



INFORME FINAL DE
AUDITORIA
Con Informe Ejecutivo

Proyecto N° 4.15.10

**LÍNEA DE CRÉDITOS
HIPOTECARIOS BANCO
CIUDAD/IVC**

Auditoría de Gestión

Período 2014

Buenos Aires, Junio 2016

Departamento Actuaciones Colegiadas
INFORME FINAL
de la
Auditoría Gral. de la Ciudad de Bs. As.



AUDITORIA GENERAL DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES

Av. Corrientes 640, Piso 6º,
Ciudad Autónoma de Buenos Aires

Presidente

Lic. Cecilia Segura Rattagan

Audidores Generales:

Cdra. Mariela Coletta

Ing. Facundo Del Gaiso

Dr. Jorge Garayalde

Lic. María Raquel Herrero

Dra. María Victoria Marcó

Lic. Hugo Vasques

CODIGO DE PROYECTO: 4.15.10

NOMBRE DEL PROYECTO: Línea de Crédito Hipotecarios Bco Ciudad / IVC

PERIODO BAJO EXAMEN: Ejercicio Económico finalizado el 31 de diciembre de 2.014.

EQUIPO DESIGNADO: **Directores de Proyecto:** Cdora. María Lucila Moyano
Lic. Santiago Cogorno
Supervisora: Cdora. Gladys Lorenzo

TIPO DE AUDITORIA: Gestión

OBJETIVO:

Evaluar la gestión y examinar los procedimientos practicados por la Gerencia en función de los objetivos institucionales por las distintas Áreas intervinientes de los Créditos Mi Casa Buenos Aires, Primera Casa y Vivienda Porteña II.

FECHA APROBACIÓN DEL INFORME: 22 DE JUNIO DE 2016

APROBADO POR: DISIDENCIA PARCIAL

RESOLUCIÓN N°: 217/16

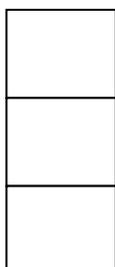
INFORME EJECUTIVO

Lugar y fecha de emisión	Buenos Aires, Junio de 2016
Código del Proyecto	4.15.10
Denominación del Proyecto	“Línea de Crédito Hipotecarios Bco Ciudad / IVC”.
Período examinado	Ejercicio 2014
Programas auditados	Sin reflejo presupuestario
Unidad Ejecutora	Banco Ciudad de Buenos Aires-Instituto de la Vivienda de la Ciudad de Buenos Aires
Objeto de la auditoría	Registros, circuitos, pautas y procedimientos que hacen al otorgamiento de préstamos.
Objetivo de la auditoría	Evaluar la gestión y examinar los procedimientos practicados por la Gerencia ¹ en función de los objetivos institucionales por las distintas Áreas intervinientes de los Créditos Mi Casa Buenos Aires, Primera Casa y Vivienda Porteña II.
Hallazgos	<p>1. Se verificó que las Gerencias del Banco Ciudad no dan cumplimiento al Manual de Procedimiento de la línea Primera Casa que estipula la elaboración de informes mensuales que deben confeccionar respecto de:</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Las solicitudes de créditos aprobadas y las que resultaron rechazadas que debe emitir la Gerencia de Sucursales del Banco Ciudad con destino al Instituto de Vivienda.

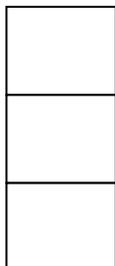
¹ Por parte del Banco la Gerencia interviniente es la de Sucursales, en tanto las áreas intervinientes dentro del I.V.C., para la línea crediticia Primera Casa son: Gerencia de Coordinación General de Acceso a la vivienda, Gerencia Operativa Programa Primera Casa BA y la Jefatura de Atención al Público del Programa Primera Casa BA, en tanto para la línea Mi Casa BA: Fondo Fiduciario Fideicomiso Mi Casa y respecto de la línea Vivienda Porteña II, la Gerencia interviniente es la Créditos.



	<ul style="list-style-type: none">✓ El detalle de la aplicación de fondos del Instituto de la Vivienda que debe generar la Gerencia de Sector Público del Banco Ciudad.2. El Banco Ciudad no guarda registros históricos de los aplicantes derivados por el Instituto de la Vivienda, como tampoco de aquellos que habiendo sido derivados y que por alguna causal fueron dados de baja o desestimados. (Anexo III)3. Del relevamiento practicado surge que existieron 733 préstamos otorgados de la línea de <i>Créditos Primera Casa</i>, 16 préstamos otorgados de la línea crediticia <i>Mi Casa B.A.</i> y 79 casos de la línea <i>Vivienda Porteña II</i> que no se encuentran incorporados en la base del Instituto de la Vivienda, dado que el Banco no efectuó el envío de la información pertinente, también se registraron para la línea crediticia <i>Vivienda Porteña II</i>, 6 operaciones de escrituración que se encontraban registradas en el I.V.C. y no se verificaron dentro de la base del Banco Ciudad. (Anexo IV)4. No se tuvo acceso a la totalidad de las pólizas de seguro que cubren las contingencias de vida e incendio sobre los préstamos otorgados.5. Se verificó que el Instituto de la Vivienda no efectuó el aporte de \$ 20.000.000 que fuera estipulado en el Convenio celebrado entre las partes, para la línea de Préstamos Primera Casa, dicho monto tampoco poseyó reflejo presupuestario alguno.
--	--



Conclusiones	<p>Del análisis efectuado, surge que dentro del proceso de otorgamiento de préstamos hipotecarios, el Banco Ciudad presenta falencias en los circuitos establecidos por la normativa vigente, en tanto el Instituto de la Vivienda posee una desactualización de los registros dentro de su base de datos, provocada por la desconexión producida en la transferencia de información originada desde la entidad bancaria.</p> <p>Tal como se desprende del punto Observaciones del presente informe, se detectaron ciertas debilidades de control interno y por oposición producidas en el manejo de información de ambas Instituciones. Estas debilidades podrían afectar el nivel de riesgo sobre la información, la integridad, como también la confiabilidad de la información de las entidades y el cumplimiento de sus respectivas normas.</p> <p>Asimismo, en lo que se refiere al aporte de fondos para las líneas de créditos auditadas, no se efectuaron los desembolsos previstos para las líneas de Préstamos Primera Casa. Con relación a Mi Casa BA no se efectuaron la totalidad de los desembolsos previstos, en cumplimiento de lo estipulado en la addenda de fecha 16 de julio de 2014 (Ver Nota al pie N° 9 del Informe).</p>
--------------	---



**INFORME FINAL DE AUDITORÍA
PROYECTO N° 4.15.10
“LÍNEA DE CRÉDITO HIPOTECARIOS BCO CIUDAD / IVC”**

DESTINATARIO

Señor
Presidente
Legislatura Ciudad Autónoma de Buenos Aires
Cdr. Diego César Santilli
S / D

I. OBJETO DE LA AUDITORIA

Registraciones, circuitos, pautas y procedimientos que hacen al otorgamiento de préstamos.

II. OBJETIVO

Evaluar la gestión y examinar los procedimientos practicados por la Gerencia² en función de los objetivos institucionales por las distintas Áreas intervinientes de los Créditos Mi Casa Buenos Aires, Primera Casa y Vivienda Porteña II.

III. ALCANCE

El examen fue realizado de conformidad con las normas de auditoría externa de la Auditoría General de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, aprobadas por la Ley N° 325 de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y las Normas Básicas de Auditoría Externa aprobadas por el Colegio de Auditores de la Ciudad de Buenos Aires, según Resolución N° 161/00 –AGCBA.

El alcance del presente proyecto consiste en efectuar un examen sobre la base de una muestra de los procesos practicados.

² Por parte del Banco la Gerencia interviniente es la de Sucursales, en tanto las áreas intervinientes dentro del I.V.C., para la línea crediticia Primera Casa son: Gerencia de Coordinación General de Acceso a la vivienda, Gerencia Operativa Programa Primera Casa BA y la Jefatura de Atención al Público del Programa Primera Casa BA, en tanto para la línea Mi Casa BA: Fondo Fiduciario Fideicomiso Mi Casa y respecto de la línea Vivienda Porteña II, la Gerencia interviniente es la Créditos.

Los procedimientos realizados fueron los que a continuación se detallan:

1. Recopilación y análisis de la normativa aplicable al Proyecto (Anexo I).
2. Entrevistas con responsables de las distintas Áreas intervinientes.
3. Descripción de las Áreas Intervinientes como también del procedimiento para el otorgamiento de Préstamos Hipotecarios Mi Casa Buenos Aires, Primera Casa y Vivienda Porteña II.
4. Análisis y evaluación de los procedimientos aplicados en cuanto a los informes que deben producir las distintas áreas intervinientes en el proceso de otorgamiento.
5. Análisis y evaluación de los datos aportados por los Organismos intervinientes en el proceso de otorgamiento referido a los solicitantes en todas las etapas del proceso, a través de la contrastación de la información aportada por las Instituciones. (Anexo III)
6. Revisión del proceso del otorgamiento de préstamos a través de la selección de casos para identificar constantes cualitativamente significativas, a través de la revisión de la documentación contenidas en los legajos de créditos.
7. Determinación de la muestra. (Anexo II).

Determinación de muestra

El universo verificado se definió de acuerdo a la información suministrada por el Banco. Para ello, se seleccionaron muestras para cada línea de préstamos a efectos de verificar las variables más significativas del circuito de otorgamiento, con las siguientes consideraciones:

- Mi Casa Buenos Aires: se procedió a relevar el 100% de la operatoria que consistió en el otorgamiento de 20 operaciones cuyo monto ascendió a \$ 13.699.800.
- Vivienda Porteña II y Primera Casa: se adopto para la selección de las muestras el criterio de significatividad económica, considerando



para ello, los cincuenta primeros legajos de mayor monto dentro de cada una de las líneas crediticias.

La muestra seleccionada para Vivienda Porteña II ascendió a \$ 15.387.850,88, que representa el 55,62% del total otorgado cuyo monto ascendió a \$ 27.664.338,88, en tanto para la línea Primera Casa la muestra ascendió a \$ 34.681.350, que representa el 4,31% del total otorgado cuyo monto ascendió a \$ 804.573.104.

Las tareas de campo se llevaron a cabo entre el 11 de septiembre y el 2 de diciembre de 2015.

IV. ACLARACIONES PREVIAS

Descripción del Programa Primera Casa Buenos Aires

Es un Programa del Instituto de Vivienda de la Ciudad de Buenos Aires, que consiste en el otorgamiento de créditos hipotecarios a una tasa de interés accesible para la adquisición de vivienda única, familiar y de ocupación permanente.

Los beneficiarios deberán ser menores de 51 años al momento del otorgamiento del préstamo y deberán desarrollar su actividad como:

- ✓ Relación de dependencia
- ✓ Independientes y Monotributistas
- ✓ Relación dependencia como planta transitoria y contratados de la Administración Pública Nacional, del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y del Poder Judicial.

Deberán percibir como ingresos:

- ✓ Solicitante individual: como mínimo un salario mínimo vital y móvil³ con un máximo de hasta cuatro.
- ✓ Suma de Ingresos: los ingresos conjuntos deberán alcanzar como mínimo un salario mínimo vital y móvil con un máximo de hasta cinco.

³ Para el cálculo de ingresos se tomará el importe del salario mínimo vital y móvil a la fecha de ingreso de la última solicitud a la cual aplicó el solicitante mediante la web del I.V.C.

El mismo es estructurado a través del Banco Ciudad de Buenos Aires y la población objetivo del programa son los de niveles medios y medios bajos, que por sus ingresos no pueden acceder al mercado inmobiliario por falta de financiamiento.

El destino de los fondos es para la adquisición de vivienda o terreno más vivienda prefabricada, única familiar y de ocupación permanente ubicada en el ámbito de la Ciudad de Buenos Aires y Gran Buenos Aires.

El monto máximo de financiación es de hasta el 85% del valor de tasación o de compra del inmueble el que resulte menor según los siguientes valores:

- ✓ Solicitante/s sin hijos o menores a cargo: valor máximo de la propiedad \$ 950.000.
- ✓ Solicitante/s con hijos o menores a cargo: valor máximo de propiedad hasta \$1.300.000.

