S/. 35,000 y miles de US\$ 7,212 (equivalente a miles de S/. 20,159), respectivamente.

FONDO MIVIVIENDA S.A.

Notas a los Estados Financieros

- (7) Inversiones
Comprende lo siguiente:

	En miles de S/.			Valor en libros (*)
	2013			
	Costo amortizado	Resultado no realizado		
	Ganancia	Pérdida		
Inversiones disponibles para la venta:				
Bonos soberanos (a)	168,665	-	(25,226)	143,439
Bonos corporativos (b)	181,713	41	(4,613)	177,141
Papeles comerciales	5,433	1	-	5,434
Más:				
Rendimientos devengados		-	-	4,717
		42	(29,839)	330,731
Inversiones a vencimiento:				
Certificados de depósito (c)	6,231	-	-	6,231
Más:				
Rendimiento devengados				216
				6,447
				337,178

(*) El valor en libros corresponde al valor razonable de las inversiones disponibles para la venta y al costo amortizado de las inversiones al vencimiento.

- (a) Corresponden a bonos soberanos de la República del Perú emitidos, en nuevos soles, por el Ministerio de Economía y Finanzas (MEF). Al 31 de diciembre de 2013, 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) Corresponden a valores y títulos adquiridos a empresas corporativas y del Sistema financiero del país de primer nivel. Al 31 de diciembre de 2013, 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 tienen vencimientos entre agosto de 2016 y mayo de 2018; ii) Bonos subordinados en dólares estadounidenses, que devengan intereses a tasas efectivas anuales 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 4.50% y 4.64%, y tienen vencimientos entre febrero 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.
- (c) Corresponden a certificados de depósito emitidos en nuevos soles por la Caja Municipal de Ahorro y Crédito Huancayo, que devengan intereses a una tasa efectiva anual de 5.09%, y tienen vencimiento en abril de 2014.

FONDO MIVIVIENDA S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2013, los rendimientos devengados de las inversiones disponibles para la venta y a vencimiento ascendieron a miles de S/. 12,147 y miles de S/. 302, respectivamente, y se incluyen en el rubro “Ingresos por intereses” del estado de resultados (miles de S/. 245 y miles de S/. 6,862, respectivamente al 31 de diciembre 2012) (nota 19).

Al 31 de diciembre de 2013 las inversiones disponibles para la venta y a vencimiento, presentan los siguientes vencimientos:

	<u>En miles de S/.</u>
Hasta 1 año	11,889
De 1 a 5 años	59,488
De 5 a 10 años	132,060
Más de 10 años	133,741

	337,178
	=====

Al 31 de diciembre de 2013, el valor de mercado de las inversiones disponibles para la venta ha sido estimado por la Gerencia sobre la base de cotizaciones de mercado disponibles en el mercado de valores.

- (8) Cuentas por cobrar, neto (Convenio Fideicomiso – COFIDE)
Comprende lo siguiente:

	<u>En miles de S/.</u>	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Nuevo crédito MIVIVIENDA	3,620,479	2,398,983
Crédito MIVIVIENDA tradicional	444,459	475,378
Crédito MIHOGAR	142,864	152,523
Crédito complementario Techo Propio	138,651	130,550
Crédito MIVIVIENDA estandarizado	15,804	17,820
Crédito MICONSTRUCCIÓN	31,796	5,752
	-----	-----
	4,394,053	3,181,006
	-----	-----
Más (menos):		
Rendimientos devengados de cuentas por cobrar	13,863	11,775
Provisión para incobrabilidad de cuentas por cobrar (Convenio Fideicomiso – COFIDE)	(52,845)	(47,852)
	-----	-----
	4,355,071	3,144,929
	=====	=====

Mensualmente, el Fondo desembolsa efectivo al Fideicomiso-COFIDE para que este último otorgue créditos a las IFI.

FONDO MIVIVIENDA S.A.
Notas a los Estados Financieros

Asimismo, el Fideicomiso – COFIDE transfiere mensualmente disponible por las recuperaciones por cobranzas, prepagos o cancelaciones de créditos efectuadas por las IFI.

Al 31 de diciembre de 2013 y de 2012, el número de beneficiarios finales del Fondo (deudores finales) es de 76,206 y 66,100, respectivamente. No existe concentración de riesgo de crédito significativa, debido al tipo de operaciones crediticias que mantiene el Fondo.

Estos recursos son canalizados vía COFIDE en virtud de la relación jurídica de fideicomiso que mantiene con el Fondo. COFIDE recibe los recursos del Fondo o canaliza a través de las IFI que desean utilizarlos 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:

- Por IFI

	En miles de S/.					
	2013			2012		
	Con cobertura de riesgo crediticio	Sin cobertura de riesgo crediticio	Total	Con cobertura de riesgo crediticio	Sin cobertura de riesgo crediticio	Total
Nuevo crédito MIVIVIENDA	239,430	3,381,049	3,620,479	357,194	2,041,789	2,398,983
Crédito MIVIVIENDA tradicional	125,479	318,981	444,460	400,544	74,834	475,378
Crédito MIHOGAR	35,206	107,658	142,864	87,648	64,875	152,523
Crédito complementario Techo Propio	41,993	96,657	138,650	23,554	106,996	130,550
Crédito MIVIVIENDA estandarizado	4,544	11,260	15,804	15,045	2,775	17,820
Crédito MICONSTRUCCIÓN	-	31,796	31,796	-	5,752	5,752
	446,652	3,947,401	4,394,053	883,985	2,297,021	3,181,006

- Por beneficiarios finales

	En miles de S/.					
	2013			2012		
	Con cobertura de riesgo crediticio	Sin cobertura de riesgo crediticio	Total	Con cobertura de riesgo crediticio	Sin cobertura de riesgo crediticio	Total
Nuevo crédito MIVIVIENDA	2,526	3,617,953	3,620,479	437	2,398,546	2,398,983
Crédito MIVIVIENDA tradicional	4,653	439,806	444,459	5,114	470,264	475,378
Crédito MIHOGAR	1,100	141,764	142,864	401	152,122	152,523
Crédito complementario Techo Propio	235	138,416	138,651	32	130,518	130,550
Crédito MIVIVIENDA estandarizado	-	15,804	15,804	-	17,820	17,820
Crédito MICONSTRUCCIÓN	-	31,796	31,796	-	5,752	5,752
	8,514	4,385,539	4,394,053	5,984	3,175,022	3,181,006

FONDO MIVIVIENDA S.A.

Notas a los Estados Financieros

Las tasas de interés anual para los productos que ofrece el Fondo son tasas de interés fijas, establecidas con la finalidad de promover el otorgamiento de créditos. Al 31 de diciembre, son como sigue:

	En %	
	2013	2012
Nuevo crédito MIVIVIENDA	6.60	6.60
Crédito MIVIVIENDA tradicional	7.75	7.75
Crédito MIHOGAR	7.60	7.60
Crédito complementario techo propio	6.00	6.00
Crédito MIVIVIENDA estandarizado	6.90 y 7.30	6.90 y 7.30
Crédito MICONSTRUCCIÓN	7.50 y 8.00	7.50 y 9.00

La tasa de interés del producto crédito MICONSTRUCCIÓN fue modificada de 9.00% a 8.00%, mediante acuerdo de Directorio N° 02-250-2013 del 27 de setiembre de 2013.

La provisión para incobrabilidad de cuentas por cobrar (Convenio Fideicomiso - COFIDE) se determina tomando como base la categoría de riesgo del beneficiario final del crédito, y de otro lado, la categoría de riesgo de la IFI.

A continuación se presenta el detalle de la clasificación por categoría de riesgo de las cuentas por cobrar según los prestatarios finales determinados sobre la base del reporte consolidado crediticio (RCC).

