

INFORME FINAL DE AUDITORÍA

Con informe ejecutivo

Proyecto N° 4.11.02.

“Gestión de Otorgamiento de Préstamos para PyMES y de
Créditos Hipotecarios”

Buenos Aires, Mayo de 2012

**AUDITORÍA GENERAL
DE LA
CIUDAD DE BUENOS AIRES**
Av. Corrientes 640 6to. Piso

Presidente

Lic. Cecilia Segura Rattagan

Auditores Generales

Dr. Santiago de Estrada

Lic. Eduardo Ezequiel Epszteyn

Dr. Alejandro Fernández

Ing. Adriano Jaichenco

Dra. María Victoria Marcó

Dra. Paula Oliveto Lago

NOMBRE DEL PROYECTO: Gestión de Otorgamiento de Préstamos para PyMEs y de Créditos Hipotecarios”

PERIODO BAJO EXAMEN: Ejercicio Económico finalizado el 31 de diciembre de 2010.

EQUIPO DESIGNADO:

Director de Proyecto: Dr. José Luis Llorca
Supervisora: Dra. Gladys Lorenzo

OBJETIVOS:

Registraciones, circuitos y procedimientos que hacen al otorgamiento.

Aprobado por unanimidad en sesión de Colegio de Auditores Generales de fecha 9 de mayo de 2012

RESOLUCION AGC N° 120/12

“2012, Año del Bicentenario de la creación de la Bandera Argentina”

Informe ejecutivo

Lugar y fecha de emisión	Buenos Aires, Mayo de 2012
Código del Proyecto	4.11.02
Denominación del Proyecto	“Gestión de Otorgamiento de Préstamos para PyMES y de Créditos Hipotecarios”
Período examinado	Año 2010
Programas auditados	Sin reflejo presupuestario
Unidad Ejecutora	Banco de la Ciudad de Buenos Aires
Objeto de la auditoría	Evaluar la gestión y examinar los procedimientos practicados por las distintas áreas intervinientes.
Objetivo de la auditoría	Registraciones, circuitos y procedimientos que hacen al otorgamiento
Hallazgos	1. No se cuenta con información depurada referida al universo de préstamos PyMES, razón que impidió su validación con la contabilidad. 2. De las muestras seleccionadas no fueron puestas a disposición: ✓ 1(unos)¹ legajo de Préstamo Hipotecario, representando un 1% del total de 104. ✓ 4 (cuatro)² legajos de Préstamos PyMES, representando un 7% del total de 54. 3. Del total de la muestra (104 carpetas) de créditos hipotecarios, se detectaron falencias formales³ en la documentación que deben contener las mismas, a saber: ✓ En 6 (seis)⁴ casos no figura copia de los informes de antecedentes, representado el 6% del total. ✓ En 2 (dos)⁵ casos no figura la solicitud múltiple de datos/productos, representando el 2% del total. ✓ En 2 (dos)⁶ casos no figura copia del documento de identidad, representado el 2% del total.

¹ Obligación N° 62059527.

² Obligaciones N°: 12452081062238, 12454191044234, 12451011059519 y 12454211059561.

³ Que fueron aportadas por el Organismo al momento del Descargo, que serán tenidas en cuenta en futuras auditorías.

⁴ Obligaciones N°: 1173323, 23032477, 51033686, 4534051, 53128180 y 72638688.

⁵ Obligaciones N°: 74086676 y 53133872.

⁶ Obligaciones N°: 70107542 y 84087153.

“2012, Año del Bicentenario de la creación de la Bandera Argentina”

	✓ En 14 (catorce)⁷ casos no hay elemento que sirva para certificar domicilio, representando el 13% del total. ✓ En 6 (seis)⁸ casos no se verifica el boleto de compra-venta o la intención de venta, representando el 6% del total. ✓ En 25 (veinticinco)⁹ casos, no figura al algún tipo de documentación laboral, ya sea trabajador en relación de dependencia, autónomo o monotributista según corresponda, representado el 24% del total. ✓ En 3 (tres)¹⁰ casos no hay constancia de los informes de tasación, representando un 3% del total. ✓ En 17 (diecisiete)¹¹ casos no se verifican los resúmenes de tarjetas de crédito, representando el 16% del total. ✓ En 4 (cuatro)¹² casos no hay constancia del informe de scoring, lo que representa un 4% del total. ✓ En 3 (tres)¹³ de los casos no figura el acta acuerdo del préstamo, lo que representa un 3% del total. ✓ En 1 (uno)¹⁴ de los casos no figura la aprobación de la coordinación de otorgamiento, representando 1% del total. ✓ En 1 (uno)¹⁵ casos no consta la liquidación del préstamo, representando un 1% del total. ✓ En 3 (tres)¹⁶ casos no se verificó la escritura a favor del Banco representando un 3% del total, cuyos reclamos operaron en el
--	--

⁷ Obligaciones N°: 5429040, 12179163, 25184428, 81954546, 74089927, 70080566, 4423937, 4534051, 23032484, 35033020, 51035682, 67013483, 4945862 y 72638688.

⁸ Obligaciones N°: 74086676, 23031405, 26298403, 58895779, 53128180 y 4834779.

⁹ Obligaciones N°: 70102660, 58892930, 13117535, 4421931, 58895779, 50365816, 50340215, 23031184, 81954546, 27074169, 53133872, 50352564, 52239984, 74089927, 51035439, 70107542, 25168282, 4423937, 4834779, 4945862, 12651650, 72638688, 84087153, 4425872 y 4534051.

¹⁰ Obligaciones N°: 74086676, 70080566 y 70110955.

¹¹ Obligaciones N°: 12664155, 12179729, 23031405, 84682457, 5429040, 58892947, 1173323, 23032477, 4943941, 50365816, 15373661, 50340215, 50340215, 52239984, 25186752, 12668560 y 72638688.

¹² Obligaciones N°: 74086676, 62061296, 84685203 y 70107542.

¹³ Obligaciones N°: 74086676, 15358381 y 70107542.

¹⁴ Obligación N°: 74086676.

¹⁵ Obligación N°: 1173644.