Para ambos casos el valor por metro cuadrado del inmueble no podrá superar los \$ 23.500.

El plazo del crédito es de 15 y 20 años y la tasa de interés es fija definida en 4 tramos:

Tramo 1 (de 1 a 12 meses) TNA⁴. 12%

Tramo 2 (de 13 a 24 meses) TNA. 13,50%

Tramo 3 (de 25 a 36 meses) TNA. 16%

Tramo 4 (de 37 a 180/240 meses) TNA. 19%

La amortización es por el Sistema Francés y la moneda es en Pesos.

El 23 de mayo de 2012, se firma un convenio entre el Instituto de Vivienda de la Ciudad de Buenos Aires (I.V.C) y el Banco Ciudad, con la finalidad de establecer modelos de fomento al crédito hipotecario que faciliten el acceso a la vivienda a sectores medios y medios bajos. En el mismo, el I.V.C. se compromete a asignar la suma de \$20.000.000, dicho monto no posee reflejo presupuestario alguno, y el Banco la suma de \$ 1.000.000.000⁵, desembolsables en tramos de \$ 100.000.000, de acuerdo a disposición financiera y de la evolución del programa;

⁴ Tasa nominal anual.

⁵ Por Resolución de Directorio N° 492 del 25/06/2014, aumenta el cupo de financiamiento a \$1.500.000.000.

en esta misma fecha por Resolución de Directorio N° 383, el Banco Ciudad aprueba la línea de Préstamos Hipotecarios en pesos a tasa fija denominada “Primera Casa B.A. Programa Banco Ciudad-I.V.C.

Mecanismo de Acceso al Programa

El solicitante deberá ingresar vía internet a la página web del I.V.C., para registrarse como usuario, a efectos de completar el formulario de aplicación (con datos de situación familiar, situación de vivienda, y situación laboral) y la declaración jurada (es una serie de puntos con requisitos obligatorios para que el beneficiario preste conformidad). Cada respuesta que de, tendrá un puntaje que determinará si queda o no preseleccionado para el crédito.

El sistema CRM⁶ envía un listado⁷ con las 2.000 personas preseleccionadas que tienen puntaje más alto y sobre este listado se determina la cantidad de aplicantes a seleccionar, que pueden oscilar entre 600 y 1.000 postulantes. La cantidad se define en relación a la capacidad financiera y operativa del Programa.

Posteriormente se verifica que no tengan antecedentes financieros desfavorables mediante consulta en un sistema de información de antecedentes financieros (NOSIS), obtenido el total de aplicaciones que cumplen este requisito y determinado el número de solicitudes a seleccionar, queda definido el puntaje de corte del crédito.

El postulante deberá presentar la documentación en original y copia, de lo declarado en el formulario de aplicación y declaración jurada, en el turno asignado el cual fue comunicado por correo electrónico por el I.V.C. El equipo de atención al público revisará la documentación cotejándola con los formularios presentados, la cual se escaneará para armar un archivo digital que será cargado al sistema C.R.M. en el perfil de cada usuario.

Diariamente el I.V.C. informa al Banco Ciudad quienes son los aplicantes que presentaron la documentación correctamente, con sus datos de contacto y la sucursal elegida.

⁶ El sistema de administración de las líneas crediticias se denomina Customer Relationship Management

⁷ Este listado es auditado mensualmente por la Facultad de Ciencias Económicas de la UBA, quien verifica que los seleccionados estén por arriba del puntaje de corte y que no posean antecedentes financieros desfavorables.

Todas las solicitudes en estado de seleccionado, con el detalle ausente sin aviso en el sistema, se les dará de baja automáticamente desde el C.R.M.

La sucursal del Banco Ciudad elegida por el solicitante se contactará con el interesado dentro de los 7 a 10 días hábiles de la presentación de la documentación en el I.V.C. y la correspondiente notificación al Banco de sus datos de contacto, presentándose con la carpeta armada por el oficial de atención al público del I.V.C., a partir de este momento la gestión del crédito continuará en el Banco Ciudad el cual determinará el monto de crédito a fin de que comience la búsqueda de la propiedad a adquirir.

Mensualmente, el Banco informa las bajas por vencimiento de plazo de los seleccionados que no presentaron inmuebles en el plazo establecido de 180 días. Estas bajas se envían al C.R.M. para su carga y posterior notificación vía mail a los aplicantes.

Gestión del Crédito del Banco Ciudad

La Gerencia de Sucursales del Banco Ciudad recibe vía mail del I.V.C., la nómina de postulantes que resultaron seleccionados, con la información del cliente y la indicación de aquellos casos en los que contarán con el aporte adicional del I.V.C., para cubrir los gastos de escrituración. Luego procederá a asignar la sucursal comercial en caso que no haya sido elegida por el cliente y le enviará un mail a la sucursal asignada con la información de cada postulante. Asimismo, la Gerencia de Sucursales deberá mantener el registro de las nóminas de postulantes enviadas por el I.V.C.

Las sucursales comerciales, a su vez se contactarán con los postulantes para otorgarle un turno dentro de las 48 horas a partir de recibida la información del I.V.C., para presentar la documentación correspondiente a línea crediticia Primera Casa Buenos Aires.

Una vez presentada la documentación solicitada, se verificará si la misma cumple con los requisitos para esta línea y se inicia así la carpeta de crédito correspondiente, incorporando a ella la solicitud de crédito, la documentación original y en caso de que sean fotocopias, las mismas deberán contar con la

leyenda “cotejada con el original” con firma y aclaración del personal interviniente. También analizará el o los títulos de propiedad presentado/s y además confeccionará la Solicitud de Valuación de Bienes.

Para determinar los antecedentes crediticios de los solicitantes y de los codeudores, se procederá a consultar en:

- ✓ Sistema Nexos: relación solicitante con el Banco, para confirmar si posee cuentas operables, tarjetas de crédito y determinar si existen préstamos anteriores vigentes.
- ✓ Sistema de Antecedentes Desfavorables.
- ✓ Sistema de Inhabilitados del B.C.R.A.
- ✓ Central de Deudores
- ✓ Central de Riesgo B.C.R.A.
- ✓ Sistema Veraz.

Se deberá verificar la información pertinente y se imprimirán las pantallas consultadas y se incorporará el informe a la carpeta de crédito.

El Coordinador Comercial de la Gerencia de Sucursales y el Gerente de la Sucursal Comercial, procederán a analizar la documentación presentada y los antecedentes del solicitante y codeudores según los informes del sistema Nexos, Central de Riesgo B.C.R.A., de antecedentes desfavorables, Veraz y de Scoring, según corresponda, como también evaluará el informe de la Gerencia de Créditos Pignoratícios y Ventas. En el caso que el Scoring resulte rechazado, deberá emitir un informe opinando sobre la conveniencia de otorgar el préstamo, verificando que el importe a acordarse se encuentre dentro de los márgenes fijados por el Banco Ciudad para la presente línea, teniendo presente la tasación del inmueble.

Luego se deberá emitir el Acta Acuerdo, que deberá ser numerada y estar referida a la Solicitud de Préstamos, dejando constancia de la resolución tomada que debe ser firmada por los niveles establecidos en las Normas de Atribución Crediticia, notificando fehacientemente la resolución (aprobación o rechazo de la solicitud) al operador del Sistema de Scoring, para que ingrese al sistema la novedad de acuerdo.

Departamento Actuaciones Colegiadas
INFORME FINAL
de la
Auditoría Gral. de la Ciudad de Bs. As.

Una vez cumplido el trámite se deberá remitir a la Coordinación de Otorgamientos la carpeta de crédito con toda la documentación y las solicitudes de los seguros de vida e incendio, quien analizará en un plazo no mayor a dos días hábiles el requerimiento contra la documentación y el resultado de Scoring recibidos, como también solicitará por mail a la Secretaría de Gerencia General la designación de escribano. En el caso de conformidad se enviará la carpeta de préstamos a la Coordinación de Préstamos, Garantías e Informaciones para su liquidación y/o activación, según corresponda.

En el caso de Préstamos Hipotecarios radicados en sucursales de la Provincia de Buenos Aires, se devolverá el legajo de la operación a la sucursal respectiva, a los fines que designen escribano y a su vez notifiquen a la Coordinación de Préstamos, Garantías e Informaciones y al cliente la designación del escribano y de corresponder este complete la documentación faltante. Luego deberá obtener del simulador el presupuesto de los gastos notariales y remitirá el legajo, previo fotocopiado del mismo, a la Coordinación de Préstamos, Garantías e Informaciones, la cual remitirá fotocopia de la factura proforma firmada como constancia de conformidad. A su vez se emitirá un informe para la Gerencia de Riesgo Operacional, detallando las operaciones a las cuales se les designó escribano y en los casos que corresponda, la fecha de escrituración.

Para el caso de sucursales de la Ciudad de Buenos Aires, sólo se notificará al cliente la designación de escribano y además, se deberá obtener del simulador el presupuesto de gastos notariales.

A la fecha de escrituración el funcionario designado por Administración de Garantías, procederá a verificar la correcta integración de la escritura hipotecaria y firmará la misma en representación del Banco, como también verificará la entrega al titular del crédito de la constancia referida a la escritura en trámite de inscripción, extendida por el escribano actuante.

Se deberá solicitar al cliente al momento de efectivizar el préstamo (monto acordado menos los intereses y gastos a cargo del beneficiario), que firme el recibo del monto acordado y a continuación, se le entregará la copia al mismo, previa intervención de todos los ejemplares con el sello de caja.

Departamento Actuaciones Colegiadas
INFORME FINAL
de la
Auditoría Gral. de la Ciudad de Bs. As.

La Sucursal Comercial, al recibir de la Coordinación de Préstamos y Garantías la notificación para escriturar, deberá informar al solicitante, el monto acordado, el nombre y apellido, dirección y teléfono del escribano designado, a los efectos de que se contacte con él y que previo a la fecha de escrituración contrate los seguros, de corresponder, archivando la copia de la nota en la Carpeta de Crédito.

El procesamiento de los préstamos lo realiza el equipo de Liquidaciones de la Gerencia de Operaciones quien da de alta el préstamo mediante el sistema de pre liquidaciones por Customer Information Control System. También confeccionará los comprobantes para liquidar las comisiones en forma manual, en caso de corresponder, de acuerdo con la tarifa vigente a la fecha de efectivización del crédito.

Asimismo, realizará las transferencias internas correspondientes entre la sucursal de radicación de la operación y la sucursal donde se realizó la erogación de los fondos, como también confeccionará los Formularios 0148, por los conceptos que deba abonar en pesos o dólares el prestatario y que el Banco percibe en el acto de escrituración. En caso que el I.V.C. subsidie total o parcialmente los gastos de escribanía, se deberá debitar el importe correspondiente de la cuenta corriente especial del I.V.C. radicada en la sucursal 012 y también debe confeccionar el Formulario 0148 por separado. Por otra parte, deberá informar a la Coordinación Comercial y de Servicios con el Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires y Organismos Públicos vía mail, los datos de los movimientos efectuados en la cuenta. Finalmente enviará la Carpeta de Crédito a Administración de Garantías para su guarda hasta la cancelación del mismo.

Mensualmente la Gerencia de Operaciones deberá remitir un informe a la Secretaría de la Gerencia General, detallando las operaciones escrituradas y la fecha en que se realizó la misma.

Las sucursales comerciales procederán a informar en forma diaria a la Gerencia de Sucursales vía mail, las solicitudes que resulten rechazadas, fecha y motivo en cualquier instancia del proceso de otorgamiento, la Gerencia de Riesgo

Crediticio informará a la Gerencia de Sucursales las solicitudes que resulten aprobadas con fecha y monto de las mismas.

La Gerencia de Sucursales deberá actualizar el registro de postulantes con la información de fecha, rechazo y motivo o fecha de aprobación y monto indicado, estando facultada ante la falta de información efectuar los reclamos correspondientes, a las áreas señaladas en el párrafo precedente, quienes son las que deben brindarle la información.