<u>Categoría de riesgo</u>	2013		2012	
	En miles de S/.	%	En miles de S/.	%
Normal	4,172,034	94.9	3,031,890	95.3
Con problema potencial	62,614	1.4	43,200	1.4
Deficiente	46,438	1.1	31,259	1.0
Dudoso	55,921	1.3	35,360	1.1
Pérdida	57,046	1.3	39,297	1.2
	-----	-----	-----	-----
	4,394,053	100.0	3,181,006	100.0
	=====	=====	=====	=====

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

<u>Categoría de riesgo</u>	2013		2012	
	En miles de S/.	%	En miles de S/.	%
Normal	4,034,161	91.8	2,981,355	93.7
Con problema potencial	359,892	8.2	199,651	6.3
	-----	-----	-----	-----
	4,394,053	100.0	3,181,006	100.0
	=====	=====	=====	=====

FONDO MIVIVIENDA S.A.

Notas a los Estados Financieros

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

	En miles de S/.	
	2013	2012
Hasta 1 mes	20,082	12,385
De 1 a 3 meses	43,191	28,427
De 3 meses a 1 año	195,735	119,751
De 1 a 3 años	449,404	344,277
Más de 3 años	3,685,641	2,676,166
	-----	-----
	4,394,053	3,181,006
	=====	=====

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

	En miles de S/.	
	2013	2012
Saldo al inicio de ejercicio	48,590	34,222
Adiciones debitadas a resultados	22,058	22,875
Recupero de provisiones	(15,558)	(7,587)
Reclasificación de provisiones	(3,116)	-
Diferencia en cambio	871	(920)
	-----	-----
Saldo al final del ejercicio	52,845	48,590(*)
	=====	=====

(*) Al 31 de diciembre de 2012, el saldo de la provisión de cobranza dudosa incluyó la provisión por la cobertura de riesgo crediticio por créditos garantizados a las IFIs sin deudas directas con el Fondo. El monto total de la provisión ascendió a miles de S/. 7,006, del cual miles de S/. 738, se presenta en el rubro “Otras cuentas por pagar, provisiones y otros pasivos” (nota 15).

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

En opinión de la Gerencia, la provisión para incobrabilidad de cuentas (Convenio Fideicomiso – COFIDE) registrada al 31 de diciembre de 2013 y de 2012, está de acuerdo con las normas establecidas por la SBS para el Fondo, vigentes a esas fechas.

FONDO MIVIVIENDA S.A.
Notas a los Estados Financieros
(9) Cuentas por cobrar y por pagar de productos financieros derivados

El Fondo tiene compromisos de compra y venta de dólares americanos a futuro (“forwards”), cuyo valor razonable ha generado cuentas por cobrar y por pagar, tal como se indica a continuación:

	En miles de S/.					
	2013			2012		
	Cuentas por cobrar	Cuentas por pagar	Monto de referencia	Cuentas por cobrar	Cuentas por pagar	Monto de referencia
Forwards - compra	737	(268)	223,600	-	-	-
Forwards - venta	-	(114)	20,160	5,753	-	184,875
	-----	-----	-----	-----	-----	-----
	737	(382)	243,760	5,753	-	184,875
	=====	=====	=====	=====	=====	=====

Estos instrumentos financieros derivados son mantenidos con fines de cobertura ante el riesgo cambiario y vencen en enero de 2014.

Al 31 de diciembre de 2013, los derivados de cobertura generaron una pérdida neta de miles de S/. 4,220 (ganancia neta de miles de S/. 18,852, al 31 de diciembre de 2012). Asimismo durante 2013, el Fondo realizó operaciones forward con fines de negociación que se liquidaron en el año, generando una pérdida neta de miles de S/. 6,833.

(10) Otras cuentas por cobrar, neto

Comprende lo siguiente:

	En miles de S/.	
	2013	2012
Cuentas por cobrar a bancos en liquidación (a)	107,480	109,238
Cuentas por cobrar Fideicomisos CRC-PBP (b)	67,092	67,303
Cuentas por cobrar cartera ex-CONEMINSA (c)	14,734	15,501
Recuperaciones de COFIDE por distribuir (d)	99	1,443
Otras cuentas por cobrar	597	444
	-----	-----
	190,002	193,929
	-----	-----
Menos: Provisión para incobrabilidad de otras cuentas por cobrar (e)		
Bancos en liquidación (a)	(107,480)	(109,238)
Cartera ex-CONEMINSA	(13,446)	(13,891)
Otras cuentas por cobrar	(524)	(282)
	-----	-----
	(121,450)	(123,411)
	-----	-----
	68,552	70,518
	=====	=====

FONDO MIVIVIENDA S.A.

Notas a los Estados Financieros

- (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 saldo de estas cuentas por cobrar comprende lo siguiente:

	En miles de S/.	
	2013	2012
Capital:		
Banco Nuevo Mundo, en liquidación	56,952	59,164
Banco República, en liquidación	42,143	42,037
Banco Banex, en liquidación	8,385	8,037
	-----	-----
	107,480	109,238
Menos: Provisión para incobrabilidad de cuentas por cobrar		
Banco Nuevo Mundo, en liquidación	(56,952)	(59,164)
Banco República, en liquidación	(42,143)	(42,037)
Banco Banex, en liquidación	(8,385)	(8,037)
	-----	-----
	(107,480)	(109,238)
	-----	-----
	-	-
	=====	=====

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

El 100 % de las cuentas por cobrar a bancos en liquidación están provisionadas. El Fondo reconoce contablemente los recuperos de estas cuentas por cobrar cada vez que se realizan. Durante el 2013, el Fondo recibió en efectivo del Banco Nuevo Mundo en liquidación miles de S/. 2,212 (miles de S/. 9,797 y miles de S/. 8 en efectivo, recibidos del Banco Nuevo Mundo en liquidación y del Banco República en liquidación, respectivamente, durante 2012).

En opinión de la Gerencia, la provisión para incobrabilidad de cuentas por cobrar a bancos en liquidación constituida al 31 de diciembre de 2013 y de 2012 cubre de forma suficiente el riesgo de cobrabilidad relacionado.

FONDO MIVIVIENDA S.A.

Notas a los Estados Financieros

- (b) Comprende el 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 a las IFI y el premio del buen pagador a quienes accedan a este beneficio como parte de los programas de crédito que ofrece el Fondo.

	En miles de S/.	
	2013	2012
Fideicomiso CRC-PBP nuevos soles	32,717	31,396
Fideicomiso CRC-PBP dólares americanos	34,375	35,907
	-----	-----
	67,092	67,303
	=====	=====

Mediante actos constitutivos suscritos por el Fondo en junio de 2007, como fiduciario y fideicomitente, simultáneamente, 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 (cobertura del riesgo crediticio - CRC y el pago del premio al buen pagador - PBP) suscritos con ciertas entidades financieras, asimismo para asegurar que dichos recursos se administren de manera eficiente.

El registro contable de la operaciones de estos fideicomisos se realizan 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 (e)). 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

	En miles de S/.	
	2013	2012
Estado de situación financiera		
Activo:		
Disponible	611	3,338
Inversiones disponibles para la venta	30,587	23,324
Inversiones financieras a vencimiento	1,519	4,734
	-----	-----
Total activo	32,717	31,396
	=====	=====
Pasivo	-	-
	-----	-----
Total pasivo	-	-
	=====	=====
Patrimonio y excedente neto:		
Excedente de cobranzas, neto	2,025	1,707
Ajustes al patrimonio	(1,048)	427
Resultados acumulados	31,740	29,262
	-----	-----
Total patrimonio y excedente neto	32,717	31,396
	=====	=====

FONDO MIVIVIENDA S.A.