¹⁶ Obligaciones N°: 61054, 12651650 y 50365816.

	transcurso de las tareas de campo. - Para aquellos casos cuyo resultado de scoring fuese 2 y 3, no se verificó la intervención desde la sucursal en cuanto a la solicitud de ampliación y/o aporte de nueva documentación al cliente, a efectos de mejorar el resultado del scoring. - No se cumplió con la meta fijada por la alta Gerencia para la colocación de préstamos hipotecarios verificándose una sub ejecución del 21% con respecto a lo presupuestado. - En un caso¹⁷ se verificó que la fecha de inscripción de la escritura de la hipoteca a favor del Banco, operó en forma post datada al momento de la escrituración. - Del total de la muestra (54 carpetas) de créditos Pymes, se detectaron falencias formales¹⁸ en la documentación que deben contener las mismas, a saber: ✓ En 11(once) ¹⁹ casos que representan el 22% del total no consta el Flujo de Fondos. ✓ En 32 (treinta y dos)²⁰ casos que representan un 64% del total no se verifican las Pólizas de Seguro vigentes. ✓ En 17 (diecisiete) ²¹ casos que representan el 34% del total no consta los Informes de visitas a clientes. ✓ En 2 (dos) ²² casos que representan el 4% del total, no consta en la copia del Contrato de Prenda obrante en el expediente, los datos de inscripción en el Registro de
--	---

¹⁷ Obligación N° 84682457. El lapso de entre la escrituración y la inscripción demandó nueve meses.

¹⁸ Que fueron aportadas por el Organismo al momento del Descargo, que serán tenidas en cuenta en futuras auditorías.

¹⁹ 124 542110005003-8; 124 541910004554-1; 124 510110004711-6; 124 542210005734-0; 124 542210005340-9; 124 520810005330-8; 124 615610005449-2; 124 616610005614-6; 124 530110004792-1; 124615710005302-9; 124 541910004786-8;

²⁰ 124 520310004179-5; 124 520310005878-0; 124 542210005171-7; 124 541910004519-0; 124 520110004260-2; 124 542110005471-9; 124 510110004885-0; 124 510110005510-4; 124 541910004590-9; 124 520110004440-0; 124 541910004552-7; 124 541910004950-5; 124 540110004266-0; 124 542210005797-5; 124 541910004554-1; 124 542210006221-6; 124 510110004711-6; 124542210005734-0; 124 542210005340-9; 124 615610005449-2; 124 615610005614-6; 124 530110004792-1; 124 615710005902-9; 124 541910004786-8; 124 615610005932-9; 124 616110006227-9; 124 540710004668-8; 124 616110006241-5; 124 541910004798-1; 124 615810006053-2; 124 615610006072-9; 124 613410005336-7

²¹ 124 542110006026-8; 124 541910005580-1; 124 542110005339-6; 124 541910004552-7; 124 541910004950-5; 124 542110005003-8; 124 542210005797-5; 124 542210006210-0; 124 541910004554-1; 124 542210006221-6; 124 510110004711-6; 124 542210005734-0; 124 541910004539-8; 124 542210005340-9; 124 541910004798-1; 124 615810006053-2; 124 710110005217-6

²² 124 530110004792-1; 124 615610005232-9

	Créditos Prendarios. ✓ En 2 (dos) ²³ casos, que representan el 4% del total, se carece de los Informes de tasación / inspección de bienes recibidos en garantía. ✓ En 12 (doce) ²⁴ casos que representan el 24% del total, no figuran los Contratos de alquiler. ✓ En 3 (tres) ²⁵ casos, que representan el 6% del total no se verifica la Nota del cliente constituyendo domicilio especial en Capital Federal. En el 100% de los casos analizados no se verifican: • Informes de Revalúos Técnicos de los Bienes de Uso de las firmas. • Declaración Jurada de no existencia de Deudas Impositivas. • Listado de productos y servicios bancarios que el cliente utiliza en el Mercado Financiero. • Organigrama de la firmas. • Sistemas de Información y Control de gestión. • Declaración Jurada sobre Garantías otorgadas a favor de terceros. • Copia del Formulario de apertura de la cuenta corriente. • Copia de las Liquidaciones de los préstamos otorgados. • Copia de las constancias de habilitación Municipal. 8. En el 100% de los legajos analizados de préstamos PyMES, no se corrobora la actualización de los legajos a posteriori al otorgamiento de los fondos.
--	---

²³ 124 530110004792-1; 124 615610005232-9

²⁴ 124 520310004179-5; 124 520310005878-0; 124 542110006026-8; 124 510110004885-0; 124 510110005510-4; 124 541910004552-7; 124 542210005340-9; 124 530110004792-1; 124 616110006241-5; 124 541910004798-1; 124 615810006072-9; 124 613410005336-7.

²⁵ 124 540110004266-0; 124 542210005340-9; 124 616110006241-5

<u>Conclusiones</u>	Del análisis efectuado surge que tanto las áreas intervinientes en el otorgamiento de préstamos hipotecarios como de PyMES, cumplen en líneas generales con los circuitos establecidos por la normativa vigente, así también en lo referente a la constitución de las correspondientes garantías y seguros establecidos. No obstante lo suscripto precedentemente, se verificaron fallas de índole formal en la conformación de los antecedentes obrantes en los legajos de préstamos hipotecarios. Tal como se desprende del Capítulo observaciones del presente informe, se detectaron: a) ciertas debilidades de control interno y de controles por oposición b) falencias relacionadas con procesos administrativos y contables, ejecutados en forma manual y que no se encontraban relacionados en un único sistema integrado. Estas debilidades o falencias podrían afectar el nivel de riesgo sobre la integridad de la información, la confiabilidad de la información contable de la entidad y el cumplimiento de las respectivas normas.
-----------------------------------	---

**Informe Final de Auditoría
Proyecto N° 4.11.02
Gestión de Otorgamiento de Préstamos para PyMES y de Créditos
Hipotecarios**

DESTINATARIO

Señora
Presidente
Legislatura Ciudad Autónoma de Buenos Aires
Lic. María Eugenia Vidal
S _____ / _____ D _____

I. OBJETO DE LA AUDITORIA

Evaluar la gestión y examinar los procedimientos practicados por las distintas áreas intervinientes.