Mensualmente la Gerencia de Sucursales, deberá informar al I.V.C. las solicitudes que resultaron aprobadas y las que resultaron rechazadas con copia a la Coordinación Comercial y de Servicios con el Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires y Organismos Públicos.

La Gerencia de Sistemas y Tecnología genera y remite a la Gerencia de Marketing la información de los préstamos correspondientes a esta línea crediticia, conservando copia en el sector y remitiendo la información al I.V.C.

Por último la Gerencia de Sector Público, deberá informar al I.V.C. mensualmente el detalle de aplicación de los fondos transferidos por el I.V.C., teniendo en cuenta la información recibida vía mail de la Coordinación de Préstamos, Garantías e Informaciones.

Descripción del Programa Vivienda Porteña II

Es un Programa del Instituto de Vivienda de la Ciudad de Buenos Aires y el Banco de la Ciudad de Buenos Aires, que consiste en el otorgamiento de créditos hipotecarios, siendo el objetivo de este programa posibilitar la implementación de proyectos inmobiliarios para la construcción de edificios de propiedad horizontal y la venta financiada de unidades funcionales con destino a vivienda única y permanente ubicada en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires en los siguientes emprendimientos:

- VILLA RIACHUELO: Obras 3, 4, 5 y 6
- PARQUE AVELLANEDA: Edificio 6A, 6B, 7, 10B y 10A.
- CASA AMARILLA LA BOCA

Requisitos de acceso:

- ✓ Tener entre 18 y 50 años.
- ✓ Ser argentino o extranjero con documento de identidad para extranjero.
- ✓ Estar domiciliado en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires o Gran Buenos Aires.
- ✓ No ser propietario ni copropietario de bien inmueble alguno, ni en el país ni en el extranjero.
- ✓ Tener ingresos individuales netos y mensuales entre \$ 2.300 y \$ 15.000.-
- ✓ No tener antecedentes financieros desfavorables.
- ✓ No tener deudas con el Gobierno de la Ciudad.
- ✓ Ser Asociado de la Cooperativa Río Iguazú y ser presentado por la misma como posible adjudicatario.

Los beneficiarios deberán desarrollar su actividad como:

- Relación de Dependencia con Planta Permanente
- Independientes y Monotributistas
- Relación de Dependencia con Planta Transitoria y contratados de la Administración Pública, Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y el Poder Judicial.

La financiación es de hasta el 75% del valor de tasación o valor de compra del inmueble, el que resulte menor, hasta un monto máximo de \$ 600.000 y en un plazo único de 15 años.

La tasa de Interés es nominal anual vencida fija, según lo establece el Banco Ciudad de Buenos Aires definida en 4 tramos:

TRAMO 1 (1 a 12 meses): Tasa fija 7% Anual

TRAMO 2 (13 a 24 meses): Tasa Fija 8.5% Anual

TRAMO 3 (25 a 36 meses): Tasa Fija 11% Anual

TRAMO 4 (37 a 180 meses): Tasa Fija 14% Anual

La devolución del Préstamo se efectuará en cuotas mensuales, vencidas y consecutivas calculadas por Sistema Francés y a través del débito automático en Pesos Argentinos.

La relación cuota-ingreso no podrá superar el 40% de los ingresos computables del solicitante y/o grupo familiar.

Con fecha 1º de agosto de 2.013, se firma un convenio entre el Instituto de Vivienda de la Ciudad de Buenos Aires (I.V.C) y el Banco de la Ciudad, con la finalidad de establecer los mecanismos necesarios para el otorgamiento de créditos hipotecarios que permita cubrir las necesidades habitacionales de 912 familias. En el mismo el Banco se compromete a mantener un cupo de \$ 320.000.000 sobre el saldo de cartera, para poder hacer frente a la línea crediticia. Dicho convenio fue aprobado por parte del Banco, a través de la Resolución de Directorio Nº 574 del 01/08/2013 y por parte del I.V.C., a través de la Disposición 527/13 del 01/08/2013.

Es de destacar que los inmuebles ofrecidos para esta línea crediticia son ejecutados y también adjudicados por el Instituto de la Vivienda a diversos grupos o individuos pertenecientes a la Fundación Nuestra Señora de la Paz, Cooperativas Cosquin y Río Iguazú, SUTECBA, Asociación Civil Casa Amarilla y Créditos Individuales del I.V.C., vía sistema de puntaje.

Mecanismo de Acceso al Programa

Los postulantes deben estar inscriptos en la Cooperativa, y esta última es quien propone el listado de aspirantes al Instituto de la Vivienda de la Ciudad, una vez recibido el mismo, procede a la realización de una evaluación de antecedentes, que consiste en verificar que el postulante no posee vivienda alguna y también que el mismo no se encuentre inhibido. Una vez superado este procedimiento y habiendo obtenido un resultado favorable se procede a dar traslado al Banco de los solicitantes para iniciar individualmente el trámite de otorgamiento del préstamo.

Gestión del Crédito del Banco Ciudad

La Gerencia de Sucursales del Banco Ciudad recibe vía mail del I.V.C., la nómina de postulantes que resultaron seleccionados, con la información del cliente y la indicación de aquellos casos en los que contarán con el aporte adicional del

Departamento Actuaciones Colegiadas
INFORME FINAL
de la
Auditoría Gral. de la Ciudad de Bs. As.

I.V.C., para cubrir los gastos de escrituración. Luego procederá a asignar la sucursal comercial en caso que no haya sido elegida por el cliente y le enviará un mail a la sucursal asignada con la información de cada postulante. Asimismo, la Gerencia de Sucursales deberá mantener el registro de las nóminas de postulantes enviadas por el I.V.C.

Las sucursales comerciales, a su vez se contactarán con los postulantes para otorgarle un turno dentro de las 48 horas a partir de recibida la información del I.V.C., para presentar la documentación correspondiente a línea crediticia Vivienda Porteña II.

Una vez presentada la documentación solicitada, se verificará si la misma cumple con los requisitos para esta línea y se inicia así la carpeta de crédito, correspondiente incorporando a ella la solicitud de crédito, la documentación original y en caso de que sean fotocopias, las mismas deberán contar con la leyenda “cotejada con el original” con firma y aclaración del personal interviniente. También analizará el o los títulos de propiedad presentado/s y además confeccionará la Solicitud de Valuación de Bienes.

Para determinar los antecedentes crediticios de los solicitantes y de los codeudores, se procederá a consultar:

- ✓ Sistema Nexos: relación solicitante con el Banco, para confirmar si posee cuentas operables, tarjetas de crédito y determinar si existen préstamos anteriores vigentes.
- ✓ Sistema de Antecedentes Desfavorables.
- ✓ Sistema de Inhabilitados del B.C.R.A.
- ✓ Central de Deudores
- ✓ Central de Riesgo B.C.R.A.
- ✓ Sistema Veraz.

Se deberá verificar la información pertinente y se imprimirán las pantallas consultadas y se incorporará el informe a la carpeta de crédito.

El Coordinador Comercial de la Gerencia de Sucursales y el Gerente de la Sucursal Comercial, procederán a analizar la documentación presentada y los antecedentes del solicitante y codeudores según los informes del sistema Nexos,

Departamento Actuaciones Colegiadas
INFORME FINAL
de la
Auditoría Gral. de la Ciudad de Bs. As.

Central de Riesgo B.C.R.A., de antecedentes desfavorables, Veraz y de Scoring, según corresponda, como también evaluará el informe de la Gerencia de Créditos Pignoratícios y Ventas. En el caso que el Scoring resulte rechazado, deberá emitir un informe opinando sobre la conveniencia de otorgar el préstamo, verificando que el importe a acordarse se encuentre dentro de los márgenes fijados por el Banco Ciudad para la presente línea, teniendo presente la tasación del inmueble.

Luego se deberá emitir el Acta Acuerdo, que deberá ser numerada y estar referida a la Solicitud de Préstamos, dejando constancia de la resolución tomada que debe ser firmada por los niveles establecidos en las Normas de Atribución Crediticia, notificando fehacientemente la resolución (aprobación o rechazo de la solicitud) al operador del Sistema de Scoring, para que ingrese al sistema la novedad de acuerdo.

Una vez cumplido el trámite se deberá remitir a la Coordinación de Otorgamientos la carpeta de crédito con toda la documentación y las solicitudes de los seguros de vida e incendio, quien analizará en un plazo no mayor a dos días hábiles el requerimiento contra la documentación y el resultado de Scoring recibidos. También solicitará por mail a la Secretaría de Gerencia General la designación de escribano. En el caso de conformidad se enviará la carpeta de préstamos a la Coordinación de Préstamos, Garantías e Informaciones para su liquidación y/o activación, según corresponda.

En el caso de Préstamos Hipotecarios radicados en sucursales de la Provincia de Buenos Aires, se devolverá el legajo de la operación a la sucursal respectiva, a los fines que designen escribano y a su vez notifiquen a la Coordinación de Préstamos, Garantías e Informaciones y al cliente la designación del escribano y, de corresponder, este complete la documentación faltante. Luego deberá obtener del simulador el presupuesto de los gastos notariales y remitirá el legajo previo fotocopiado del mismo a la Coordinación de Préstamos, Garantías e Informaciones, la cual remitirá fotocopia de la factura proforma firmada como constancia de conformidad. A su vez se emitirá un informe para la Gerencia de Riesgo Operacional, detallando las operaciones a las cuales se les designo escribano y en los casos que corresponda, la fecha de escrituración.

Departamento Actuaciones Colegiadas
INFORME FINAL
de la
Auditoría Gral. de la Ciudad de Bs. As.

Para el caso de sucursales de la Ciudad de Buenos Aires, sólo se notificará al cliente la designación de escribano. Además se deberá obtener del simulador el presupuesto de gastos notariales.

A la fecha de escrituración, el funcionario designado por Administración de Garantías procederá a verificar la correcta integración de la escritura hipotecaria y firmará la misma en representación del Banco, como también verificará la entrega al titular del crédito de la constancia referida a la escritura en trámite de inscripción, extendida por el escribano actuante.

Se deberá solicitar al cliente al momento de efectivizar el préstamo (monto acordado menos los intereses y gastos a cargo del beneficiario), que firme el recibo del monto acordado y se le entregará la copia al mismo, previa intervención de todos los ejemplares con el sello de caja.

La Sucursal Comercial al recibir de la Coordinación de Préstamos y Garantías la notificación para escriturar, deberá informar al solicitante el monto acordado, el nombre y apellido, dirección y teléfono del escribano designado, a los efectos de que se contacte con él y que previo a la fecha de escrituración, contrate los seguros, de corresponder, archivando la copia de la nota en la Carpeta de Crédito.

El procesamiento de los préstamos lo realiza el equipo de Liquidaciones de la Gerencia de Operaciones, quien da de alta el préstamo mediante el sistema de pre liquidaciones por Customer Information Control System. También confeccionará los comprobantes para liquidar las comisiones en forma manual, en caso de corresponder, de acuerdo con la tarifa vigente a la fecha de efectivización del crédito.

Asimismo, realizará las transferencias internas correspondientes entre la sucursal de radicación de la operación y la sucursal donde se realizó la erogación de los fondos, como también confeccionará los Formularios 0148, por los conceptos que deba abonar en pesos o dólares el prestatario y que el Banco percibe en el acto de escrituración. En caso que el I.V.C. subsidie total o parcialmente los gastos de escribanía, se deberá debitar el importe correspondiente de la cuenta corriente especial del I.V.C. radicada en la Sucursal



012 y también debe confeccionar el Formulario 0148 por separado. Por otra parte, deberá informar vía mail a la Coordinación Comercial y de Servicios con el Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires y Organismos Públicos, los datos de los movimientos efectuados en la cuenta. Finalmente enviará la Carpeta de Crédito a Administración de Garantías para su guarda hasta la cancelación del mismo.

Mensualmente la Gerencia de Operaciones deberá remitir un informe a la Secretaría de la Gerencia General, detallando las operaciones escrituradas y la fecha en que se realizó la misma.