Notas a los Estados Financieros

	En miles de S/.	
	2013	2012
Estado de resultados		
Ingresos por intereses:		
Disponible	170	1,553
Inversiones disponibles para la venta	1,304	2,055
Inversiones a vencimiento	353	3,353
	-----	-----
	1,827	6,961
	-----	-----
Margen financiero bruto	1,827	6,961
	-----	-----
Margen financiero neto	1,827	6,961
Gastos por servicios financieros	(5)	(14)
	-----	-----
Margen financiero neto de ingresos y gastos por servicios	1,822	6,947
Resultado por operaciones financieras (ROF)		
Inversiones disponible para la venta	804	2,133
Otros	51	-
	-----	-----
	855	2,133
	-----	-----
Margen operacional	2,677	9,080
Gastos de administración	(199)	(957)
	-----	-----
Margen operacional neto	2,478	8,123
	-----	-----
Utilidad de operación	2,478	8,123
	-----	-----
Utilidad del ejercicio antes de impuesto a la renta	2,478	8,123
	-----	-----
Utilidad neta del ejercicio	2,478	8,123
	=====	=====

FONDO MIVIVIENDA S.A.

Notas a los Estados Financieros

Fideicomiso CRC-PBP dólares americanos

	En miles de S/.	
	2013	2012
Estado de situación financiera		
Activo:		
Disponible	1,037	9,883
Inversiones financieras disponibles para la venta	27,230	5,691
Inversiones financieras a vencimiento	7,565	19,711
Instrumentos financieros derivados	49	616
Cuentas por cobrar	-	6
	-----	-----
Total activo	35,881	35,907
	=====	=====
Pasivo:		
Instrumentos financieros derivados	1,506	-
	-----	-----
Total pasivo	1,506	-
	-----	-----
Patrimonio y excedente neto:		
Patrimonio inicial	21,013	21,013
Excedente de cobranzas, neto	6,510	5,969
Resultados no realizados por inversiones	(2,630)	540
Resultados acumulados	9,482	8,385
	-----	-----
Total patrimonio y excedente neto	34,375	35,907
	-----	-----
Total pasivo, patrimonio y excedente neto	35,881	35,907
	=====	=====

FONDO MIVIVIENDA S.A.

Notas a los Estados Financieros

	En miles de S/.	
	2013	2012
Estado de resultados		
Ingresos por intereses:		
Disponible	218	478
Inversiones disponibles para la venta	958	373
Inversiones a vencimiento	328	1,573
Otros ingresos financieros	-	88
	-----	-----
	1,504	2,512
	-----	-----
Margen financiero bruto	1,504	2,512
	-----	-----
Margen financiero neto	1,504	2,512
	-----	-----
Gastos por servicios financieros	(4)	(5)
	-----	-----
Margen financiero neto de ingresos y gastos por servicios	1,500	2,507
	-----	-----
Resultado por operaciones financieras (ROF)		
Inversiones disponible para la venta	(10)	(467)
Derivados de negociación	49	-
Resultados por operaciones de cobertura	(1,584)	1,861
Utilidad por diferencia de cambio	1,203	(1,416)
Otros	154	-
	-----	-----
	(188)	(22)
	-----	-----
Margen operacional	1,312	2,485
	-----	-----
Gastos de administración	(215)	(349)
	-----	-----
Margen operacional neto	1,097	2,136
	-----	-----
Utilidad de operación	1,097	2,136
	-----	-----
Utilidad del ejercicio antes de impuesto a la renta	1,097	2,136
	-----	-----
Utilidad neta del ejercicio	1,097	2,136
	=====	=====

En sesión de Directorio 010-2012 del 27 de abril de 2012 se aprobó la transferencia al Fondo de los activos excedentes mantenidos en los Fideicomisos CRC-PBP en nuevos soles y dólares americanos por un importe de miles de S/. 290,000 y miles de US\$ 19,000, respectivamente, con la finalidad de que sean utilizados en el otorgamiento de nuevos créditos. Estos excedentes fueron obtenidos de la venta de las inversiones disponibles para la venta y de la redención de las inversiones a vencimiento de los fideicomisos, y representaron la disminución de las cuentas patrimonio inicial y resultados acumulados en el 2012.

FONDO MIVIVIENDA S.A.

Notas a los Estados Financieros

- (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 al efecto neto de los ajustes y extornos de las conciliaciones mensuales de saldos con COFIDE, los cuales son regularizados en los meses siguientes.
- (e) El movimiento de la provisión para incobrabilidad de otras cuentas por cobrar, se muestra a continuación:

	<u>En miles de S/.</u>	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Saldo al inicio de ejercicio	123,411	133,747
Adiciones debitadas a resultados	1,915	317
Recupero de provisiones	(2,730)	(10,385)
Reclasificaciones y/o ajustes	(1,631)	-
Diferencia en cambio	485	(268)
	-----	-----
Saldo al final del ejercicio	121,450	123,411
	=====	=====

En opinión de la Gerencia, la provisión para incobrabilidad de otras cuentas por cobrar registrada al 31 de diciembre de 2013 y de 2012, está de acuerdo con las normas establecidas por la SBS vigentes a esas fechas.

FONDO MIVIVIENDA S.A.

Notas a los Estados Financieros

(11) Inmuebles, mobiliario y equipo, neto

Comprende lo siguiente:

	En miles de S/.			
	Saldos al 31.12.2012	Adiciones	Retiros y otros ajustes	Saldos al 31.12.2013
2013				
Costo:				
Terrenos	103	-	-	103
Edificios	36	-	-	36
Instalaciones	68	-	(6)	62
Muebles y enseres	727	18	(84)	661
Equipos de cómputo	1,935	196	(70)	2,061
Equipos diversos	957	63	(53)	967
Vehículos	647	-	-	647
	4,473	277	(213)	4,537
Depreciación acumulada:				
Edificios	5	2	-	7
Instalaciones	43	7	(3)	47
Muebles y enseres	586	47	(72)	561
Equipos de cómputo	1,594	210	(69)	1,735
Equipos diversos	553	91	(44)	600
Vehículos	336	129	-	465
	3,117	486	(188)	3,415
Costo neto	1,356			1,122
2012				
Costo:				
Terrenos	103	-	-	103
Edificios	36	-	-	36
Instalaciones	218	-	(150)	68
Muebles y enseres	720	7	-	727
Equipos de cómputo	2,201	79	(345)	1,935
Equipos diversos	932	27	(2)	957
Vehículos	677	-	(30)	647
	4,887	113	(527)	4,473
Depreciación acumulada:				
Edificios	3	2	-	5
Instalaciones	130	13	(100)	43
Muebles y enseres	526	60	-	586
Equipos de cómputo	1,708	229	(343)	1,594
Equipos diversos	464	91	(2)	553
Vehículos	221	132	(17)	336
	3,052	527	(462)	3,117
Costo neto	1,835			1,356

FONDO MIVIVIENDA S.A.

Notas a los Estados Financieros

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

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 2013 y de 2012.

Al 31 de diciembre de 2013, el Fondo mantiene activos totalmente depreciados por miles de S/. 1,619 (miles de S/. 1,327 al 31 de diciembre de 2012).

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 2013 y de 2012, el Fondo ha contratado una póliza de seguros contra todo riesgo que cubre el valor de los inmuebles, mobiliario y equipo del Fondo. En opinión de la Gerencia, las políticas de seguros del Fondo son consistentes con la práctica de la industria.

(12) Impuesto a la renta diferido

El Fondo ha determinado el impuesto a la renta diferido como sigue:

	<u>En miles de S/.</u>		
	<u>Saldos</u>	<u>Adiciones</u>	<u>Saldos</u>
	<u>al 31.12.2012</u>	<u>(deducciones)</u>	<u>al 31.12.2013</u>
		<u>Resultados</u>	
Activo:			
Provisión genérica para cuentas por cobrar	3,513	817	4,330
Ingresos diferidos por adelanto de flujos	2,380	(1,011)	1,369
Otros	1,621	1,893	3,514
Pasivo:			
Otros	(304)	(1,067)	(1,371)
	<u>7,210</u>	<u>632</u>	<u>7,842</u>

(13) Otros activos, neto

Comprende lo siguiente:

	<u>En miles de S/.</u>	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Bienes adjudicados, neto	426	673
Intangibles, neto de amortización por miles de S/. 2,087 (miles de S/. 3,209 en 2012)	825	326
Otros	899	2,235
	<u>2,150</u>	<u>3,234</u>

FONDO MIVIVIENDA S.A.