II. OBJETIVO

Registraciones, circuitos y procedimientos que hacen al otorgamiento.

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.

Los procedimientos realizados fueron los que a continuación se detallan:

1. Compilación y análisis de datos estadísticos acerca del posicionamiento de la Entidad.
2. Recopilación y análisis de la normativa aplicable al Proyecto (**Anexo I**).
3. **Entrevistas con responsables de las distintas Áreas intervinientes.**

4. Descripción de los circuitos establecidos para el otorgamiento de Préstamos Hipotecarios y para la Pequeña y Mediana Empresa (Pymes), con detalle de las Áreas intervinientes en los mismos.
5. **Análisis presupuestario asignado a las distintas Gerencias y su respectiva ejecución.**
6. **Análisis de los universos respecto de las registraciones contables.**
7. Descripción de Objetivos y Metas establecidos por la alta gerencia.
8. Verificación del cumplimiento de objetivos y metas.
9. Análisis de las acciones practicadas en el control de gestión.
10. 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.
11. Verificación de las hipotecas, prendas, Bonos de deuda del Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires, avales entregados por Garantizar Sociedad de Garantías Recíprocas (SGR) y seguros constituidos como resguardo de los préstamos.
12. Revisión de la evolución de los pagos de cuotas efectuadas cuyo scoring²⁶ resultara con calificación 2 y 3, como también se verificó el grado de cumplimiento de las obligaciones, respecto de los créditos a la Pequeña y Mediana Empresa.
13. Verificación de la situación de los clientes Pymes en la base de Deudores del Banco Central de la República Argentina.
14. **Composición de la muestra. (Anexo II).**

Las tareas de campo se llevaron a cabo entre el 11 de julio y el 15 de octubre de 2011.

²⁶ Ver nota al pie 5

Determinación de muestra

Préstamos hipotecarios

El universo²⁷ verificado se definió de acuerdo a la información suministrada por la Institución. Para ello, se seleccionó una muestra adoptando el criterio de significatividad económica, considerando aquellos casos cuyos montos fueron superiores a \$ 400.000,00, ascendiendo la misma a 104 casos de la cartera de deudores hipotecarios, a efectos de verificar las variables más significativas del circuito de otorgamiento de estos préstamos.

La muestra seleccionada ascendió a \$ 50.039.300,00, que representa el 9% del total de préstamos otorgados cuyo monto asciende a \$ 562.323.740,98.

Préstamos Pymes

Para estos tipos de préstamos, se procedió a la selección²⁸ de una muestra adoptando dos variables a saber, significatividad económica para todos aquellos acuerdos celebrados en el año bajo análisis cuyo monto fuese superior a \$ 2.000.000,00 y al azar para todos aquellos préstamos de menor importe al mencionado con antelación. Ascendiendo la misma a \$ 86.000.234,55, lo que representa el 24% del total de \$ 364.167.442,28 de préstamos otorgados, quedando conformada por 54 préstamos destinados a la pequeña y mediana empresa.

Limitación al alcance

El universo proporcionado referido a préstamos para la Pequeña y Mediana Empresa, no pudo ser validado con la contabilidad, dado que en los saldos iniciales de las cuentas contables respectivas, se incluyeron partidas

²⁷ La composición del universo de préstamos hipotecarios no se encuentra sistematizado de manera global, sino que es conformado con datos de varios subsistemas que intervienen, además coexisten gran cantidad de intervenciones y/o registraciones manuales.

²⁸ Ver limitación al alcance.

“2012, Año del Bicentenario de la creación de la Bandera Argentina”

tanto de Préstamos para la Pequeña y Mediana Empresa, como también los correspondientes a Grandes Empresas, razón por la cual no se cuenta con información depurada, dificultando considerablemente el procedimiento.

IV. ACLARACIONES PREVIAS

Generalidades

Posicionamiento de la Entidad

El Banco Ciudad de Buenos Aires a diciembre de 2010, ocupaba el segundo lugar del mercado bancario en el otorgamiento de créditos hipotecarios, según el siguiente detalle:

Orden	Banco	Millones de \$
1	Banco de la Nación Argentina	7.810,00
2	Banco Ciudad de Buenos Aires	2.323,00
3	Banco Hipotecario	1.725,00
4	Banco de la Provincia de Bs. As.	1.596,00
5	Banco Santander Río	1.498,00
6	Banco de Galicia y Bs. As.	950,00
7	Banco Credicoop	918,00
8	Banco Macro	874,00
9	BBVA Banco Francés	841,00
10	Banco de la Provincia de Córdoba	572,00

Fuente: Elaboración propia con datos proporcionados por el Banco Ciudad

Con respecto al otorgamiento de préstamos destinados a PyMES, los mismos se encuentran englobados en el total de préstamos para empresas, ubicándose la Institución a diciembre de 2010 en el decimosegundo lugar, según se detalla:

Orden	Banco	Millones de \$
1	Banco de la Nación Argentina	14.124,00
2	Banco Santander Río	13.857,00
3	Banco de Galicia y Bs. As.	12.471,00
4	BBVA Banco Francés	10.640,00
5	Banco Macro	8.401,00
6	HSBC	8.105,00
7	Banco de la Provincia de Bs. As.	6.113,00
8	Citibank	6.074,00
9	Banco Credicoop	5.842,00
10	Banco Patagonia	5.704,00
11	Standard Bank Argentina	4.694,00
12	Banco Ciudad de Buenos Aires	3.500,00
13	Banco Supervielle	3.293,00
14	Banco Itaú	2.945,00
15	Banco Hipotecario	2.931,00

Fuente: Elaboración propia con datos proporcionados por el Banco Ciudad

Descripción de los circuitos establecidos en el proceso de otorgamiento de Préstamos Hipotecarios y Pymes. Descripción de áreas intervinientes.

Préstamos Hipotecarios

Las áreas intervinientes para el otorgamiento de préstamos hipotecarios, son la Gerencia de Sucursales, la Gerencia de Área de Riesgo Crediticio, a través de su Gerencia Media de Riesgo Crediticio de Individuos, de la cual depende la Coordinación de Otorgamiento de Créditos, la Gerencia de Pignoraticio y Ventas y la Coordinación de Préstamos, Garantías e Informaciones dependiente de Gerencia Media de Administración de Préstamos.