Descripción del Programa Mi Casa B.A.

Mi Casa Buenos Aires es una iniciativa del Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires que se desarrolla a través del trabajo conjunto del Instituto de la Vivienda de la Ciudad (IVC) y el Banco de la Ciudad. Consiste en un programa de créditos hipotecarios con una tasa fija del 5 % anual, con la característica particular de que el préstamo es otorgado en Unidades de Cuenta Estable (UCE)⁸. El destino de los fondos es para la adquisición de una vivienda única, familiar y de ocupación permanente ubicada en el ámbito de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. La elección de la misma está a cargo del beneficiario.

El solicitante del préstamo debe cumplir con ciertos requisitos:

- ✓ Ser de nacionalidad Argentina o extranjero residente con Documento Nacional de Identidad argentino.
- ✓ Estar domiciliado en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y tener entre 21 y 50 años.
- ✓ No ser propietario ni copropietario de ningún bien inmueble en el país o en el extranjero.
- ✓ No tener antecedentes financieros desfavorables.
- ✓ No tener deudas con el Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires (patente e infracciones).

⁸ El valor unitario de la UCE es igual a la milésima parte (1/1000) del importe que se especifica como valor total de la “Canasta de Hogar Número 5bis” que publica mensualmente la Dirección General de Estadísticas y Censos del Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires.

✓ Deberán desarrollar su actividad en relación de dependencia como planta permanente, ser independientes y Monotributistas o estar en relación de dependencia como planta transitoria y contratados de la Administración Pública Nacional, del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y del Poder Judicial.

Características particulares del préstamo

Tiene dos características que lo distinguen de otras líneas de préstamos a saber:

- ✓ La tasa de interés es fija del 5,00 % T.N.A⁹, y se ajusta por el índice de Canasta de Consumo Hogar 5 Bis de la C.A.B.A.
- ✓ El préstamo es otorgado en UCES. Esto deriva en que el beneficiario deberá consultar todos los meses la cotización para poder saber el monto de la cuota en pesos. Es requisito que la misma se pague por débito automático.

Siguiendo con las especificaciones del préstamo, el monto máximo a otorgar es de \$ 1.000.000 y el banco financia hasta un 80 % de la propiedad que surge del valor de la tasación o compra del inmueble, el que resulte menor, siendo el valor máximo de la operación de \$ 1.250.000.

Para la amortización del préstamo se utiliza el sistema Francés y en cuanto a la relación cuota/ingreso, no puede superar el 30 % de los ingresos netos del solicitante y/o de su grupo familiar.

El plazo para cancelar el préstamo es de 15 años, pero existe la posibilidad de extender el plazo, cuando la relación cuota/ingreso individualmente relevada supere el 40 % del salario.

La tasación del inmueble está bonificada en un 100 % por el Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

⁹ Tasa Nominal Anual

La garantía es una Hipoteca en primer grado a favor del Fideicomiso Financiero. Si bien la deuda se contrae en UCES con cotización en moneda pesos, la hipoteca estará inscrita en dólares estadounidenses a fin de resguardar la garantía ante eventuales variaciones en los valores de mercado de los inmuebles. Lo importante es que el cliente adeuda pesos en todo momento, y la garantía solo se hará efectiva en caso de ejecución hipotecaria.

El préstamo puede cancelarse en forma parcial o total, en cuyo caso se aplicará la comisión sobre el monto de la cancelación anticipada. En caso de cancelación total deberán abonarse los gastos notariales correspondientes.

Es de destacar que esta línea de préstamos se diferencia del resto en que el Instituto de la Vivienda de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires invitó al Banco de la Ciudad de Buenos Aires a participar de un fondo fiduciario, cuyo objetivo apunta a lograr el acceso a la vivienda, estructurando dicho fondo mediante un fideicomiso de administración. Como consecuencia el 8 de Octubre de 2013 se firmó el Contrato de Fideicomiso denominado “Fondo Fiduciario Fideicomiso MI CASA”

El mismo se instrumenta de conformidad con la Ley N° 24.441 y disposiciones concordantes al Código Civil siendo las partes intervinientes el Instituto de Vivienda de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires en calidad de FIDUCIANTE y el Banco de la Ciudad de Buenos Aires como FIDUCIARIO.

La administración de los fondos recibidos por el FIDUCIARIO tiene por finalidad fundamental el otorgamiento de créditos hipotecarios para la vivienda, debiendo ajustarse a lo establecido en los dos anexos que componen el contrato. En uno de ellos se estipula como es el desembolso para el otorgamiento de los créditos y en el otro como se realiza la selección de los candidatos.

El FONDO FIDUCIARIO se conforma mediante transferencias que realiza el FIDUCIANTE al FIDUCIARIO en carácter de propiedad fiduciaria y se estipula de la siguiente manera:

✓ \$ 10.000.000,00 que se hará efectivo mediante su depósito en la cuenta fiduciaria 10 días hábiles a partir de la firma del contrato.

✓ \$ 10.000.000,00 mediante depósito en la cuenta fiduciaria, una vez transcurrido mes calendario a partir de la fecha del primer depósito estipulado.

✓ \$ 20.000.000,00¹⁰ mediante depósito en la cuenta fiduciaria, un mes calendario después de la fecha del segundo depósito estipulado.

En la Cuenta de Inversión se verificó que el programa por el cual se administra el Programa es el Programa Presupuestario 111, siendo la Unidad Ejecutora el Instituto de la Vivienda.

Los montos devengados en el año 2013 ascienden a \$ 20.000.000,00 y en el 2014 los mismos ascienden a \$ 45.000,00, siendo el total devengado \$ 20.045.000,00, desde que se originó el programa.

La rendición de cuentas de la gestión está a cargo del FIDUCIARIO y deberá remitírsela al FIDUCIANTE con arreglo de la Ley 24.441 y en base a las normativas de contabilidad y contralor a las que se ajusta como entidad financiera.

Deberá ser en forma anual, tomando como fecha de inicio el 1 de octubre sin perjuicio de la facultad irrenunciable del FIDUCIANTE de exigir informes periódicos sobre la evolución del Fideicomiso.

El FIDUCIANTE deberá expedirse sobre la aprobación de las rendiciones de cuentas efectuadas por el FIDUCIARIO dentro de los tres meses de presentadas las mismas al FIDUCIANTE.

¹⁰ El 16/07/2014 se firma una Addenda al Contrato donde se estipula que los 20.000.000,00 a transferir se realizarán cuando el 80 % de los fondos existentes, provenientes de los aportes del Fiduciante se hayan otorgado en préstamos con garantía hipotecaria. Es dable destacar, que del relevamiento practicado en el presente Programa, se verificó que las operaciones materializadas alcanzaron sólo a 20 casos por un monto total de \$ 13.699.800 (Ver Anexo II).

La rendición anual deberá ser documentada y contener la siguiente información:

- ✓ Los préstamos escriturados, discriminando, las personas, cantidad y condiciones de los mismos.
- ✓ Los préstamos acordados aún no escriturados, discriminando las personas, cantidad y condiciones de los mismos.
- ✓ Un estado de situación respecto de todos los beneficiarios seleccionados por el FIDUCIANTE que hayan sido derivados al Banco de la Ciudad de Buenos Aires.
- ✓ En forma discriminada los gastos incurridos divididos por mes y los acumulados durante toda la vigencia del contrato.
- ✓ La explicación detallada de las inversiones transitorias que hubiere realizado.
- ✓ La morosidad registrada en el pago de las cuotas.
- ✓ Los parámetros de referencia de la Línea de crédito “Ciudad Vivienda Tasa Variable” del Banco de la Ciudad de Buenos Aires.

EL FIDUCIARIO también deberá presentar informes bimestrales de evolución del fideicomiso en donde deberá contar con toda la información descripta anteriormente.

Es obligación del FIDUCIARIO llevar la contabilidad correspondiente al Patrimonio Fideicomitado en forma separada de los registros de sus operaciones, incluyendo Estado de Situación Patrimonial, de Resultados, de Evolución del Patrimonio Neto, de Origen y Aplicación de Fondos y sus Notas y toda la información contable en seguimiento de los principios contables generalmente aplicados por la Federación de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas y de las normas del B.C.R.A. que resulten aplicables.

Es facultad del FIDUCIARIO contratar un Estudio Contable para que produzca los informes mencionados precedentemente y/o un asesor fiscal para el cumplimiento de las obligaciones fiscales y contables. Anualmente el estudio Contable confeccionará los Estados Contables, los que serán auditados por el

Departamento Actuaciones Colegiadas
INFORME FINAL
de la
Auditoría Gral. de la Ciudad de Bs. As.

estudio contratado a tal fin y firmado por funcionarios del banco junto con la firma del auditor.

El FIDUCIARIO percibirá honorarios que están a cargo del Fideicomiso, el cual será del 1,3% más I.V.A. anual sobre la masa administrada. El honorario será percibido en forma mensual, es por eso que el cálculo de los mismos se realiza con esa periodicidad y es en base a la masa administrada de ese mes. En cuanto a la tasa a aplicar, como se estipula en forma anual en el momento de hacer el cálculo, ésta se mensualiza.

Existirá un incremento o disminución del honorario de hasta 0.5% de la masa administrada de créditos hipotecarios sin mora, en función del desempeño de la cartera hipotecaria generada por el Fideicomiso.

Mecanismo de Acceso al Programa

Registro del Usuario

El solicitante deberá ingresar vía internet a la página web www.buenosaires.gob.ar/vivienda en la sección que contiene la información relacionada al Programa Mi Casa B.A. y debe registrarse allí como usuario. Para cumplimentar este paso deberá completar un formulario con datos personales.

El aplicante deberá registrar una dirección de correo electrónico para recibir toda la información relativa a su aplicación. Una vez confirmada su registración, se encuentra en condiciones de pasar a las próximas etapas que consisten en completar los formularios de aplicación y declaración jurada.

Envío de formulario de aplicación y declaración jurada

Se realizan cuatro selecciones anuales. El solicitante tiene dos meses y medio para completar el formulario de aplicación y la declaración jurada, todo mediante el perfil creado en la web del programa, accediendo con su usuario y contraseña. Cada ítem ingresado en la solicitud por el usuario, tendrá un puntaje acorde al Sistema de Puntaje del programa que determinará, de acuerdo al puntaje



de corte de selección, si queda o no preseleccionada para el crédito. Se puede consultar la planilla del Sistema del Puntaje en la solapa “Requisitos”. Luego de cada corte, se bloquea la posibilidad de completar el formulario de aplicación por unos 5 a 10 días.

De la selección de solicitudes

A partir del día que el crédito se cierra, entre el 1º y el 3º día hábil subsiguiente se realiza la selección de solicitudes.

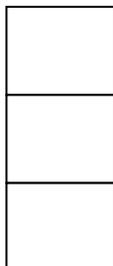
El sistema de gestión del programa C.R.M. envía un listado con las 1.000 solicitudes preseleccionadas con puntaje más alto y sobre este listado se determina la cantidad de aplicantes a seleccionar, que puede oscilar entre 100 y 500 postulantes. La cantidad de seleccionados se define en relación a la capacidad financiera y operativa del Programa.

Posteriormente se verifica que no tengan antecedentes financieros desfavorables; una vez obtenido el total de aplicaciones que cumplen con este requisito y determinado el número de solicitudes a seleccionar, queda definido el puntaje de corte de crédito.

La selección se envía a la Gerencia Operativa Modernización y a la Gerencia Operativa de Atención a la Demanda para verificar que los seleccionados no tengan registrado un beneficio anterior del I.V.C.

Realizadas estas verificaciones, se asignan los turnos y se remiten los mails informativos a tal efecto.

Una vez enviados los mails, se remiten al call center el listado de seleccionados. Los operadores del call center se contactan con los postulantes para confirmar que recibieron el mail informativo y constatar la exactitud de los datos declarados en los formularios al momento de detallar la documentación que el postulante debe presentar respecto de su situación personal, familiar, laboral y la vivienda manifestada en la solicitud. En caso de verificar que no cumple con alguno de los requisitos del programa o que no acredita la información declarada



en el formulario de aplicación, se procede a la baja de la misma en el sistema C.R.M. El postulante puede volver a aplicar el mes siguiente.