Notas a los Estados Financieros

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 2013, el pago adelantado por este servicio asciende a miles de S/. 715 (miles de S/. 1,036 al 31 de diciembre de 2012) y se incluye en el rubro otros.

 (14) Adeudos y obligaciones financieras

Comprende lo siguiente:

	En miles de S/.	
	2013	2012
Adeudos con instituciones financieras del país (a)	402,525	215,597
Valores y títulos (b)	1,399,138	-
	-----	-----
	1,801,663	215,597
	=====	=====

(a) Al 31 de diciembre de 2013, el Fondo mantiene adeudos como sigue:

<u>Institución financiera</u>	<u>Fecha</u>	Tasa de interés <u>anual</u>	En miles de S/.			
			<u>Principal</u>	<u>Intereses</u>	Ajuste costo <u>amortizado</u>	<u>Total</u>
Banco de la Nación	24.09.13	4.40%	76,000	897	-	76,897
Banco de la Nación	16.10.13	4.40%	50,000	457	-	50,457
Banco de la Nación	28.10.13	4.40%	65,000	499	-	65,499
Banco de la Nación	14.11.13	4.40%	50,000	282	-	50,282
Banco de la Nación	28.11.13	4.40%	59,000	233	-	59,233
Banco Continental	19.12.13	4.95%	100,000	155	2	100,157
			-----	-----	-----	-----
			400,000	2,523	2	402,525
			=====	=====	=====	=====

Al 31 de diciembre de 2012, el Fondo mantenía adeudos con el Banco de la Nación por miles de US\$ 83,805 (equivalente a miles de S/. 213,704) más intereses por miles de US\$ 742 (equivalente a miles de S/. 1,893), a una tasa de interés efectiva anual de 2.31%, con vencimiento el 15 de febrero de 2015. Este préstamo fue cancelado en forma adelantada el 1 de febrero de 2013.

(b) En enero de 2013, el Fondo emitió bonos bajo la Regla 144 o Regulación S de la Ley de Valores en el mercado internacional. La emisión fue por un monto nominal de miles de US\$ 500,000, cuyo plazo de vencimiento es de 10 años. Los bonos fueron colocados bajo la par a un precio de 99.15%, a una tasa cupón de 3.50%, con pago de interés semestral y amortización al vencimiento. Los recursos captados son destinados exclusivamente al financiamiento de operaciones crediticias.

Durante 2013, los gastos por intereses provenientes de valores en circulación emitidos por el Fondo ascienden a miles de S/. 45,288 (nota 20).

FONDO MIVIVIENDA S.A.

Notas a los Estados Financieros

(15) Otras cuentas por pagar, provisiones y otros pasivos

Comprende lo siguiente:

	En miles de S/.	
	2013	2012
Otras cuentas por pagar:		
Aportes del FONAVI (a)	151,414	132,811
Bono del buen pagador (capital) asignado a COFIDE (b)	79,872	77,728
Ahorro del grupo familiar elegible por transferir a entidades técnicas (c)	8,532	3,808
Bono familiar habitacional por transferir a entidades técnicas (d)	6,776	10,540
Participación de los trabajadores	4,386	7,400
Bono al buen pagador (capital) recibido del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento (e)	8	6,638
Proveedores por pagar	1,258	780
Recursos por transferir por cartas fianzas ejecutadas	1,059	950
Vacaciones y liquidación de beneficios sociales	885	720
Otros	390	335
	-----	-----
	254,580	241,710
	=====	=====
Provisiones y otros pasivos:		
Ingresos diferidos por adelanto de flujos (f)	4,479	7,934
Otros ingresos diferidos	561	1,440
Provisiones para litigios, demandas y otros contingentes (g)	1,399	1,271
Provisión para cobertura de riesgo crediticio de adelanto de flujos	5,362	738
Operaciones en trámite	6	8
	-----	-----
	11,807	11,391
	=====	=====

(a) Al 31 de diciembre comprende lo siguiente:

	En miles de S/.	
	2013	2012
Recaudación de FONAVI	112,942	125,539
Aportes al FONAVI pendiente de transferir al MEF	38,188	6,989
Devolución de FONAVI pendiente de cobro	284	283
	-----	-----
	151,414	132,811
	=====	=====

FONDO MIVIVIENDA S.A.

Notas a los Estados Financieros

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.

A continuación se presenta el movimiento de este rubro:

	En miles de S/.	
	2013	2012
Saldo al inicio de ejercicio	125,539	96,754
Recaudación del ejercicio	23,049	30,017
Reclasificación de aportes pendientes de transferir al MEF	(31,199)	-
Devolución de aportes al FONAVI	(4,446)	(1,232)
Saldo al final del ejercicio	112,943	125,539

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 2012 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:

	En miles de S/.	
	2013	2012
Saldo al inicio de ejercicio	77,728	64,143
Asignación de BBP a cuentas por cobrar de fideicomisos	5,710	17,770
Ajuste de la asignación BBP de ejercicios anteriores	900	(900)
Ajuste a la aplicación BBP de ejercicios anteriores	20	201
Aplicación de BBP a cuotas del crédito Mi hogar	(1,351)	(1,271)
Aplicación de BBP a cuotas del nuevo crédito MIVIVIENDA	(3,135)	(2,215)
Saldo al final del ejercicio	79,872	77,728

FONDO MIVIVIENDA S.A.

Notas a los Estados Financieros

- (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.

A continuación se presenta el movimiento del rubro:

	En miles de S/.	
	2013	2012
Saldo al inicio de ejercicio	6,638	9,932
Regularización de ejercicios anteriores	(20)	-
Recursos recibidos en el ejercicio	-	13,576
Desembolso de BBP a COFIDE para asignación a créditos	(6,610)	(16,870)
Saldo al final del ejercicio	8	6,638

- (f) De acuerdo con lo estipulado 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. Al 31 de diciembre de 2013, el ingreso diferido por esta transacción asciende a miles de S/. 4,479.
- (g) Corresponde a provisiones para litigios y para demandas de carácter judicial y laboral. En opinión de la Gerencia y de sus asesores legales, la provisión registrada al 31 de diciembre de 2013 y de 2012 es suficiente para cubrir el riesgo de pérdida por litigios y demandas del Fondo.

FONDO MIVIVIENDA S.A.

Notas a los Estados Financieros

(16) Patrimonio neto

(a) Patrimonio efectivo

Al 31 de diciembre de 2013, el patrimonio efectivo del Fondo determinado según las normas aplicables, asciende a miles de S/. 3,060,455 (miles de S/. 3,002,311 al 31 de diciembre de 2012). 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:

	<u>En miles de S/.</u>	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Patrimonio efectivo nivel 1:		
Capital social pagado	3,050,654	2,968,160
Más:		
Reserva legal	43,283	34,117
Capital adicional	34	34
Menos:		
Pérdida acumulada	3,677	-
Pérdidas no realizadas por inversiones disponibles para la venta	29,839	-
	-----	-----
Total patrimonio efectivo nivel 1	3,060,455	3,002,311
	-----	-----
Total patrimonio efectivo nivel 2	-	-
	-----	-----
Total patrimonio efectivo	3,060,455	3,002,311
	=====	=====

Al 31 de diciembre de 2013, 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/. 3,007,451 (miles de S/. 2,986,475, al 31 de diciembre de 2012), mientras que los requerimientos de patrimonio efectivo por riesgo de mercado y operacional ascienden a miles de S/. 34,897 y miles de S/. 18,107, respectivamente (miles de S/. 2,514 y miles de S/. 13,322, respectivamente, al 31 de diciembre de 2012).