La injerencia de la Gerencia de Sucursales en conjunto con su estructura comercial, compuesta por la Subgerencia Comercial, de la que dependen las Gerencias de Sucursales Comerciales y la Coordinación Sucursal Centro está dada en que estas son las encargadas de la inserción en el mercado de los productos y

“2012, Año del Bicentenario de la creación de la Bandera Argentina”

servicios ofrecidos a los individuos, entre los que se encuentran las distintas clases de préstamos hipotecarios, los cuales se canalizan inicialmente a través de las sucursales comerciales.

Ante la solicitud de un préstamo hipotecario por parte de un cliente, la sucursal comercial, utilizará el simulador del scoring, el mismo se trata de una herramienta, que permite obtener una pre calificación del solicitante del producto, para ello deberá requerir al mismo, una serie de datos para que el sistema genere la evaluación.

Luego efectuará la consulta de antecedentes del solicitante (informes VERAZ y antecedentes desfavorables, el cual incluye el registro de deudores alimentarios del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires). En caso de registrar antecedentes desfavorables, se deberá rechazar el pedido del producto, mientras que de ser positivo, se comunicará al solicitante los requisitos²⁹ establecidos por el Banco para el otorgamiento del préstamo.

Seguidamente se deberá ingresar en el Sistema Formularios Electrónicos y se procederá a la carga de la Solicitud Múltiple-DATOS/PRODUCTOS, para que luego se reciba del solicitante la documentación requerida, la cual debe ser controlada.

Una vez completa la solicitud, deberá imprimirse y entregarse al cliente para su control y firma.

Por último, se abrirá una carpeta con la documentación y la Solicitud Múltiple-DATOS/PRODUCTOS, emitida por el aplicativo formulario electrónico, firmada por el cliente, la cual se elevará al Gerente de Sucursal o Supervisor Comercial para su control, que consistirá en que la carpeta contenga la totalidad de la documentación requerida y que no existan errores cualitativos en la integración de la misma. De estar conforme, se aprobará la Solicitud Múltiple del interesado, en el Sistema Formularios Electrónicos, modificando su estado a Aprobada por Supervisor y

²⁹ La documentación crediticia mínima necesaria, tendrá una validez de 30 días desde la fecha de suscripción, vencido dicho plazo deberá actualizarse. Las copias deberán ser cotejadas en forma fehaciente con originales, dejando constancia con firma y sello del responsable, agregando la leyenda “visto original”. Deberá contener: Solicitud de Productos-Firmantes, Documento de Identidad, Estado Civil, Certificación de domicilio, Constancia de inscripción Tributaria (CUIT, CUIL, CDI), Certificación de Ingresos, Aportes Jubilatorios, Verificación de Continuidad en la Actividad, Título de Propiedad, Boleto de Compra-venta o Intención de venta de la inmobiliaria, Plano municipal, Dominio de las viviendas.

luego se procederá a la liberación de dicha solicitud para ejecutar el proceso de calificación en el Sistema de Scoring³⁰.

Si el resultado del Scoring es 1 y el producto solicitado no excede el Régimen de Atribuciones Crediticias se ingresa al Sistema Formularios Electrónico y se modifica el estado de la solicitud a Resuelve Solicitud en Sucursal, modificándose en el sistema en caso de Aprobada en Sucursal o Rechazada en Sucursal. Si el producto solicitado, excede el Régimen de Atribuciones Crediticias, se enviará el legajo a la Coordinación de Otorgamiento de Créditos para la aprobación o rechazo, modificando el estado de la solicitud en el sistema de Formulario Electrónico a: Envía Carpeta a Otorgamiento.

En caso, que el resultado obtenido del Scoring sea 2 o 3, el nivel interviniente deberá emitir opinión sobre el rechazo o modificación de la solicitud, mediante un informe que se incorpora en la carpeta que se presentará al Gerente o Supervisor Comercial, recabando en forma previa del cliente, de considerarse necesario, información respecto a la factibilidad de presentar elementos que le permitan mejorar el resultado del Scoring.

El Gerente de Sucursal o el Supervisor Comercial, procederá al análisis de la carpeta adoptando la decisión final en cuanto al rechazo, aceptación o modificación.

En caso de rechazo, se informa al cliente y se archiva la comunicación.

Si se acepta o modifica, se remite la carpeta con el Scoring definitivo, con el nivel inicial y también el Acta de Acuerdo para su otorgamiento, a los niveles establecidos en las Normas de Atribución Crediticia, a la Gerencia Media de Riesgo Crediticio de Individuos- Coordinación de Otorgamiento de Créditos, para su análisis y decisión final, debiéndose modificar en el sistema Formulario Electrónico el estado de la solicitud a: Envía Carpeta a Otorgamiento.

³⁰ 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. La aprobación del Scoring tendrá una vigencia de 180 días contando a partir de la fecha de alta del scoring.

Adicionalmente a los pasos descriptos anteriormente, en los préstamos hipotecarios, previo al envío de la carpeta a la Coordinación de Otorgamiento de Créditos se solicitará a la Gerencia de Pignoraticio y Ventas la tasación del bien, acción que deberá ser cumplimentada en un plazo no mayor a las 72 horas hábiles.

En tanto, la Coordinación de Otorgamiento de Créditos, al recibir una carpeta, el oficial interviniente deberá efectuar una revisión cualitativa y cuantitativa de la documentación, hará un análisis final de la solicitud y emitirá su opinión sobre la aceptación, rechazo o modificación de la misma, mediante un informe incorporado a la carpeta y elevará la misma al Jefe de Equipo Otorgamiento de Créditos para su consideración, que en el caso de ser viable con o sin modificaciones, deberá ingresar al Sistema Formularios Electrónicos, y modificar el estado de la solicitud a “Aprobada”. El préstamo otorgado tendrá una validez de noventa días, el cual se efectivizará una vez formalizada la escritura hipotecaria y la respectiva constitución de los seguros de vida e incendios.