Presentación de la documentación en el Instituto de la Vivienda de la Ciudad

El postulante debe presentarse en la oficina de I.V.C. en el día y hora de su turno, comunicado vía correo electrónico. Debe presentar toda la documentación en original y duplicado correspondiente a su situación personal, laboral, familiar y de vivienda, y demás condiciones que haya declarado en el formulario de aplicación y la declaración jurada.

El equipo de atención al público del Instituto es quien revisa la documentación y la escanea armando un archivo digital que se carga al sistema de gestión C.R.M. en la solicitud de cada postulante. Asimismo, se arma una carpeta con las copias de la documentación y se imprime un certificado de documentación verificada. El postulante deberá elegir una sucursal del Banco Ciudad que le quede cerca a su domicilio o trabajo para continuar con el trámite de su crédito.

Diariamente, el I.V.C. informa al Banco Ciudad los aplicantes que presentaron la documentación correctamente, con sus datos de contacto y la sucursal elegida.

Gestión del Crédito Banco Ciudad

La sucursal del Banco Ciudad elegida por el solicitante se contacta con el mismo dentro de los 7 a 10 días hábiles de la presentación de la documentación en el Instituto de la Vivienda y la correspondiente notificación al Banco de sus datos de contacto.

En el momento de la cita el postulante deberá presentarse con la carpeta armada por el oficial de atención al público del I.V.C., quedando el Banco a partir de ese momento a cargo de la gestión del crédito, para poder efectuar el correspondiente análisis crediticio, a efectos de poder determinar el monto del crédito a fin de que comience la búsqueda de la propiedad a adquirir.

Departamento Actuaciones Colegiadas
INFORME FINAL
de la
Auditoría Gral. de la Ciudad de Bs. As.

También se le informa al beneficiario sobre los requisitos y condiciones generales del préstamo solicitándole que integre la documentación correspondiente y luego se procede a utilizar el simulador del scoring¹¹. El mismo se trata de una herramienta, que permite obtener una pre calificación del solicitante del producto, para ello se debe requerir al mismo, una serie de datos para que el sistema genere la evaluación.

Se verifica que la persona cumplimente los requisitos de esta línea de créditos y que cumpla con toda la documentación. En caso de no coincidir se devuelve la misma al cliente informándole la anomalía para su regularización.

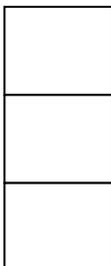
Una vez presentada e integrada la documentación se procede a asentar en las fotocopias entregadas la leyenda “Cotejada con el Original”, bajo firma y aclaración del personal interviniente y se da comienzo a la carpeta de Crédito. Se incorpora a ella la Solicitud de Crédito y las fotocopias mencionadas anteriormente.

Se analiza el o los títulos de propiedad presentados y se integrará el formulario “Revisión título de propiedad” con los datos allí requeridos, incorporando el mismo al legajo. El duplicado se incorpora a la carpeta de crédito.

Luego se procede a realizar la consulta de antecedentes crediticios del solicitante y de los codeudores que incluye:

- ✓ Verificar que el Documento Nacional de Identidad no se encuentre cuestionado conforme normas vigentes.
- ✓ Analizar la relación del solicitante con el Banco, para confirmar si posee cuentas operables, tarjetas de crédito y determinar si existen préstamos anteriores vigentes.

¹¹ Es una herramienta estadística que consiste en la aplicación de una fórmula para la evaluación de cada solicitud (formulario electrónico), basada en una serie de características que de acuerdo a la experiencia histórica son predictivas del comportamiento de los clientes. A cada una de estas características se le asigna un valor numérico; por lo que cada solicitud es resuelta en función a un método objetivo y uniforme. Cargados los datos, el sistema calcula el score o puntaje basado en función del puntaje de corte pre-establecido se clasifican en aprobadas, dudosas y denegadas.



- ✓ Por medio del Sistema de Antecedentes Desfavorables, se obtiene la información sobre la existencia de situaciones irregulares o judiciales que aconsejen o puedan aconsejar no otorgar un préstamo.
- ✓ Se verifica a través del Sistema de Inhabilitados del B.C.R.A la información sobre la situación del solicitante y codeudores ante el sistema financiero.
- ✓ Por la central de Deudores, el saldo de deuda del solicitante con el banco si los hubiera.
- ✓ A través del Sistema Veraz se obtiene la información sobre posibles antecedentes de incumplimientos con el sistema financiero.
- ✓ Mediante la Central de Riesgos del B.C.R.A se analizan los antecedentes de crédito del titular y de los codeudores con el conjunto de Bancos (deudas y cumplimientos) y con ex instituciones Financieras.

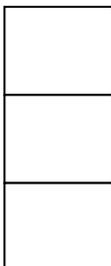
Se emite un informe, luego de verificar la información pertinente e imprimir las pantallas consultadas. Se solicita la autorización y firma al Gerente de la Sucursal o al Supervisor Comercial de la Sucursal Comercial y el informe es incorporado a la carpeta de créditos.

Con relación a la pre-evaluación de la solicitud del crédito (Informe de Scoring), se seguirán las instrucciones que imparta la Gerencia del área comercial para la línea de créditos.

Se efectúan las verificaciones pertinentes y se remite el original de la “Solicitud de Valuación de Bienes” a la Gerencia de Créditos Pignoratícios y Ventas (sector Bienes Inmuebles) junto con las fotocopias de los títulos de propiedad. Dicha Gerencia designa la empresa encargada de valorar el inmueble y remite el informe de valuación a la sucursal interviniente. Las tasaciones deben ser realizadas en un plazo promedio no mayor a los 5 días hábiles desde que reciben la carpeta.

La sucursal comercial, una vez que obtiene los informes sobre los antecedentes del solicitante y los codeudores, el informe de tasación

Departamento Actuaciones Colegiadas
INFORME FINAL
de la
Auditoría Gral. de la Ciudad de Bs. As.



correspondiente y el informe de Scoring, agrega la documentación a la carpeta de crédito y la eleva para su estudio crediticio.

El Coordinador Comercial de la Gerencia de Sucursales y el Gerente de la sucursal comercial correspondiente, procederán al análisis de la carpeta y emitirán opinión sobre la conveniencia de otorgar el préstamo, verificando que el importe a acordar se encuentre dentro de los márgenes fijados por el Banco para la línea del préstamo, teniendo en cuenta la tasación del inmueble.

Emiten el acta de acuerdo por duplicado, la cual deberá estar numerada y debe referirse a la Solicitud del Préstamo. Debe quedar la constancia de la resolución tomada y debe estar firmada por los niveles establecidos en las Normas de Atribución Crediticia, notificando fehacientemente la decisión (aprobación o rechazo de la solicitud) al operador del sistema Scoring, para que ingrese al sistema la novedad de acuerdo.

Una vez cumplido el trámite se remite la carpeta a la Coordinación de Otorgamientos de Crédito con toda la documentación y las solicitudes de los seguros de vida y de incendio, quien analizará en un plazo no mayor a dos días hábiles el requerimiento contra la documentación y el resultado de Scoring recibidos, como también solicitará por mail a la Secretaria de Gerencia General la designación de escribano.

En caso de existir conformidad se remite la carpeta de Crédito a la Coordinación de Préstamos, Garantías e Informaciones para su liquidación y/o activación, según corresponda. En el caso de Préstamos Hipotecarios radicados en sucursales de la Provincia de Buenos Aires, se devolverá el legajo de la operación a la sucursal respectiva, a los fines que designen escribano, notifiquen a la Coordinación de Préstamos, Garantías e Informaciones y al cliente la designación del escribano y, de corresponder, éste complete la documentación faltante. Luego se deberá obtener del simulador el presupuesto de los gastos notariales y remitir el legajo previo fotocopiado del mismo a la Coordinación de Préstamos, Garantías e Informaciones, la cual remitirá fotocopia de la factura



proforma firmada como constancia de conformidad. A su vez emitirá informe para la Gerencia de Riesgo Operacional, detallando las operaciones a las cuales se les designó escribano y en los casos que corresponda, la fecha de escrituración.

Para el caso de sucursales de la Ciudad de Buenos Aires, sólo se notificará al cliente la designación de escribano, además se deberá obtener del simulador el presupuesto de gastos notariales.

El día de la escrituración el funcionario designado procede a verificar la correcta integración de la escritura hipotecaria y firma la misma en representación del Banco. Debe entregar al titular del crédito la constancia referida a la escritura en trámite de inscripción, extendida por el escribano actuante.

Al momento de efectivizar el préstamo, el funcionario designado por Procesamiento de Crédito para el acto, procede a realizar la transferencia y obtener del beneficiario recibo firmado donde conste el monto acordado y le hace entrega de la copia.

Se remite la documentación bajo recibo y la Carpeta de crédito con los ejemplares recibidos al Equipo Procesamiento Individuos. Estos solicitan los gastos de escrituración y archivan la factura de la escribanía en la carpeta y confeccionan el Alta del Préstamo mediante el sistema de pre liquidaciones. También, confeccionan los comprobantes para liquidar las comisiones en forma manual, en caso de corresponder, de acuerdo con la tarifa vigente a la fecha de efectivización del crédito.

Se remite la carpeta de Crédito del préstamo efectivizado al Equipo Gestión Documental y Garantías y estos procederán a recibir de la escribanía interviniente la Escritura de Hipoteca original debidamente inscripta. Se debe registrar la recepción de la escritura en la agenda de escritura y se remite la escritura para su guarda a ADEA.



V. Observaciones

- 1) Se verificó que las Gerencias del Banco Ciudad no dan cumplimiento al Manual de Procedimiento de la línea Primera Casa que estipula la elaboración de informes mensuales que deben confeccionar respecto de:
 - ✓ Las solicitudes de créditos aprobadas y las que resultaron rechazadas que debe emitir la Gerencia de Sucursales del Banco Ciudad con destino al Instituto de Vivienda.
 - ✓ El detalle de la aplicación de fondos del Instituto de la Vivienda que debe generar la Gerencia de Sector Público del Banco Ciudad.
- 2) El Banco Ciudad no guarda registros históricos de los aplicantes derivados por el Instituto de la Vivienda, como tampoco de aquellos que habiendo sido derivados y que por alguna causal fueron dados de baja o desestimados. (Anexo III)
- 3) Del relevamiento practicado surge que existieron 733 préstamos otorgados de la línea de *Créditos Primera Casa*, 16 préstamos otorgados de la línea crediticia *Mi Casa B.A.* y 79 casos de la línea *Vivienda Porteña II* que no se encuentran incorporados en la base del Instituto de la Vivienda, dado que el Banco no efectuó el envío de la información pertinente, también se registraron para la línea crediticia *Vivienda Porteña II*, 6 operaciones de escrituración que se encontraban registradas en el I.V.C. y no se verificaron dentro de la base del Banco Ciudad. (Anexo IV).
- 4) No se tuvo acceso a la totalidad de las pólizas de seguro que cubren las contingencias de vida e incendio sobre los préstamos otorgados.
- 5) Se verificó que el Instituto de la Vivienda no efectuó el aporte de \$ 20.000.000 que fuera estipulado en el Convenio celebrado entre las partes, para la línea de Préstamos Primera Casa, dicho monto tampoco poseyó reflejo presupuestario alguno.

VI. **Recomendaciones**

- 1) El Banco Ciudad deberá arbitrar medidas conducentes a fin de dar cumplimiento a la normativa vigente de la Línea de Crédito Primera Casa¹².
- 2) La entidad bancaria deberá procurar la guarda de la totalidad de los registros que hacen al otorgamiento de las tres líneas crediticias objeto de la presente auditoría.
- 3) El Instituto de la Vivienda de la Ciudad (IVC) y el Banco Ciudad deberán implementar acciones para efectuar la contrastación de los registros de información obrantes en ambas entidades, a efectos de mantenerlos actualizados y en consonancia entre dichos organismos.
- 4) Arbitrar medidas conducentes a efectos de poner a disposición la información solicitada a efectos de poder ser evaluada.
- 5) Establecer medidas conducentes a fin de dar cumplimiento a lo estipulado en el Convenio de Préstamos para la Línea Primera Casa, como así también implementar las acciones necesarias para mantener su reflejo en el presupuesto.