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 2013, el patrimonio efectivo del Fondo representa el 60.34% de los requerimientos mínimos de capital por riesgo de mercado, operativo y de crédito (88.35% al 31 de diciembre de 2012).

FONDO MIVIVIENDA S.A.

Notas a los Estados Financieros

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 2013 y de 2012 el superávit global de patrimonio efectivo es como sigue:

	En miles de S/.	
	2013	2012
Requerimiento de patrimonio efectivo mínimo:		
Por riesgo de crédito, mercado y operacional	507,201	339,828
Patrimonio efectivo adicional	47,582	24,077
	-----	-----
Total requerimiento mínimo	554,783	363,905
	=====	=====
Total patrimonio efectivo calculado	3,060,455	3,002,311
	=====	=====
Superávit global de patrimonio efectivo	2,505,672	2,638,406
	=====	=====

(b) Capital

Al 31 de diciembre de 2013, el capital comprende 3,050,653,965 acciones comunes, suscritas y pagadas (2,968,159,573 acciones comunes al 31 de diciembre de 2012). Todas las acciones tienen derecho a voto y un valor nominal de S/.1 cada una.

Al 31 de diciembre de 2013 y de 2012, el único accionista del Fondo es FONAFE.

En Junta General de Accionistas del 12 de abril de 2013, se aprobó la capitalización de la utilidad del ejercicio económico 2012, ascendente a miles de S/. 82,494, incrementándose el capital de miles de S/. 2,968,160 a miles de S/. 3,050,654.

En la Junta General de Accionistas del Fondo de fecha de 26 de marzo de 2012, se acordó capitalizar miles de S/. 78,816 correspondiente a los resultados de 2011.

En la Junta General de Accionistas del Fondo de fecha 2 de setiembre de 2011 se acordó capitalizar S/. 58,086 correspondientes a los resultados del año 2010.

FONDO MIVIVIENDA S.A.

Notas a los Estados Financieros

(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 12 de abril de 2013, se aprobó el incremento de la reserva legal por miles de S/. 9,166 con cargo a los resultados acumulados obtenidos durante el ejercicio económico 2012.

(d) Ajuste 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. El movimiento neto de impuestos es como sigue:

	<u>2013</u> <u>En miles de S/.</u>
Saldo inicial	967
Pérdida no realizada de inversiones disponibles para la venta del Fondo	(31,506)
Pérdida no realizada de inversiones disponibles para la venta de los Fideicomisos CRC -PBP	(4,821)
Transferencia de la pérdida realizada de inversiones disponibles para la venta a resultados, neta de la ganancia realizada	1,886

Total	(33,474)
	=====
	 <u>2012</u> <u>En miles de S/.</u>
Saldo inicial	319
Pérdida no realizada de inversiones disponibles para la venta del Fondo	(340)
Pérdida no realizada de inversiones disponibles para la venta de los Fideicomisos CRC -PBP	(687)
Transferencia de la pérdida realizada de inversiones disponibles para la venta a resultados, neta de la ganancia realizada	1,675

Total	967
	=====

FONDO MIVIVIENDA S.A.

Notas a los Estados Financieros

	<u>2011</u>
	<u>En miles de S/.</u>
Saldo inicial	(5,864)
Ganancia no realizada de inversiones disponibles para la venta del Fondo	16,091
Ganancia no realizada de inversiones disponibles para la venta de los Fideicomisos CRC -PBP	1,641
Transferencia de la ganancia realizada de inversiones disponibles para la venta a resultados, neta de la pérdida realizada	(11,549)

	319
	=====

(17) Cuentas contingentes y de orden
Comprende lo siguiente:

	<u>En miles de S/.</u>	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Contingentes:		
Forwards (a)	243,760	184,875
Otros contingentes	807,733	178,509
	-----	-----
	1,051,493	363,384
	-----	-----
Cuentas de orden:		
Cartas fianzas y pólizas de caución recibidas en garantía (b)	466,849	583,753
Avance en cuenta a favor del Fondo	200,000	-
Fideicomisos CRC-PBP (c)	67,092	67,303
Cuentas incobrables castigadas (d)	28,169	28,146
Adeudos aporte patronal (e)	18,222	18,222
Rendimientos en suspenso de cartera Ex-CONEMINSA y otras cuentas por cobrar (f)	10,213	8,511
Contratos vigentes suscritos con proveedores	9,690	8,515
Fondos recibidos del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento - BFH	6,576	10,540
Títulos y valores en custodia	4,565	4,565
Garantías hipotecarias recibidas (g)	2,411	2,199
Otros	384	414
	-----	-----
	814,171	732,168
	-----	-----
Fideicomisos y patrimonio autónomo en administración:		
Patrimonio autónomo Fondo Ley 27677 (h)	857,896	830,209
Fideicomiso CRC-PBP	148,707	151,212
Fideicomiso Las Garzas	23,903	23,794
	-----	-----
	1,030,506	1,005,215
	-----	-----
	2,896,170	2,100,767
	=====	=====

FONDO MIVIVIENDA S.A.

Notas a los Estados Financieros

- (a) Corresponde al compromiso que tiene el Fondo por las operaciones forward venta de dólares estadounidenses contraídos para cobertura de sus cuentas por cobrar en dicha moneda por miles de US \$ 87,213 y miles de US \$ 72,500, al 31 de diciembre de 2013 y de 2012, respectivamente.
 - (b) 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.
 - (c) Corresponde al reconocimiento del derecho contraído por el Fondo por la constitución de los Fideicomisos CRC y PBP en nuevos soles y en dólares americanos por miles de S/. 32,717 y miles de S/. 34,375, respectivamente (miles de S/. 31,396 y miles de S/. 35,907 al 31 de diciembre de 2012, respectivamente).
 - (d) Corresponde principalmente al castigo de cuentas por cobrar (capital e interés) del Banco Banex en liquidación y del Banco Orión en liquidación por miles de S/. 23,577 de capital y miles de S/. 4,441 de intereses.
 - (e) Corresponde al reclamo efectuado por el Fondo al MEF relacionado con las contribuciones de FONAVI- Aporte patronal, según lo establecido en la Ley N° 26969, Ley de Liquidación del FONAVI, que debió ser entregado al Fondo.
 - (f) Corresponde a las garantías hipotecarias recibidas de dos entidades financieras en liquidación, por la cartera de créditos que mantenían con el Fondo.
 - (g) Corresponde a los intereses devengados de la cartera vencida de ex-CONEMINSA y otras cuentas por cobrar.
 - (h) Corresponde al valor de los activos netos del “Patrimonio 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.
- (18) Contingencias
Al 31 de diciembre de 2013, el Fondo mantiene los siguientes procesos contenciosos:
- (a) Demandas judiciales de carácter laboral por concepto de pago de utilidades y reintegro de beneficios sociales. Al 31 de diciembre de 2013, el Fondo registra una provisión de miles de S/. 621 por este concepto.
 - (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. 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

FONDO MIVIVIENDA S.A.

Notas a los Estados Financieros

importe demandado asciende a miles de S/. 4,870, el juez ordenó la devolución de miles de US\$ 250, que equivale a miles de S/.699, el cual se mantiene provisionado al 31 de diciembre de 2013 al valor presente por miles de US\$ 237, equivalente a miles de S/. 663.

- (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.

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:

	En miles de S/.		
	2013	2012	2011
Disponible	12,207	13,918	16,210
Inversiones disponibles para la venta (nota 7)	12,147	245	12,866
Inversiones a vencimiento (nota 7)	302	6,862	2,950
Cuentas por cobrar	222,643	170,213	138,804
Otros ingresos financieros	1,413	1,515	2,983
	-----	-----	-----
	248,712	192,753	173,813
	=====	=====	=====

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:

	En miles de S/.		
	2013	2012	2011
Adeudos y obligaciones	2,967	4,973	-
Valores, títulos y obligaciones en circulación (nota 14 (b))	45,288	-	-
Cuentas por pagar	157	-	22
Otros gastos financieros	38,918	32,726	29,127
	-----	-----	-----
	87,330	37,699	29,149
	=====	=====	=====

Los otros gastos financieros corresponden principalmente al premio del buen pagador otorgado a través del Fideicomiso COFIDE.