Cumplimentados los pasos descriptos precedentemente, se remitirá la carpeta a la Coordinación de Préstamos, Garantías e Informaciones para la liquidación.

Al recibir la documentación el equipo de Garantías procederá a remitir la documentación³¹ al escribano actuante, quien comunicará los gastos y honorarios que demandará la escrituración correspondiente, como también la fecha en que se llevará a cabo el procedimiento.

Posteriormente, se verificará la correcta integración de la escritura hipotecaria, también se procederá a la firma de la misma en representación del banco, entregando al Titular del crédito la constancia referida a la escritura en trámite de inscripción, extendida por el escribano actuante.

En el caso de modificaciones en la calificación, deberá proceder a indicar a la Sucursal su decisión, para que esta ingrese las mismas. De considerarse inviable la solicitud, deberá dejar constancia del rechazo en la solicitud de scoring e ingresará al Sistema Formulario Electrónico, modificando el estado a “Denegado”, remitiendo la carpeta a la sucursal, las cuales serán archivadas por un plazo de

³¹ Acuerdo, Informe de Tasación Título de propiedad, solicitud del crédito y los datos de comunicación con las partes.

“2012, Año del Bicentenario de la creación de la Bandera Argentina”

seis meses, transcurrido dicho plazo se procederá a su destrucción, labrándose un acta refrendada por el Gerente o Supervisor Comercial, la cual debe ser archivada en la Gerencia por el plazo de cinco años.

Préstamos Hipotecarios a Agentes del Banco

Las diferencias existentes de estos préstamos respecto de los anteriormente descriptos consisten en que los mismos, están dirigidos a los agentes del banco cuya antigüedad sea como mínimo de un año.

Además las áreas intervinientes son la Coordinación de Administración de Personal o la Gerencia de Área de Desarrollo Humano y Capacitación, previamente al otorgamiento por parte del Nivel Autorizante, la solicitud de préstamo deberá contar con la aprobación del Comité de Recursos Humanos.

Así también, la integración del legajo, difiere en que se firma una solicitud de préstamo en lugar de una Solicitud Múltiple-DATOS/PRODUCTOS, a la vez, no se confecciona el scoring.

Préstamos Pymes

Para el caso de otorgamiento de préstamos destinados a la pequeña y mediana empresa, las áreas intervinientes son la Gerencia de PYMES de quien dependen los Oficiales de Crédito, la Gerencia de Área de Riesgo Crediticio de la cual depende la Gerencia Media de Administración y Riesgo Crediticio de Empresas y la Coordinación de Préstamos, Garantías e Informaciones dependiente de Gerencia Media de Administración de Préstamos.

El cliente interesado en la obtención del préstamo, deberá presentar la “Solicitud de Calificación Crediticia” (en la cual indicará brevemente el tipo, monto y propósito del préstamo solicitado), conjuntamente con la documentación³² mínima requerida para su evaluación.

³² Dos últimos estados contables, actas de asamblea, declaración de compras y ventas posteriores al último balance, declaración de deudas bancarias y financieras, declaración de seguros vigentes, manifestación de bienes de socios, accionistas y garantes. Declaración jurada sobre existencia de grupo económico (Com. “A” 2140 BCRA), declaración de garantías otorgadas, constitución de domicilio especial en Capital Federal, constancia de inscripción en el registro industria,

El Oficial de Negocios actuante, confeccionará el formulario “Verificación de Cumplimiento de las Condiciones Mínimas de Elegibilidad del Cliente para Operar a Crédito”, del cual surgirán las condiciones cualitativas (que el solicitante esté encuadrado en el “mercado objetivo”³³, que la empresa y sus socios no aparezcan como Deudores en situación irregular de ex entidades financieras en la información disponible en Banco Central de la República Argentina, que no presenten antecedentes negativos³⁴ significativos durante los últimos dos años en los informes de empresas de seguimiento y alertas de crédito, habilitación municipal para el ejercicio de la actividad, antigüedad mínima de un año, situación “Normal” en la Central de Deudores del Sistema Financiero del BCRA, no poseer deudas fiscales ni previsionales y que los principales bienes de uso de la firma están cubiertos con seguros) y cuantitativas del cliente (análisis del balance). Debidamente controlado y firmado el formulario, el Oficial de Negocios procederá a abrir el correspondiente legajo comercial, que consta de una Carpeta Principal, la cual contiene elementos que fundamentaron la calificación vigente (límites y acuerdos, análisis de riesgo, seguimiento, garantías³⁵, informes de terceros, balances, manifestación de bienes) y una Carpeta Secundaria compuesta por documentación referente a los dos últimos ejercicios anteriores al último, más aquellos de carácter permanente como pueden ser los estatutos. Estas carpetas quedan en custodia en el ámbito de la Gerencia de PyMES.

Asimismo, el oficial de Negocios procederá a realizar un análisis preliminar del riesgo crediticio, verificando que la documentación presentada por el cliente esté completa, controlará el formulario IBC (Información Básica Cualitativa) y analizará en forma comparativa las Memorias y Estados Contables del último ejercicio con el anterior. Luego enviará la Solicitud de Calificación Crediticia, el tipo y monto de asistencia que en principio piensa proponer para que el analista de riesgo dependiente de la Gerencia Media de Administración y Riesgo Crediticio de

información tributaria inscripciones, declaraciones juradas y pagos en AFIP (IVA, Ganancias) y Dirección de Renta (Ingresos Brutos), Habilitación Municipal y pagos de tasas municipales, contratos o estatutos sociales.

³³ Que desarrolle actividad dentro del área de influencia de la sucursal.

³⁴ Cheques rechazados sin recuperar, pedidos de quiebra sin constancia de levantamiento, embargos.

³⁵ Los tomadores de los préstamos deben presentar pólizas de seguros a favor del Banco, como garantía de las operaciones crediticias.