VII. **Conclusión**

Del análisis efectuado, surge que dentro del proceso de otorgamiento de préstamos hipotecarios, el Banco Ciudad presenta falencias en los circuitos establecidos por la normativa vigente, en tanto el Instituto de la Vivienda posee una desactualización de los registros dentro de su base de datos, provocada por la desconexión producida en la transferencia de información originada desde la entidad bancaria.

Tal como se desprende del punto Observaciones del presente informe, se detectaron ciertas debilidades de control interno y por oposición producidas en el manejo de información de ambas Instituciones. Estas debilidades podrían afectar el

¹² El 8 de Abril de 2016, el Banco Ciudad elaboró y puso en vigencia el nuevo Manual de Procedimientos de la línea crediticia Primera Casa.

nivel de riesgo sobre la información, la integridad, como también la confiabilidad de la información de las entidades y el cumplimiento de sus respectivas normas.

Asimismo, en lo que se refiere al aporte de fondos para las líneas de créditos auditadas, no se efectuaron los desembolsos previstos para las líneas de Préstamos Primera Casa. Con relación a Mi Casa BA no se efectuaron la totalidad de los desembolsos previstos, en cumplimiento de lo estipulado en la addenda de fecha 16 de julio de 2014 (Ver nota al pie N° 9).



ANEXO I

NORMATIVA

MI CASA B.A.

- Contrato de Fideicomiso celebrado el 8/10/2013 entre el Instituto de Vivienda de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (Fiduciante) y el Banco de la Ciudad de Buenos Aires (Fiduciario).
- Addenda del Contrato Fideicomiso “Mi CASA B.A” firmada el 16/07/2014, en el que se modifica el artículo 2.2 referido al fondo fiduciario.

Por parte de Banco Ciudad

- Resolución de Directorio N° 803/10 del 3/10/2013 que aprueba el texto del Contrato del Fideicomiso.
- Manual de Procedimientos de Fideicomiso Mi Casa B.A emitido el 27/05/2014.
- Manual de Procedimientos de Préstamos Hipotecarios – Fondo Fiduciario Fideicomiso Mi Casa B.A emitido el 27/12/2013.
- Manual de Procedimientos de Otorgamiento General de Préstamos Hipotecarios del Banco Ciudad.

Por parte del IVC

- Acta N° 2531 del 4/10/2013 que aprueba el modelo de Contrato de Fideicomiso a suscribir con el Banco de la Ciudad de Buenos Aires.
- Manual de Procedimientos y Circuitos Administrativos referidos al programa Mi Casa B.A del Instituto de Vivienda de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Préstamos Primera Casa

- Convenio entre el Instituto de la Vivienda de la Ciudad de Buenos Aires y el Banco Ciudad de Buenos Aires celebrado el 23/05/2012 - Sistema de Fomento a la Demanda de Viviendas.
- Ampliación del Anexo III del Convenio entre el Instituto de la Vivienda de la Ciudad de Buenos Aires y el Banco Ciudad de Buenos Aires - Sistema de Fomento a la Demanda de Viviendas. Firmado el 19/06/2012.
- Addenda del Convenio entre el Instituto de la Vivienda de la Ciudad de Buenos Aires y el Banco Ciudad de Buenos Aires - Sistema de Fomento a la Demanda de Viviendas. Se firma el 17/10/2012.
- Addenda del Convenio entre el Instituto de la Vivienda de la Ciudad de Buenos Aires y el Banco Ciudad de Buenos Aires - Sistema de Fomento a la Demanda de Viviendas. Se firma el 27/02/2013.
- Addenda del Convenio entre el Instituto de la Vivienda de la Ciudad de Buenos Aires y el Banco Ciudad de Buenos Aires - Sistema de Fomento a la Demanda de Viviendas. Se firma el 18/07/2013.
- Addenda del Convenio entre el Instituto de la Vivienda de la Ciudad de Buenos Aires y el Banco Ciudad de Buenos Aires - Sistema de Fomento a la Demanda de Viviendas. Se firma el 29/01/2014.
- Addenda del Convenio entre el Instituto de la Vivienda de la Ciudad de Buenos Aires y el Banco Ciudad de Buenos Aires - Sistema de Fomento a la Demanda de Viviendas. Se firma el 20/05/2014.
- Addenda del Convenio entre el Instituto de la Vivienda de la Ciudad de Buenos Aires y el Banco Ciudad de Buenos Aires - Sistema de Fomento a la Demanda de Viviendas. Se firma el 21/08/2014.
- Addenda del Convenio entre el Instituto de la Vivienda de la Ciudad de Buenos Aires y el Banco Ciudad de Buenos Aires - Sistema de Fomento a la Demanda de Viviendas. Se firma el 16/10/2014.

Por parte de Banco Ciudad

- Resolución de Directorio N° 383 del 23/05/2012 que aprueba la línea de Préstamos Hipotecarios en pesos a tasa fija denominada “Primera Casa B.A. Programa Banco Ciudad – I.V.C”.
- Resolución de Directorio N° 745 del 17/10/2012 que modifica el Anexo I de la Resolución de Directorio N° 383 del 23/05/2012.
- Resolución de Directorio N° 150 del 27/02/2013 que modifica el Anexo I de la Resolución de Directorio N° 383 del 23/05/2012 y el Anexo I de la Resolución de Directorio N° 745 del 17/10/2012.
- Resolución de Directorio N° 549 del 18/07/2013 que deja sin efecto las Resoluciones de Directorio N° 383 del 23/05/2012, N° 745 del 17/10/2012 y N° 150 del 27/02/2013. Luego se aprueba la línea de Préstamos Hipotecarios denominada “Primera Casa B.A.
- Resolución de Directorio N° 492 del 25/06/2014 que modifica la Resolución de Directorio N° 549 del 18/07/2013.
- Resolución de Directorio N° 493 del 25/06/2014 que fija nuevas tasas de interés para las diversas líneas de Préstamos Personales que se detallan en el anexo I.
- Manual de Procedimientos de Préstamos Hipotecarios Primera Casa B.A, Programa Banco Ciudad – IVC.

Por parte del IVC

- Acta de Directorio N° 2452/D/2012 del 10/04/2012 la cual crea el Programa denominado “Primera Casa”, aprueba el modelo de Convenio Específico a suscribir con la facultad de Ciencias Económicas de la Universidad de Buenos Aires y el modelo de Convenio a suscribir con el Banco Ciudad.
- Acta de Directorio N° 2464/D/2012 del 22/06/2012 la cual deja sin efecto el Art. 8 del Punto N° 29 del Acta N° 2452 y Ratifica el Convenio Específico suscripto entre el Sr. Presidente del I.V.C y el Sr. Secretario de Extensión Universitaria de la Facultad de Ciencias Económicas.

- Acta de Directorio N° 2864/D/2014 del 8/07/2014 la cual modifica el artículo 2°) del punto 29 del Acta de Directorio 2452/12 estableciendo que el Programa será ejecutado y conducido por la Gerencia de Coordinación General de Acceso a la Vivienda y gestionado por la Gerencia Operativa Primera Casa.
- Acta de Directorio N° 2499/D/2013 del 15/03/2013 la cual ratifica la Addenda al Convenio entre el Instituto de la Vivienda de la Ciudad de Buenos Aires y el Banco de Buenos Aires – Sistema de Fomento a la demanda de Viviendas suscripta el 27/02/2013.
- Acta de Directorio N° 2524/D/2013 del 16/08/2013 la cual ratifica la Addenda al Convenio suscripto con el Banco de Buenos Aires – Sistema de Fomento a la demanda de Viviendas que se firmó el 18/07/2013.
- Acta de Directorio N° 2950/D/2014 del 29/09/2014 la cual ratifica la Addenda al Convenio suscripto con el Banco de Buenos Aires – Sistema de Fomento a la demanda de Viviendas que se firmó el 21/08/2014.

Préstamos Vivienda Porteña

- Convenio de Préstamos Hipotecarios Vivienda Porteña II, celebrado entre el Banco Ciudad de Buenos Aires y el Instituto de la Vivienda de Buenos Aires celebrado el 01/08/2013.
- Addenda del Convenio entre el Instituto de la Vivienda de la Ciudad de Buenos Aires y el Banco Ciudad de Buenos Aires – Vivienda Porteña II, firmada el 22/10/2013.
- Addenda Modificatoria al Convenio celebrado entre el Instituto de la Vivienda de la Ciudad de Buenos Aires y el Banco Ciudad de Buenos Aires – Vivienda Porteña II, la cual es firmada el 18/06/2015.

Por parte de Banco Ciudad

- Manual de Procedimientos de Préstamos Hipotecarios Vivienda Porteña.
- Resolución de Directorio N° 574 del 1/08/2013 la cual aprueba la línea de Préstamos Hipotecarios “Vivienda Porteña”.

Por parte del IVC

- Disposición 527/2013 del 4/09/2013 donde se registra el Convenio de Préstamos Hipotecarios Vivienda Porteña II celebrado entre el Banco Ciudad de Buenos Aires y el Instituto de Vivienda con fecha 01/08/2013.



Anexo II

Muestra de Préstamos Hipotecarios

MI CASA B.A.

<u>C.U.I.T.</u>	<u>MONTO EN UC</u>	<u>MONTO EN PESOS</u>	<u>Nº DE OBLIGACIÓN</u>
20265003495	85.635,06	803.000	60025845
20283366902	54.281,69	620.000	70104826
23236062619	58.710,94	628.800	20162128
27942527883	69.963,94	780.000	3850411
27277588388	62.139,05	680.000	3849974
20283881068	50.697,81	530.000	5061196
20291915168	74.929,70	890.000	70104758
20249664708	79.364,34	850.000	29113837
20305935299	63.812,11	745.000	5064171
20270283722	66.376,05	740.000	70104680
20290096120	58.450,18	682.400	60032489
20294849913	57.134,38	578.600	70102516
27270712466	69.174,23	616.000	3847855
20293940917	69.953,19	656.000	70101490
20188699163	58.483,81	640.000	70104031
27271823105	82.521,57	920.000	60031615
27288132238	43.779,15	520.000	7000058
27291341883	52.530,66	600.000	5063987
23305914479	43.054,73	480.000	5062762
27309157910	69.093,66	740.000	3849806
TOTAL		13.699.800	

VIVIENDA PORTEÑA II

<u>C.U.I.T.</u>	<u>Monto</u>	<u>Nº de Obligación</u>
	-	
20328907586	429.700,00	16392683
20351401797	429.000,00	16391956
27343196240	414.690,00	16391673
20216055749	414.600,00	16393136
20304148927	414.000,00	57001810
27292779092	410.000,00	24173548
20289102621	410.000,00	24173876
20287315342	384.330,00	16392461
27292460878	384.330,00	16392454
27318962109	359.790,00	94633731
27314650110	358.600,00	94633748
27188981092	358.000,00	24162520
27348791651	352.187,00	24163455
27312924914	351.000,00	94633489
27302473035	350.607,00	16385667
27323227816	350.000,00	36232945
23245910754	335.723,00	16383326
27167638304	335.700,00	22031598
27261869204	335.700,00	16383333
20293159654	333.350,00	22031451
20168499974	330.000,00	36230369
27281686637	325.000,00	94633847
27306552649	320.000,00	94634291
20241281796	310.000,00	12766769
27202818078	290.000,00	36231782
20301360704	256.507,00	215246
20279405138	256.500,00	94633885
23310104124	256.500,00	94633892
20241172989	256.500,00	94636273
27933571047	251.635,00	94635003