FONDO MIVIVIENDA S.A.

Notas a los Estados Financieros

(21) Ingresos por servicios financieros

Comprende lo siguiente:

	En miles de S/.		
	2013	2012	2011
Ingresos por fideicomisos y comisiones de confianza	498	1,373	2,367
Ingresos diversos	6,380	6,196	6,492
	-----	-----	-----
	6,878	7,569	8,859
	=====	=====	=====

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 neto 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:

	En miles de S/.		
	2013	2012	2011
Gastos de personal y directorio (a)	17,905	18,073	15,269
Servicios recibidos de terceros (b)	21,915	14,291	14,319
Impuestos y contribuciones	267	346	534
	-----	-----	-----
	40,087	32,710	30,122
	=====	=====	=====

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

	En miles de S/.		
	2013	2012	2011
Remuneraciones	8,503	7,055	6,699
Participación de los trabajadores	4,384	7,398	5,240
Gratificaciones	1,389	1,162	1,095
Compensación por tiempo de servicios	810	676	638
Seguridad y previsión social	786	659	606
Vacaciones	770	583	568
Capacitación	119	177	165
Otros	1,144	363	258
	-----	-----	-----
	17,905	18,073	15,269
	=====	=====	=====

FONDO MIVIVIENDA S.A.

Notas a los Estados Financieros

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.

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

	En miles de S/.		
	2013	2012	2011
Publicidad	7,606	1,800	2,715
Servicios de asesoría	4,617	5,338	5,892
Alquiler de bienes e inmuebles	1,869	1,404	1,165
Reparación y mantenimiento	1,080	802	641
Gastos proyecto TIC – FONAFE	1,046	1,165	-
Comunicaciones	544	365	511
Gastos de viaje	500	214	198
Movilidad	425	290	279
Vigilancia y protección	410	551	580
Seguros	311	277	308
Mensajería	203	189	179
Útiles de oficina	154	159	267
Servicios públicos	148	161	164
Servicios de limpieza	126	129	125
Servicios de telemarketing	38	84	152
Otros gastos	2,838	1,363	1,143
	-----	-----	-----
	21,915	14,291	14,319
	=====	=====	=====

- (c) Retribuciones al Directorio

El importe pagado durante los años 2013 y 2012 por concepto de dietas al Directorio asciende a miles de S/. 173 y miles de S/. 151, respectivamente.

- (d) Retribuciones a la plana gerencial

Las retribuciones por concepto de sueldos y otros beneficios al personal percibidas durante 2013 y 2012 por los gerentes y jefes de oficina del Fondo con responsabilidad ejecutiva, ascendieron a miles de S/. 1,779 y miles de S/. 1,076, respectivamente.

(23) Situación tributaria

- (a) El Fondo ha determinado una provisión por impuesto a la renta corriente al 31 de diciembre del 2013 por miles de S/. 23,724 (miles de S/. 31,224 al 31 de diciembre de 2012).

Los años 2009 al 2013, se encuentran pendientes de revisión por las autoridades tributarias. Cualquier mayor gasto que exceda las provisiones efectuadas para cubrir obligaciones tributarias será cargado a los resultados de los ejercicios en que las mismas queden finalmente determinadas. En opinión de la Gerencia, como resultado de dicha revisión, no surgirán pasivos significativos que afecten los estados financieros al 31 de diciembre de 2013.

FONDO MIVIVIENDA S.A.

Notas a los Estados Financieros

De acuerdo con la legislación tributaria vigente, el impuesto a la renta de las personas jurídicas se calcula para los años 2013 y de 2012 con una tasa del 30%, sobre la renta neta imponible.

- (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 2013 en miles de S/. 14,345.

Se podrá solicitar la devolución del impuesto sólo en el caso que se sustente haber incurrido en pérdidas tributarias o se haya determinado un menor pago del Impuesto a la Renta sobre la base de las normas del régimen general.

- (c) 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.
- (d) Al 31 de diciembre de 2013 y de 2012, 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.
- (e) La conciliación de la tasa efectiva del impuesto a la renta es como sigue:

	2013		2012	
	S/.	%	S/.	%
Utilidad antes de impuesto a la renta	90,146	100.00	128,357	100.00
Impuesto a la renta calculado según tasa vigente	27,044	30.00	38,507	30.00
Efecto tributario sobre adiciones y deducciones:				
Diferencias permanentes	(2,758)	(3.06)	(1,920)	(1.50)
Otros	70	0.08	110	0.09
Impuesto a la renta corriente y diferido registrado según tasa efectiva	24,356	27.02	36,697	28.59

FONDO MIVIVIENDA S.A.

Notas a los Estados Financieros

- (f) El gasto por impuesto a la renta mostrado en el estado de resultados comprende:

	En miles de S/.		
	2013	2012	2011
Impuesto a la renta:			
Corriente	23,724	31,224	29,869
Diferido	632	5,473	449
	-----	-----	-----
	24,356	36,697	30,318
	=====	=====	=====

- (g) La distribución total o parcial de dividendos u otras formas de distribución de utilidades se encuentra gravada con el impuesto a la renta con una retención del 4.1%. No está comprendida la distribución de utilidades que se efectúe a favor de personas jurídicas domiciliadas.

(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 de dólares americanos, en las tasas de interés, riesgos de mercado, riesgo de liquidez y 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 proporciona por escrito los principios para la administración integral de riesgos así como las políticas para cubrir áreas específicas, tales como los riesgos de tipo de cambio, de tasa de interés, crediticio, uso de instrumentos financieros e 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.

FONDO MIVIVIENDA S.A.

Notas a los Estados Financieros

De esta forma, la administración de las actividades de colocación de recursos y la gestión financiera están acotadas por diversos límites que incorporan un nivel de riesgo considerado adecuado para la Gerencia, los cuales son revisados periódicamente de modo que incorporen las necesidades y estrategias planteadas por las Gerencias, así como por variaciones en las condiciones de mercado.

Las actividades de colocación de recursos son administradas de acuerdo a los límites internos por IFI. Los límites internos son una función de las siguientes variables de la IFI: clasificación de riesgo, el ratio de capital global y el tamaño del patrimonio efectivo.

Las actividades de gestión financiera, como parte del proceso de gestión de activos y pasivos del Fondo, permiten 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 las notas metodológicas establecidas por la SBS. Estos indicadores son informados periódicamente 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 2013 y de 2012, la exposición del Fondo al riesgo de tasa de interés considerando las fechas de reprecio de los instrumentos es como sigue:

Riesgo de tasa de interés	En miles de S/. (*)							Total
	Hasta 1 mes	Más de 1 hasta 2 meses	Más de 2 hasta 3 meses	Más de 3 hasta 6 meses	Más de 6 meses hasta 12 meses	Más de 12 meses	No devengan intereses	
Activos:								
Disponible	408,506	-	-	-	-	-	-	408,506
Inversiones	-	3,091	1,064	5,892	14,449	312,682	-	337,178
Cuentas por cobrar (Convenio Fideicomiso – COFIDE)	26,958	26,008	26,412	79,314	157,437	4,038,942	-	4,355,071
Cuentas por cobrar por derivados de cobertura	-	-	-	-	-	-	737	737
Total activo	435,464	29,099	27,476	85,206	171,886	4,351,624	737	5,101,492
Pasivos:								
Adeudos y obligaciones financieras	18,762	387	1,972	5,806	412,348	1,362,388	-	1,801,663
Cuentas por pagar por derivados de cobertura	-	-	-	-	-	-	382	382
Total pasivo	18,762	387	1,972	5,806	412,348	1,362,388	382	1,802,045
Cuentas fuera de balance:								
Instrumentos derivados activos	-	-	-	-	-	-	223,600	223,600
Instrumentos derivados pasivos	-	-	-	-	-	-	(20,160)	(20,160)
	-	-	-	-	-	-	203,440	203,440
Brecha marginal	416,702	28,712	25,504	79,400	(240,462)	2,989,236	203,795	3,502,887
Brecha acumulada	416,702	445,414	470,918	550,318	309,856	3,299,092	3,502,887	

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

FONDO MIVIVIENDA S.A.