Empresas, realice la opinión técnica en cuanto a la capacidad de pago del solicitante y el grado de riesgo de la operación. Al unísono el oficial de negocios prepara el formulario, “Informe de Visita a Clientes”, en el cual volcará las conclusiones sobre la situación actual y perspectivas de la empresa y su capacidad de repago. Por otra parte, el analista de riesgo prepara el formulario “Informe de Riesgo Crediticio”, en el que le asignará un grado de riesgo implícito, este informe deberá ser firmado de acuerdo al régimen de firmas, conforme con el nivel de atribución crediticia requerida para la aprobación de la respectiva propuesta de crédito. De obtener un resultado favorable el análisis de riesgo practicado, hará que el oficial de negocios prepare la Propuesta de Crédito, la cual podrá diferir de lo solicitado por el cliente en montos, plazos, garantías, etc. La Propuesta de Crédito deberá contener el Acuerdo de Calificación Crediticia, el IBC, el Informe de Riesgo Crediticio, Resumen comparativo de estados contables e indicadores claves y Condiciones Mínimas de Elegibilidad del Cliente, la misma requerirá la aprobación de por lo menos dos funcionarios con facultades crediticias. Cuando el nivel de aprobación sea el de Directorio, la propuesta deberá ser elevada previamente a la consideración de la Comisión Gerencial de Crédito.

Por último el oficial de negocios notifica a la Coordinación de Préstamos y Garantías para su liquidación.

Líneas de Préstamos Hipotecarios y Pymes Hipotecarios

El Banco Ciudad, comercializa diferentes líneas de préstamos hipotecarios, a saber:

- ✓ Ciudad Vivienda.
- ✓ Ciudad Locales y Oficinas.
- ✓ San Telmo y Montserrat.

“2012, Año del Bicentenario de la creación de la Bandera Argentina”

- ✓ Ciudad Vivienda para Agentes de Planta Transitoria de la Administración Pública Nacional, del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y el Poder Judicial.
- ✓ Ciudad Jefas de Familia.

Estas líneas se diferencian una de las otras, por el tipo de tasas que utilizan, plazos, zona geográfica y población objetivo. Las mismas son aprobadas por Resoluciones de Directorio.

PyMES

Hay varias clases de préstamos destinados a las PyMES, diferenciándose unos de otros básicamente por el destino de los fondos otorgados, plazos y tasas, según el siguiente detalle:

- ✓ **Bienes de Capital:** destinado a la adquisición de bienes nuevos o usados, incluido automotores.
- ✓ **Distrito Tecnológico:** con el objetivo de posicionar a la Ciudad de Buenos Aires como la Capital Latinoamericana de la Tecnología, se está promoviendo la instalación o relocalización de empresas en el denominado Distrito Tecnológico³⁶, a través de líneas de préstamos de condiciones más favorables a las de mercado, destinadas a la compra de inmuebles, obras civiles, construcción, reciclado y acondicionamiento de edificios.
- ✓ **Capital de Trabajo:** esta línea es destinada a empresas ubicadas dentro de la clasificación SEPYME³⁷, los fondos deben ser aplicados únicamente para la adquisición de capital de trabajo.

³⁶ Área delimitada por las Av. Sáenz-Boedo, Chiclana, Sánchez de Loria y Brasil, las calles Alberti y Manuel García y la Av. Amancio Alcorta, en ambas aceras

³⁷ Secretaría de la Pequeña y Mediana Empresa y Desarrollo Regional dependiente del Ministerio de Industria de la Nación Argentina.

- ✓ **Comercio Exterior:** operaciones relacionadas con la importación y exportación de bienes o servicios.
- ✓ **Empresas Constructoras:** para la compra, construcción o refacción y equipamiento de hoteles y hospedajes, como también para la construcción de edificios de viviendas y oficinas dentro del área de actividad del Banco.
- ✓ **Préstamos Subsidiados:** adquisición de bienes de capital con tasa subsidiada por el Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires, cuyo financiamiento será para la mejora ambiental y para Colegios Privados y Jardines Maternales inscriptos en la Dirección General de Educación de Gestión Privada del Gobierno de la Ciudad para obras de remodelación y/o mantenimiento de inmuebles.
- ✓ **Polo Farmacéutico:** financiamiento de proyectos de inversión destinados a obras civiles, compra e instalación de nuevos equipamientos a ser utilizados en las nuevas obras y financiamiento de capital de trabajo a corto plazo mediante líneas de descuento de cheques de pago diferido producto de ventas a clientes, de todas aquellas empresas que se instalen en el predio denominado Polo Farmacéutico.³⁸
- ✓ **Otros Destinos:** adecuación e implementación de Normas ISO³⁹, asistencia a expositores en eventos locales e internacionales y para reequipamiento y/o acciones de promoción en el exterior de agencias de viajes en marcha que operen turismo receptivo en la Ciudad de Buenos Aires.

³⁸ Predio denominado Polo Farmacéutico sito en Av. Fernández de la Cruz y Av. Escalada.

³⁹ ISO es la Organización Internacional para la Estandarización, que regula una serie de normas para la fabricación, comercio y comunicación

Presupuesto

De las pautas generales que surgen para la confección del Presupuesto General Económico, correspondiente al ejercicio N° 134 para el período comprendido entre el 01/01/2010 y el 31/12/2010, se verifica la ejecución de lo presupuestado tanto en saldos de cartera activa⁴⁰ de las Gerencias⁴¹ involucradas en el otorgamiento de préstamos hipotecarios y créditos para la Pequeña y Mediana Empresa, según el siguiente detalle:

Concepto	Montos (Cifras expresadas en miles de \$)		Variación en:	
	Presupuesto	Real	Monto	%
Saldos de cartera PYMES	420.031,00	673.535,00	253.504,00	60,35
Saldos de cartera HIPOTECARIOS	2.058.941,00	2.183.030,00	124.089,00	6,03

Fuente: Elaboración propia con datos suministrados por la Gerencia de Control de Gestión

Objetivos y Metas

Para medir el desarrollo de la gestión comercial, la alta Gerencia estableció metas cuantitativas resumidas en:

Los indicadores de medición para los Préstamos de la Pequeña y Mediana Empresa son:

- ✓ **Rentabilidad:** lograr un 23,5% de crecimiento en los resultados con respecto al año 2.009.
- ✓ **Saldos de cartera:** procurar un aumento de cartera del 30% con respecto al año 2009.