20287496983	251.634,00	56166727
27275776322	251.634,00	214731
27267352149	251.634,00	36229860
27371721210	251.600,00	16388222
20289085085	251.600,00	94638187
20277901324	251.600,00	94633717
20244481710	251.117,00	36230109
20248219433	251.116,88	215321
27164534087	251.116,00	58952292
27268602998	251.116,00	214502
20271820144	251.116,00	94635935
27208926824	251.100,00	36231805
27206479529	251.100,00	16386691
20209578795	251.100,00	36230413
20259893667	251.000,00	94634512
27236963689	251.000,00	94637146
20316850147	251.000,00	94636266
20314929846	251.000,00	94635799
27270897946	250.659,00	215253
27251820592	250.659,00	214557
TOTAL	15.387.850,88	

PRIMERA CASA

<u>C.U.I.T.</u>	<u>Monto</u>	<u>Nº de Obligación</u>
20275450449	795.000,00	56170706
27288379829	790.000,00	4748355
27923217091	785.000,00	3848216
27312939113	765.000,00	26347891
23269324899	765.000,00	34116339
27297918430	757.350,00	86016786
20256649862	720.000,00	30132739
20263576854	715.000,00	58964206
27236142030	710.000,00	63111723



27295026974	710.000,00	34116001
20254911209	703.000,00	66076441
20309999941	700.000,00	57021225
20269591367	700.000,00	80184865
27243350463	692.000,00	12254842
27244905604	687.000,00	18335738
20314648650	685.000,00	4362832
20298009731	685.000,00	18337024
20232632772	684.000,00	61026786
20300356185	680.000,00	4359771
23243665469	680.000,00	34113781
20251152099	680.000,00	25287738
20253170221	680.000,00	12773044
27188905205	680.000,00	12251263
27204200640	680.000,00	14192025
20264666474	680.000,00	34114562
20266401230	680.000,00	20153526
20259433801	680.000,00	4358099
20264712271	680.000,00	60022150
27315410253	680.000,00	33125093
27330166628	680.000,00	52374720
27333986758	680.000,00	4566043
20314227728	680.000,00	30130481
27181061710	679.000,00	28087007
27268925290	679.000,00	62090821
20269662175	678.000,00	4564924
27297521050	677.000,00	4362375
23248825804	675.000,00	29113790
20288619167	675.000,00	86012968
20235388961	674.000,00	34108662
20272039403	674.000,00	2000152
20185986560	673.000,00	36235074
20286936564	670.000,00	30133954

27314468096	670.000,00	14191725
20305661318	670.000,00	29112971
27327663882	670.000,00	18322981
27329358599	670.000,00	30129166
27307062629	670.000,00	20162814
27317573761	670.000,00	4864338
20276198174	670.000,00	62103446
20302200514	669.000,00	4975872
TOTAL	34.681.350,00	



ANEXO III

Contrastación de registros

A.-Línea Primera Casa

- a) Se comparó la base de postulantes al crédito Primera Casa aportada por el Instituto de Vivienda de la Ciudad de Buenos, con la base de postulantes presentada por el Banco Ciudad, según detalle:

Postulantes I.V.C.	Postulantes Banco Ciudad	DIFERENCIA
2.980	2.615	365

De la diferencia de ambas bases (365 beneficiarios), se constató que 39 beneficiarios escrituraron según registros del Banco.

- b) La base de postulantes al crédito Primera Casa del Instituto de la Vivienda, se la cruzó con la nómina de escriturados que surgen de los registros del Banco Ciudad:

Postulantes I.V.C.	Escriturados Banco Ciudad	DIFERENCIA
2.980	1.024	1.956

B.-Línea Vivienda Porteña II

- a) Se efectuó el cruce de la Información proporcionada por el I.V.C. de los beneficiarios que fueron derivados en el año 2014, cuya identificación se efectuó por obra, respecto de las operaciones escrituradas obrantes en los registros del Banco Ciudad, surgiendo:

Postulantes I.V.C.	Postulantes Banco Ciudad	DIFERENCIA
81	56	25

- b) La base de postulantes al crédito Vivienda Porteña II del Instituto de la Vivienda, se la cruzó con la nómina de escriturados que surgen de los registros del Banco Ciudad:

Postulantes I.V.C.	Escriturados Banco Ciudad	DIFERENCIA
81	103	(22)



ANEXO IV

A.-Línea Primera Casa

Asimismo se verificó las bases de escriturados aportados por el Banco Ciudad en 2014, Con la base de escriturados que posee el Instituto de la Vivienda, surgiendo:

Escriturados Banco Ciudad	Escriturados I.V.C	DIFERENCIA
1.024	291	733

C.U.I.T.	Nº OBLIGACIÓN	C.U.I.T.	Nº OBLIGACIÓN	C.U.I.T.	Nº OBLIGACIÓN
27330857949	58952971	23314031784	4861957	23351276924	33126423
20312345243	67028557	27236632461	56169580	20268138286	28090953
20345400738	36232655	27348285004	4860978	20285643717	15471082
27188905205	12251263	27288639871	12249846	20336983577	2019082
27270288095	63108327	20308250238	13173331	27288636155	4860985
27280309198	80187376	27334412119	33126218	27313046244	64050559
20338136545	16385735	20231259601	15463759	20317765224	18338515
20312819318	94032941	20314227728	30130481	20311457161	61026199
23327594184	94636747	27277017216	3849035	20213111419	26346379
27350980771	28089393	23227561629	15463933	27315294725	16374939
20254489493	33125215	20321446230	29111992	20314642601	61025509
20321524819	4558444	20932690366	33125796	20280310647	52370513
20214371848	41095081	23263379179	34115039	20341484643	18329432
20353753801	217068	23232343559	18338294	20225705055	18330542
27322379167	60027483	27318803221	4749129	20326387488	39001379
20319791338	215352	23320321379	4750215	20284653506	13170387
20927627761	12772706	27310330006	94637566	20353251687	12247628
20299043127	30128095	27296359179	12760136	20324618040	12245189
24929463877	51053336	27337816768	52380781	20275291332	4859127
20263647204	4566647	27257886870	52377538	27248625959	14201747
27307803815	63107270	20332504615	5455966	23936200109	12242562
27328517685	4568117	20320470642	36230314	20311280423	2019334
27250090701	18332906	27334040610	12244728	20279871406	20152349
27288017447	61025493	27298867902	24159308	27322440176	25292680
20347673359	12246250	20940674159	18330764	20240228697	41094576
27927202757	63108068	20347379140	61018866	20202975853	20152493
27312342567	94029934	20332202341	2018782	20246639702	56168402
27290728237	26343745	20319776665	39006008	27312401830	5060322
20338962089	35040572	27287495175	30130542	27315768654	18312997



27246470850	39002808	27269526411	2019525	20940147981	39005333
20290417148	4567480	27276023204	4362344	20262607225	12760143
20288043052	53222837	20311445112	28088345	20298007976	18333497
20347767663	52376818	20279163959	63106390	20278591752	5063376
27330583075	20151070	20299527795	19040558	27341238779	9086663
27285238736	20148674	20308864678	20160283	20281682904	94639494
20348007727	5458750	20325939959	52389313	27255586195	33120609
27254401663	5060865	27270846241	27103777	20328829453	12251102
27314632023	94032330	27353247226	13177524	27332977429	58961184
27283373865	86015301	20303481819	85999046	27339511751	19039202
20326901696	20161682	23328480204	17083768	27236693630	22032195
27320118641	41095685	20938742899	13169550	20310134520	20154390
27338411753	18324109	20260601092	12250642	27923879485	212131
27316846772	53229036	20294589687	4863069	20325323443	24169675
20294798782	67026308	20185986560	36235074	20235706726	36219241
27328299912	62091855	27211147186	86007672	27244355671	86011804
27296354622	67028168	27297521050	4362375	20279667051	28088369
20140395987	94633786	23308214079	12776845	27333986758	4566043
20320365938	4969835	20306545036	33120777	20315291845	16374892
23299873129	26345741	20291505342	56156665	20296026574	50518890
27291113910	16383456	27329366273	20159463	20240833655	64050573
20310910105	57020840	20335164866	27102613	27290404288	3849707
20265770208	23048285	20321435913	56167522	23267568464	27102316
27172699753	31092508	20325560399	33128405	27228254725	52369984
23295928239	80185592	27291557126	50527614	23248825804	29113790
20286350195	61018439	20314648650	4362832	20940931909	18329654
27241061103	14206476	20221750838	12766028	23313437884	30127399
20235117615	63106581	27307062629	20162814	20299526268	4566418
20324769359	4971658	20330859092	12249150	20270693211	3848698
20259130078	64049647	20246187720	28091307	20337113215	28088857
27237883530	62099842	23313272184	12244780	20352418391	23048926
20258472676	12772324	20225507725	61025240	27302231902	51054063
20318963259	33122681	23290093724	50520149	20316944567	52379435
27242229326	34111037	27308253061	24157791	20300356185	4359771
27332481814	26350327	27312896384	3991880	20269591367	80184865
27339843894	14198580	23261998394	18330283	27365339444	26349873
20313032478	19042714	23268653279	4974923	27344931254	2019136
27291935783	50533484	27268192811	4749938	27308213159	18333503
20324507060	50530676	20261235839	4860862	27244905604	18335738
27330244459	12247635	20310462846	14209680	20305661318	29112971
20248727528	64048040	20331046338	20160863	20241541615	16377150



27336728865	12249563	20257635296	94638934	27312392580	20162821
27327572186	15466017	20348303032	64053459	20327324579	53225294
23332612964	64051828	20352435091	57018119	27254743394	66076687
23300818609	70102189	27336921452	12758818	27335035513	12238279
20313893562	5456877	20329529666	52366749	20307808987	5457351
20340278217	36233665	27338345564	53229296	20325935139	15471853
20295426099	56162572	23272861374	18322615	27276424357	23048872
20277695619	18328958	27309810533	13177548	27312928782	5059151
23314443659	14207509	27220817925	86006259	27273126908	23049707
27283232994	80186175	27280767234	29112261	27277470964	14198238
20336982023	27103050	20286870032	4863168	27251528476	216287
27283622024	34113934	23253487534	4557663	27243357506	50533613
20264742707	33121183	20272820547	18336038	20316434607	33120029
20323231886	33120265	27308151293	4566760	20319701975	61020641
23250696019	56164509	27283234911	58959170	27338103749	30130740
20228178404	50526062	20283648223	31092454	27367209866	36235470
20304654490	4861124	20333389224	61019913	20279302290	24163066
27220837772	13165459	20312063590	64051002	27928811625	18330757
20299625398	28090922	20183542762	14206070	20327889797	13178695
27307248749	15470638	20308872573	203171	20324381040	12247383
27226503809	14201198	27308865598	64046747	20269656825	4566340
20345390333	39000543	27334586451	9085684	20178384458	53225065
20287504862	20159050	20342247440	50520316	20318970778	50530669
20307953820	19041575	27344303865	12764855	20253605740	24159766
20320912165	5060247	20214383129	4559218	20291216693	60017970
20326551695	60024262	27188875063	66078614	27319887100	94031917
20301411082	36235333	27306545065	5455539	23929017099	14205503
20310104893	12252310	27326703449	14192537	20327574303	52374713
27284976164	52365265	27280626118	28090939	20263169027	63102183
20256607639	36229969	20344543446	12251492	27329358599	30129166
20316240640	60023498	27215306203	25293324	27315262750	50532047
27307808124	18331996	20279281242	56166765	20267889261	28090137
27259855212	4000143	27222783513	4973333	27188630370	94030853
24311562424	61024223	23258044789	4566739	20305987299	62101709
20253170221	12773044	27317517578	27102521	27348738033	12771352
27344658140	24169118	27276019738	12248706	20284241070	8177755
20315542937	4565828	20268093541	3997789	20331111016	36232648
27328213082	51050030	27321096994	26343707	27266047385	30130986
20331902501	12771369	20246282200	5452042	20224729848	64046853
23321355544	985297	20941352465	983819	20277711711	4858902
20331042111	66074247	27167369621	26346386	27294958423	12250376