Notas a los Estados Financieros

Riesgo de tasa de interés	En miles de S/. (*)							Total
	Hasta 1 mes	Más de 1 hasta 2 meses	Más de 2 hasta 3 meses	Más de 3 hasta 6 meses	Más de 6 meses hasta 12 meses	Más de 12 meses	No devengan intereses	
Activos:								
Disponible	240,054	100,422	-	-	-	-	-	340,476
Inversiones	-	-	-	-	-	-	-	-
Cuentas por cobrar (Convenio Fideicomiso – COFIDE)	21,544	21,252	22,129	64,011	127,796	2,888,197	-	3,144,929
Cuentas por cobrar por derivados de cobertura	-	-	-	-	-	-	5,753	5,753
Total activo	261,598	121,674	22,129	64,011	127,796	2,888,197	5,753	3,491,158
Pasivos:								
Adeudos y obligaciones financieras	-	43,119	-	-	43,119	129,358	-	215,596
Total pasivo	-	43,119	-	-	43,119	129,358	-	215,596
Cuentas fuera de balance:								
Instrumentos derivados pasivos	-	-	-	-	-	-	(184,875)	(184,875)
	-	-	-	-	-	-	(184,875)	(184,875)
Brecha marginal	261,598	78,555	22,129	64,011	84,677	2,758,839	(179,122)	3,090,687
Brecha acumulada	261,598	340,153	362,282	426,293	510,970	3,269,809	3,090,687	

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

FONDO MIVIVIENDA S.A.

Notas a los Estados Financieros

Los efectos de los cambios estimados en las tasas de interés al 31 de diciembre de 2013 y 2012, son los siguientes:

<u>Cambios en la tasa de interés</u>	En miles de S/. (*)			
	Efecto en resultados antes de impuestos			
	2013		2012	
	En MN	En ME	En MN	En ME
-2.0%	5,255	(11,459)	(14,559)	4,225
-1.5%	3,941	(8,594)	(10,919)	3,169
-1.0%	2,627	(5,730)	(7,280)	2,112
-0.5%	1,314	(2,865)	(3,640)	1,056
0%	-	-	-	-
0.5%	(1,314)	2,865	3,640	(1,056)
1.0%	(2,627)	5,730	7,280	(2,112)
1.5%	(3,941)	8,594	10,919	(3,169)
2.0%	(5,255)	11,459	14,559	(4,225)

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

<u>Cambios en la tasa de interés</u>	En miles de S/. (*)			
	Efecto en patrimonio antes de impuestos			
	2013		2012	
	En MN	En ME	En MN	En ME
-2.0%	(71,387)	5,398	(64,987)	(524)
-1.5%	(53,540)	4,048	(48,740)	(393)
-1.0%	(35,693)	2,699	(32,494)	(262)
-0.5%	(17,847)	1,349	(16,247)	(131)
0%	-	-	-	-
0.5%	17,847	(1,349)	16,247	131
1.0%	35,693	(2,699)	32,494	262
1.5%	53,540	(4,048)	48,740	393
2.0%	71,387	(5,398)	64,987	524

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

El riesgo de tasa de interés de las inversiones en bonos del gobierno, en certificados de depósito del BCRP y en bonos corporativos 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 Límites de pérdida máxima ante movimientos adversos del tipo de cambio calculados empleando modelos regulatorios y notas metodológicas de la SBS.

FONDO MIVIVIENDA S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2013 y de 2012, la exposición del Fondo al riesgo de tipo de cambio es como sigue:

Riesgo de tipo de cambio	En miles de S/.					
	2013			2012		
	Dólar americano	Nuevos soles	Total	Dólar americano	Nuevos soles	Total
Activos monetarios:						
Disponible	337,375	71,131	408,506	9,465	331,011	340,476
Inversiones disponibles para la venta	183,925	146,806	330,731	-	-	-
Inversiones a vencimiento	-	6,447	6,447	-	-	-
Cuentas por cobrar (Convenio fideicomiso-COFIDE)	404,497	3,950,574	4,355,071	417,209	2,727,719	3,144,928
Cuentas por cobrar por derivados de cobertura	-	737	737	-	5,753	5,753
Otras Cuentas por cobrar	111	68,441	68,552	677	69,842	70,519
Impuestos corrientes	-	13,723	13,723	-	-	-
Total activos monetario	925,908	4,257,859	5,183,767	427,351	3,134,325	3,561,676
Pasivos monetarios:						
Obligaciones con el público	-	162	162	-	108	108
Adeudos y obligaciones financieras	1,399,138	402,525	1,801,663	-	215,597	215,597
Cuentas por cobrar por derivados de cobertura	-	382	382	-	-	-
Otras cuentas por cobrar	1,336	253,244	254,580	240,655	1,055	241,710
Impuestos corrientes	-	-	-	-	9,732	9,732
Total pasivo monetarios	1,400,474	656,313	2,056,787	240,655	226,492	467,147
Cuentas fuera del estado de situación financiera:						
Instrumentos derivados activos	223,600	(223,600)	-	-	-	-
Instrumentos derivados pasivos	(20,160)	20,160	-	(184,875)	184,875	-
	203,440	(203,440)	-	(184,875)	184,875	-
Posición monetaria neta	(271,126)	3,398,106	3,126,980	1,821	3,092,708	3,094,529

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 al riesgo cambiario:

Modelos	En miles de S/.		% Patrimonio efectivo	
	2013	2012	2013	2012
Regulatorio	5,423	299	0.18%	0.01%
Interno	6,721	361	0.22%	0.01%
Posición global	(276,627)	25,140	9.03%	0.84%
	Sobre venta		Sobre compra	

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

FONDO MIVIVIENDA S.A.

Notas a los Estados Financieros

Riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez está asociado al riesgo que el Fondo falle en el cumplimiento de sus obligaciones financieras al vencimiento de las mismas; siendo este riesgo gestionado por la Gerencia de Finanzas. Las obligaciones financieras incluyen préstamos, obligaciones en circulación y obligaciones relacionados a instrumentos derivados.

La Gestión Financiera es respaldada con políticas claramente definidas por el Comité de Riesgos respecto a exposición por tipo de instrumento, riesgo máximo permitido, límites máximos de pérdidas y ganancias, y límites de cobertura de moneda.

Respecto a esto último, se tienen políticas para mantener cobertura con instrumentos derivados denominados en dólares americanos, los que se han incrementado producto de la emisión de bonos denominados en dólares americanos en el mercado internacional efectuada por el Fondo.

Con esta disponibilidad de recursos, el Fondo tiene una holgada capacidad para cubrir las necesidades de financiamiento de las IFI.

Los importes revelados son los flujos de efectivo de acuerdo a plazos contraídos sin descontar e incluyen sus respectivos intereses devengados. Al 31 de diciembre de 2013 y de 2012, la exposición del Fondo al riesgo de liquidez es como sigue:

<u>Año 2013</u>	<u>En miles de S/.</u>				<u>Total</u>
	<u>Hasta 1 mes</u>	<u>Más de 1 hasta 3 meses</u>	<u>Más de 3 hasta 12 meses</u>	<u>Más de 1 año</u>	
Exposición de riesgo de liquidez					
Riesgo de estado de situación financiera					
Pasivo:					
Obligaciones con el público	-	-	162	-	162
Adeudos y obligaciones financieras	24,857	2,442	438,409	1,813,256	2,278,964
Cuentas por pagar por derivados de cobertura	382	-	-	-	382
Otras cuentas por pagar	8,433	145	5,037	240,965	254,580
Otros pasivos	-	-	-	5,046	5,046
Total	33,672	2,587	443,608	2,059,267	2,539,134

FONDO MIVIVIENDA S.A.