En tanto para los Préstamos hipotecarios el indicador es:

- ✓ **Productividad:** intentar aumentar las colocaciones de los productos activos.

En los cuadros que continúan se visualizan tanto los cumplimientos de *rentabilidad* y *saldos de cartera* referidos a la banca Pyme, como también la *productividad* asignada para medir préstamos hipotecarios:

⁴⁰ Totalidad de préstamos otorgados por el Banco.

⁴¹ Gerencia de Sucursales y Gerencia de Pymes.

(Cifras expresadas en \$)

Concepto	Presupuesto	Ejecución	% de Ejecución
Rentabilidad	14.017.695	25.016.375	178,46%
Saldos de cartera	520.000.000	673.534.816	129,53%

Fuente: Elaboración propia con datos suministrados por la Entidad

Del cuadro precedente se desprende que ambas metas fueron superadas.

Concepto	Presupuesto	Ejecución	% de Ejecución
Colocación de Productos	4.244	3.345	78,81%

Fuente: Elaboración propia con datos suministrados por la Entidad

Tal como se desprende del cuadro precedente, las metas fijadas para los préstamos hipotecarios no fueron alcanzadas.

Control de Gestión de la Gerencia de Sucursales

Dentro de la Institución, existen tres áreas que se encargan de monitorear el cumplimiento de metas y la evolución de la actividad desarrollada en el proceso de otorgamiento de préstamos bajo análisis, a saber:

- ✓ **Gerencia de Estudios Económicos:** es quien realiza una evaluación y posterior seguimiento respecto de la productividad⁴² arribada por los diversos productos comercializados por la Institución. La información para efectuar la tarea, es extraída de los distintos sistemas informáticos con los que cuenta la Entidad.

De los procedimientos efectuados, se constató la coincidencia en la información brindada.

⁴² Refiere a la medición de colocaciones físicas

“2012, Año del Bicentenario de la creación de la Bandera Argentina”

- ✓ **Gerencia de Control de Gestión:** el cálculo de rentabilidad es realizado por esta Gerencia, teniendo como fuente de información los registros contables.
- ✓ **Comité de Incentivos**⁴³, toma los datos de todas las mediciones con el propósito de verificar el cumplimiento de las metas establecidas, a fin de proceder al pago de un premio por productividad del personal.

V. Observaciones

1. No se cuenta con información depurada referida al universo de préstamos PyMES, razón que impidió su validación con la contabilidad.
2. De las muestras seleccionadas no fueron puestas a disposición:
 - ✓ 1(unos)⁴⁴ legajo de Préstamo Hipotecario, representando un 1% del total de 104.
 - ✓ 4 (cuatro)⁴⁵ legajos de Préstamos PyMES, representando un 7% del total de 54
3. Del total de la muestra (104 carpetas) de créditos hipotecarios, se detectaron falencias formales⁴⁶ en la documentación que deben contener las mismas, a saber:
 - ✓ En 6 (seis)⁴⁷ casos no figura copia de los informes de antecedentes, representando el 6% del total.
 - ✓ En 2 (dos)⁴⁸ casos no figura la solicitud múltiple de datos/productos, representando el 2% del total.
 - ✓ En 2 (dos)⁴⁹ casos no figura copia del documento de identidad, representando el 2% del total.
 - ✓ En 14 (catorce)⁵⁰ casos no hay elemento que sirva para certificar domicilio, representando el 13% del total.

⁴³ Conformado por el Comité de Recursos Humanos⁴³ y el Presidente del Banco. La norma que establece su estructura es la Resolución de Directorio N° 534 de 2008.

⁴⁴ Obligación N° 62059527.

⁴⁵ Obligaciones N°:12452081062238, 12454191044234, 12451011059519 y 12454211059561.

⁴⁶ Que fueron aportadas por el Organismo al momento del Descargo, que serán tenidas en cuenta en futuras auditorías.

⁴⁷ Obligaciones N°: 1173323, 23032477, 51033686, 4534051, 53128180 y 72638688.

⁴⁸ Obligaciones N°: 74086676 y 53133872.

⁴⁹ Obligaciones N°: 70107542 y 84087153.

“2012, Año del Bicentenario de la creación de la Bandera Argentina”

- ✓ En 6 (seis)⁵¹ casos no se verifica el boleto de compra-venta o la intención de venta, representando el 6% del total.
- ✓ En 25 (veinticinco)⁵² casos, no figura al algún tipo de documentación laboral, ya sea trabajador en relación de dependencia, autónomo o monotributista según corresponda, representando el 24% del total.
- ✓ En 3 (tres)⁵³ casos no hay constancia de los informes de tasación, representando un 3% del total.
- ✓ En 17 (diecisiete)⁵⁴ casos no se verifican los resúmenes de tarjetas de crédito, representando el 16% del total.
- ✓ En 4 (cuatro)⁵⁵ casos no hay constancia del informe de scoring, lo que representa un 4% del total.
- ✓ En 3 (tres)⁵⁶ de los casos no figura el acta acuerdo del préstamo, lo que representa un 3% del total.
- ✓ En 1 (uno)⁵⁷ de los casos no figura la aprobación de la coordinación de otorgamiento, representando 1% del total.
- ✓ En 1 (uno)⁵⁸ casos no consta la liquidación del préstamo, representando un 1% del total.
- ✓ En 3 (tres)⁵⁹ casos no se verificó la escritura a favor del Banco representando un 3% del total, cuyos reclamos operaron en el transcurso de las tareas de campo.

4. Para aquellos casos cuyo resultado de scoring fuese 2 y 3, no se verificó la intervención desde la sucursal en cuanto a la solicitud de ampliación y/o aporte

⁵⁰ Obligaciones N°: 5429040, 12179163, 25184428, 81954546, 74089927, 70080566, 4423937, 4534051, 23032484, 35033020, 51035682, 67013483, 4945862 y 72638688.

⁵¹ Obligaciones N°: 74086676, 23031405, 26298403, 58895779, 53128180 y 4834779.

⁵² Obligaciones N°: 70102660, 58892930, 13117535, 4421931, 58895779, 50365816, 50340215, 23031184, 81954546, 27074169, 53133872, 50352564, 52239984, 74089927, 51035439, 70107542, 25168282, 4423937, 4834779, 4945862, 12651650, 72638688, 84087153, 4425872 y 4534051.