20335450028	56161623	20351551853	31095088	20348420713	86010498
20308040926	20160757	23275360864	30131514	20328456398	13178206
20251152099	25287738	20942807628	20158750	20314455054	34113538
20311383494	4565811	27333673962	80188737	20314240651	57020888
27305558562	64050351	27337680327	15472979	27233755686	3848964
20259093989	94033074	20297643755	62103101	27273718899	63103995
27272413512	30128163	20222633061	3850329	23190152014	984669
27345851297	16383852	20354978351	20151186	20252958038	20161316
20352054128	33126270	20322429771	4749624	27316178923	34113231
23252348344	12773778	27297352429	86013169	20289968505	12247284
27312890424	36233153	23326366579	53230306	20312074975	33125116
20322743360	33123745	20344349496	12771208	20349978238	26342834
20260474872	2019006	27337801345	12761610	27288379829	4748355
27316953250	17086057	20286716823	62100621	20319290142	28090540
20301376481	14200782	27348741891	5453960	20264911630	4557403
27335164356	60028882	27277786236	12249952	20302019356	24168467
27177815476	14198597	20365944467	12246267	20269662175	4564924
20259897697	34114036	20310327272	216294	20305576930	66075653
27304284140	34115794	27330166628	52374720	20341522804	12764275
27327591083	12246533	23289192859	36233252	27308334754	53226006
27287192083	4566210	27279357200	4361716	20257621619	61021514
20268494562	18328606	20280104966	4973388	23335464419	86010122
20262396305	217440	20334036511	52372434	27321524406	61023312
20291506985	20154406	20288619167	86012968	23260796569	28090526
27264858009	14204500	20289921207	62095291	20326700712	25291939
27295649025	13183059	27311766843	27102668	27286206536	94633823
20266015357	62097471	27292463788	18327870	20343904127	12250819
20296480720	36228904	27253035515	14201693	20325685299	31094634
20341429472	12250826	27297308934	41097711	20332299418	4849928
20284602480	12250802	20281692152	26349200	20250448431	80189624
27295007457	64012612	20302260339	4561260	27255578052	33121107
27342699044	34110928	20293180130	36224704	20188882715	14199491
20301291699	66074216	20307616247	15472184	20162906314	18320350
20927161797	984324	20242360533	42026864	27353781516	30131088
20301018933	61025257	27331065779	5454857	27265376946	4563372
20328262453	61024827	20315987742	4565774	20258109989	33124021
27309475572	3995479	20265162984	20163275	27237768243	4445140
20308508456	94030679	20277716004	4561253	27944389003	15474203
27328667644	52378173	20296478904	28088352	27321668890	64052159
20288025437	36229013	27265883090	57020710	27272864794	13177777
20337940626	4861773	27251292634	13179148	27296986971	31094801



20299562124	64046457	20267162183	64049869	27324242053	80187246
20311812735	64053107	20339349593	9085707	20273064967	34112818
20941730753	12772614	20254911209	66076441	20309271700	86000084
27323177150	4863274	23334724549	34113590	20298670993	33127051
27317250342	28089409	27310912943	8179898	27326367317	80183985
20320694303	36227857	20276198174	62103446	20286417648	4862196
23258474074	94031566	27280601557	18336199	20249493172	22025346
20314470630	52375785	20351677636	12250239	27335224871	63103148
20258656505	12240801	20286046771	3767652	27276964149	52369793
27325238319	63106956	23257714179	20164292	27268176956	26344236
27262292156	16382880	27247541182	52383223	20312076668	61024056
20309792794	20162043	20332029798	12243527	20266401230	20153526
20334042244	12246496	27269674526	4973036	20309253893	26346454
27308040963	61025479	20267815098	41095753	27328908900	4749112
23322614039	39001737	27291582414	8182515	23302974624	16377112
27254359594	20153649	20285087601	12245820	27275591748	4563570
27261223746	30127528	24341231759	12252006	27324803098	18321766
27300345455	42029887	27315410253	33125093	27325943217	50529702
20268224298	4749242	27312513469	15464868	27260725896	12746811
20255877810	30128941	20289116797	5456006	23272874409	53224420
23344981884	2020376	20316409211	50527423	23304954639	20160764
20344726168	28092058	27298010912	85998531	20245956593	33125536
20306062094	50520323	20265229868	29112155	20324684124	58952988
20346003546	64049098	27300348330	4856944	20280543668	34106451
20232168529	34110416	20233262545	20158378	20352030997	12764251
20234377176	20156242	20171628092	61024957	27295536921	20159531
27219554147	13172376	27314921734	26344113	20269625237	16389799
20314446985	8180885	27939401844	2022556	20251444618	86009449
27293157877	18326211	27362904213	34112917	20333001358	27100310
27321122243	22031819	20331923908	985105	27280532660	4567978
20272086819	4970570	20276032152	215772	20305130479	67026995
23942222459	63102848	27307627677	24167235	20303333968	24169026
20275281647	62104432	20286925465	33124298	20315764042	12235485
20939668781	63105595	20254359638	4000136	20295025728	12770830
20269423006	86000831	23215322149	18330078	20179503604	30133725
27317636135	94634604	20323429805	18334841	27306401799	64050283
27289362369	67028175	27257015020	14207141	27311900744	5058578
20217928894	33123905	20264309655	16385728	27920696177	9087314
27252873460	13180418	27289370574	94633472	23320317754	27102309
20247736698	17083553	27283224401	18327740	27270326574	20160405
20277778549	5061325	27316324288	19040251	20263671369	61016068



27276806314	42030966	20312344506	17085887	20291996915	5452837
27307062416	67026520	20253303914	4567459	20344706191	14199354
20258261705	80184766	20244951407	9086236	20295025884	27103418
27310809042	214342	20298399203	61024063	20248016923	25292093
20342153802	4362092	20289574256	94640245	20314453280	19042677
23315682584	16389133	27256648542	3849684	20368725057	4750383
27231777739	18332555	20185828655	36231744	20312135982	14205244
27330167594	28090366	20224337796	3765670	27279012890	18335448
27300374404	19042387	27312939113	26347891	27344980344	4362061
27289245230	14207011	27307435433	18338522	20297527283	16382767
20323575747	29110371	20284212615	18322264	20277895782	41095432
20332846672	63106345	27272079949	9087956	27335040207	94634048
20292466448	3849042	27923217091	3848216	20214943531	52367087
27324751837	94033760	23265562434	29113141	27218413450	16377105
20341465592	3994025	27324789249	4361785	20200069006	41096770
20336069735	31094139	20303342932	23046890	20322242515	28090946
20325964503	12252631	27283458437	62100522	20361569947	24166188
23290387809	18333541	27272857968	18333565	27293982517	3850220
20339348090	42032313	23269325909	94633960	20236825044	14201617
20285896925	29110289	27306502439	31092614	20245158328	8180588
27309794988	216447	20339350656	15472511	20309124805	5456501
27299501154	53227740	20238658676	53228903	27272269780	9086038
27361612987	13177531	20935963010	20161132	20244591559	33126690
27338241955	39002792	20253608146	20153670	27301169421	22028307
20206914298	12251683	20280535304	57017994	23256128209	25295603
20316501207	4747550	20235442850	33120012	27339360508	24170648
20320917221	4562362	20351896737	94638507	27247213274	984911
20311958535	18325492	27297529876	28090816	20303342479	94032385
23311460994	4562539	20353242572	12252891	20328485738	3849530
23335048849	36233870	20245299835	4970013	23302367604	12767182
23345045724	64044451	27257719397	12228810	20345720651	13169369
20333002044	985051	27322449807	5456235	20287033827	64050993
20298009731	18337024	20301827122	94637313	20287416017	22029881
20326619370	20162487	20330327120	216577	20324809261	12251485
20271804580	62094892	20230447374	64051019	20256592038	34110973
27290720341	80184179	20304228432	23049813	20315259186	19039219
27316415216	4360270	20309539487	4566241	20275174743	4749808
20361546335	13179247	27241885742	17087555	27316736381	4973968
27314436534	50533903	20331168352	4971832	20327142705	4975100
27305578849	14196133	27316048116	26347303	23264428394	16372469
23321211259	28090236	27269262856	94639852	20279399847	16373158

20345157639	14202818	27241038284	12773860	23225480389	14208922
20335049897	12248539	27238635395	22030724	27938590961	63105991
20335273428	4563976	27331820518	30133428	20938954608	56165878
20266571799	12242913	20251442844	26340647	27280299486	20160771
20284175078	8179614	23176062959	51052685	27347712731	5455829
20227983516	20159784	20326734242	4564962	20269176513	5455058
27312442820	60023955	20335044437	19042325	20266663138	29112193
20188609628	22032157	20288033510	24173579	20293447803	3998904
20276046587	20160115	27943061209	26350068	20292806540	5456532
27310031556	24169590	20946592308	16385407	23243665469	34113781
				20289305565	4857251

B.-Línea Mi Casa Buenos Aires

Se procedió al cruce de operaciones escrituradas que fueron aportadas por el Banco Ciudad durante el año 2.014, respecto de las operaciones escrituradas que se encuentran registradas en la base del Instituto de la Vivienda para igual período surgiendo:

Escriturados Banco Ciudad	Escriturados I.V.C	DIFERENCIA
20	4	16

C.U.I.T.	Nº OBLIGACIÓN
20265003495	60025845
20283366902	70104826
23236062619	20162128
27942527883	3850411
27277588388	3849974
20283881068	5061196
20249664708	29113837
20270283722	70104680
20290096120	60032489
20294849913	70102516
27270712466	3847855
20293940917	70101490
20188699163	70104031
27271823105	60031615
23305914479	5062762
27309157910	3849806



C.-Línea Vivienda Porteña II

Se procedió a la contrastación de información suministrada por el Banco Ciudad en cuanto a las operaciones escrituradas durante el ejercicio 2014, respecto a las operaciones escrituradas según los registros obrantes en el Instituto de la Vivienda en igual período, surgiendo:

Escriturados Banco Ciudad	Escriturados I.V.C.	DIFERENCIA
103	24	79

CUIT	N° OBLIGACIÓN	CUIT	N° OBLIGACIÓN
20287315342	16392461	20301360704	215246
20204303488	12774153	20277901324	94633717
20241663265	66077130	27238348825	94637320
27371721210	16388222	27272033213	12769171
20278291112	12773723	23277380439	12769195
23215486079	16388239	27933571047	94635003
27208926824	36231805	20279405138	94633885
27206479529	16386691	20209578795	36230413
20259893667	94634512	23233364584	12769188
20287496983	56166727	27251820592	214557
27281786860	2019730	20267561371	58956959
20295402289	12772201	23310104124	94633892
27220310367	56164288	27929963038	12768048
20248219433	215321	27220463260	66075004
20272165425	58952032	27200037095	94636952
27283823518	58949025	20259653895	12766042
27345334608	216232	20267168599	94637214
20244467491	216249	20268657151	12766035
27202818078	36231782	27236963689	94637146
27225913302	58953271	20220923399	12766561
20281786319	216492	20237729596	56164943
20248201046	215819	20289160680	12767069
27270897946	215253	20241172989	94636273
27275776322	214731	20316850147	94636266
27164534087	58952292	20223104550	217860
20206474050	12769836	20244481710	36230109
27235530169	58952964	20178068009	58954649
20234775155	36231263	20250219629	58954243
27270900009	58951350	27247303389	58954250

27268602998	214502	20271820144	94635935
27273103223	58952872	27282295259	12764282
23284234634	215895	20283226957	94635980
20247188232	215666	20282103509	12765759
20257048692	58951374	27268650836	12765049
20928595006	12769096	27279268682	58953684
20253643928	58952735	27319649501	216867
27261196072	16384947	20281789237	12765865
20289085085	94638187	23299041719	12765766
		20314929846	94635799
		27267352149	36229860
		20289117076	216782

Al mismo tiempo de la contrastación practicada surgió que en el Instituto de la Vivienda existen 6 registros de operaciones que fueron escrituradas, no encontrándose las mismas dentro de la base del Banco Ciudad¹³.

¹³ D.N.I. Nº 18.346.964, 31.687.374, 92.816.797, 36.359.403, 25.731.376 y 24.979.143.