Notas a los Estados Financieros

<u>Año 2012</u>	<u>En miles de S/.</u>				
	<u>Hasta 1 mes</u>	<u>Más de 1 hasta 3 meses</u>	<u>Más de 3 hasta 12 meses</u>	<u>Más de 1 año</u>	<u>Total</u>
Exposición de riesgo de liquidez					
Riesgo de estado de situación financiera					
Pasivo:					
Obligaciones con el público	-	-	108	-	108
Adeudos y obligaciones financieras	-	44,225	44,225	132,674	221,124
Cuentas por pagar por derivados de cobertura	-	-	-	-	-
Otras cuentas por pagar	860	116	7,924	232,810	241,710
Otros pasivos	-	9,732	-	-	9,732
Total	860	54,073	52,257	365,484	472,674

Los principales lineamientos que sirven al Fondo para administrar el riesgo de liquidez son:

- Establecer límites para el control de la liquidez.
- Realizar análisis de brechas: descalce por plazo de vencimiento.
- Diversificar las fuentes de financiamiento.
- Mantener un adecuado nivel de activos líquidos.
- Realizar pruebas de estrés.
- Contar con plan de contingencia de liquidez.

Riesgo de crédito

El riesgo de crédito se gestiona principalmente a través de la admisión, seguimiento, control y recuperación del crédito.

El análisis de riesgos se basa principalmente en: i) evaluación económica, financiera y comercial, ii) evaluación del desarrollo del mercado, iii) evaluación de la gestión de la empresa, 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 gestión de riesgos son : i) el análisis de riesgo de crédito de la IFI, ii) el análisis de riesgo de crédito del prestatario final, iii) La clasificación y aprovisionamiento de la IFI, iv) la clasificación y aprovisionamiento de prestatario final, v) 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, todos los aspectos financieros y operativos de la institución, y vi) el seguimiento y control mensual de las IFI , a partir de indicadores financieros definidos internamente.

Los Créditos financiados por el Fondo, se colocan en moneda local. Es de precisar que todavía el Fondo tiene saldo de préstamos en dólares, que corresponden a los primeros productos desembolsados por el Fondo (11% de la cartera total).

FONDO MIVIVIENDA S.A.
Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2013, el nivel máximo de exposición al riesgo de crédito del Fondo fue de miles de S / . 4.394.053, correspondiente al saldo de las cuentas por cobrar (acuerdo Fideicomiso COFIDE).

Estos préstamos están respaldados por hipotecas establecidas por los prestatarios finales. La IFI verifica que las garantías esten debidamente constituidas.

Debido a su papel de fiduciario, COFIDE tiene mecanismos a través de los contratos de canalización de recursos firmados con las IFI, con el fin de asegurar la masa de créditos hipotecarios colocados por el Fondo, por lo cual 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.

Aunque el Comité de Riesgos tiene cierta flexibilidad a la hora de determinar cuándo se aprueba una línea de crédito de una IFI, en la práctica, dicha aprobación es en última instancia, sujeta a la discreción del Comité de Gestión de Riesgos o Directorio.

Al 31 de diciembre de 2013 y de 2012, la exposición del Fondo al riesgo crediticio tomando como base la clasificación de riesgo del beneficiario final del crédito y por IFI es como sigue:

- Riesgo por cliente final

	En miles de S/.			
	2013		2012	
	Saldo de cartera	%	Saldo de cartera	%
Cartera no vencidos ni deteriorados:				
Normal	4,172,034	94.9	3,031,890	95.3
Con problemas potenciales	62,614	1.4	43,200	1.4
	-----	-----	-----	-----
	4,234,648	96.3	3,075,090	96.7
	-----	-----	-----	-----
Cartera deteriorada:				
Deficiente	46,438	1.1	31,259	1.0
Dudoso	55,921	1.3	35,360	1.1
Pérdida	57,046	1.3	39,297	1.2
	-----	-----	-----	-----
	159,405	3.7	105,916	3.3
	-----	-----	-----	-----
Cartera bruta	4,394,053	100.0	3,181,006	100.0
	=====	=====	=====	=====

FONDO MIVIVIENDA S.A.

Notas a los Estados Financieros

• Riesgo por IFI

	En miles de S/.			
	2013		2012	
	Saldo de cartera	%	Saldo de cartera	%
Cartera no vencidos ni deteriorados:				
Normal	4,034,161	91.8	2,981,355	93.7
Con problemas potenciales	359,892	8.2	199,651	6.3
	-----	-----	-----	-----
	4,394,053	100.0	3,181,006	100.0
	-----	-----	-----	-----
Cartera deteriorada:				
Deficiente, Dudoso y Pérdida	-	-	-	-
	-----	-----	-----	-----
Cartera bruta	4,394,053	100.0	3,181,006	100.0
	=====	=====	=====	=====

(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.

FONDO MIVIVIENDA S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2013 y de 2012, el valor razonable de los instrumentos financieros que tiene el Fondo son los siguientes:

	En miles de S/.			
	2013		2012	
	Valor en libros	Valor razonable	Valor en libros	Valor razonable
Activo:				
Disponible	408,506	408,506	340,476	340,476
Inversiones disponibles para la venta				
Instrumentos representativos de deuda	330,731	330,731	-	-
Inversiones a vencimiento	6,447	6,447	-	-
Cuentas por cobrar (Convenio Fideicomiso-COFIDE)	4,355,071	4,355,071	3,144,929	3,144,929
Cuentas por cobrar por derivados financieros	737	737	5,753	5,753
Otras cuentas por cobrar	68,552	68,552	70,518	70,518
	=====	=====	=====	=====
	5,170,044	5,170,044	3,561,676	3,561,676
Pasivo:				
Obligaciones con el público	162	162	108	108
Adeudos y obligaciones financieras	1,801,663	1,758,163	215,597	215,637
Cuentas por pagar por derivados financieros	382	382	-	-
Otras cuentas por pagar	254,580	254,580	241,710	241,467
	=====	=====	=====	=====
	2,056,787	2,013,287	457,415	457,212

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 riesgos crediticios significativos.
- (b) Las inversiones disponibles para la venta generalmente tienen cotización bursátil o un valor de mercado mediante flujos descontados futuros.
- (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 los indicado por el Oficio Multiple SBS N° 1575-2014-SBS.
- (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 significativamente del valor en libros.

FONDO MIVIVIENDA S.A.
Notas a los Estados Financieros

- (e) 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 significativamente del valor en libros.
- (f) 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.

	En miles de S/.					
	2013			2012		
	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3
Activo:						
Inversiones disponible para la venta						
Instrumentos representativos de deuda	191,068	139,662	-	-	-	-
Cuentas por cobrar por derivados financieros	-	737	-	-	5,753	-
Otras cuentas por cobrar	-	63,202	-	-	29,662	-
	-----	-----	-----	-----	-----	-----
	191,068	203,601	-	-	35,415	-
	=====	=====	=====	=====	=====	=====
Pasivo:						
Cuentas por pagar por derivados financieros	-	382	-	-	-	-
	-----	-----	-----	-----	-----	-----
	-	382	-	-	-	-
	=====	=====	=====	=====	=====	=====

(26) Hechos posteriores

No se tiene conocimiento de hechos importantes ocurridos entre la fecha de cierre de estos estados financieros y la fecha de este informe, que puedan afectarlos significativamente.