⁵³ Obligaciones N°: 74086676, 70080566 y 70110955.

⁵⁴ Obligaciones N°: 12664155, 12179729, 23031405, 84682457, 5429040, 58892947, 1173323, 23032477, 4943941, 50365816, 15373661, 50340215, 50340215, 52239984, 25186752, 12668560 y 72638688.

⁵⁵ Obligaciones N°: 74086676, 62061296, 84685203 y 70107542.

⁵⁶ Obligaciones N°: 74086676, 15358381 y 70107542.

⁵⁷ Obligación N°: 74086676.

⁵⁸ Obligación N°: 1173644.

⁵⁹ Obligaciones N°: 61054, 12651650 y 50365816.

“2012, Año del Bicentenario de la creación de la Bandera Argentina”

de nueva documentación al cliente, a efectos de mejorar el resultado del scoring.

5. No se cumplió con la meta fijada por la alta Gerencia para la colocación de préstamos hipotecarios verificándose una sub ejecución del 21% con respecto a lo presupuestado.
6. En un caso⁶⁰ se verificó que la fecha de inscripción de la escritura de la hipoteca a favor del Banco, operó en forma post datada al momento de la escrituración.
7. Del total de la muestra (54 carpetas) de créditos Pymes, se detectaron falencias formales⁶¹ en la documentación que deben contener las mismas, a saber:
 - ✓ En 11(once)⁶² casos que representan el 22% del total no consta el Flujo de Fondos.
 - ✓ En 32 (treinta y dos)⁶³ casos que representan un 64% del total no se verifican las Pólizas de Seguro vigentes.
 - ✓ En 17 (diecisiete)⁶⁴ casos que representan el 34% del total no consta los Informes de visitas a clientes.
 - ✓ En 2 (dos)⁶⁵ casos que representan el 4% del total, no consta en la copia del Contrato de Prenda obrante en el expediente, los datos de inscripción en el Registro de Créditos Prendarios.
 - ✓ En 2 (dos)⁶⁶ casos, que representan el 4% del total, se carece de los Informes de tasación / inspección de bienes recibidos en garantía.

⁶⁰ Obligación N° 84682457. El lapso de entre la escrituración y la inscripción demandó nueve meses.

⁶¹ Que fueron aportadas por el Organismo al momento del Descargo, que serán tenidas en cuenta en futuras auditorías.

⁶² 124 542110005003-8; 124 541910004554-1; 124 510110004711-6; 124 542210005734-0; 124 542210005340-9; 124 520810005330-8; 124 615610005449-2; 124 616610005614-6; 124 530110004792-1; 124615710005302-9; 124 541910004786-8;

⁶³ 124 520310004179-5; 124 520310005878-0; 124 542210005171-7; 124 541910004519-0; 124 520110004260-2; 124 542110005471-9; 124 510110004885-0; 124 510110005510-4; 124 541910004590-9; 124 520110004440-0; 124 541910004552-7; 124 541910004950-5; 124 540110004266-0; 124 542210005797-5; 124 541910004554-1; 124 542210006221-6; 124 510110004711-6; 124542210005734-0; 124 542210005340-9; 124 615610005449-2; 124 615610005614-6; 124 530110004792-1; 124 615710005902-9; 124 541910004786-8; 124 615610005932-9; 124 616110006227-9; 124 540710004668-8; 124 616110006241-5; 124 541910004798-1; 124 615810006053-2; 124 615610006072-9; 124 613410005336-7

⁶⁴ 124 542110006026-8; 124 541910005580-1; 124 542110005339-6; 124 541910004552-7; 124 541910004950-5; 124 542110005003-8; 124 542210005797-5; 124 542210006210-0; 124 541910004554-1; 124 542210006221-6; 124 510110004711-6; 124 542210005734-0; 124 541910004539-8; 124 542210005340-9; 124 541910004798-1; 124 615810006053-2; 124 710110005217-6

⁶⁵ 124 530110004792-1; 124 615610005232-9

- ✓ En 12 (doce) ⁶⁷ casos que representan el 24% del total, no figuran los Contratos de alquiler.
- ✓ En 3 (tres) ⁶⁸ casos, que representan el 6% del total no se verifica la Nota del cliente constituyendo domicilio especial en Capital Federal.

En el 100% de los casos analizados no se verifican:

- Informes de Revalúos Técnicos de los Bienes de Uso de las firmas.
- Declaración Jurada de no existencia de Deudas Impositivas.
- Listado de productos y servicios bancarios que el cliente utiliza en el Mercado Financiero.
- Organigrama de la firmas.
- Sistemas de Información y Control de gestión.
- Declaración Jurada sobre Garantías otorgadas a favor de terceros.
- Copia del Formulario de apertura de la cuenta corriente.
- Copia de las Liquidaciones de los préstamos otorgados.
- Copia de las constancias de habilitación Municipal.

⁶⁶ 124 530110004792-1; 124 615610005232-9

⁶⁷ 124 520310004179-5; 124 520310005878-0; 124 542110006026-8; 124 510110004885-0; 124 510110005510-4; 124 541910004552-7; 124 542210005340-9; 124 530110004792-1; 124 616110006241-5; 124 541910004798-1; 124 615810006072-9; 124 613410005336-7.

⁶⁸ 124 540110004266-0; 124 542210005340-9; 124 616110006241-5

8. En el 100% de los legajos analizados de préstamos PyMES, no se corrobora la actualización de los legajos a posteriori al otorgamiento de los fondos.

VI. Recomendaciones

1. Arbitrar medidas conducentes a fin de poder depurar los saldos, a efectos de poder validar el universo de préstamos otorgados con la contabilidad.
2. Arbitrar los medios necesarios con el propósito de tener a disposición la información requerida al momento de la solicitud respectiva
3. Definir adecuadamente las rutinas de control a efectos de minimizar los errores detectados y los riesgos asociados.
4. Dejar debida constancia de las intervenciones practicadas desde la sucursal en cuanto a la solicitud de ampliación y/o aporte de nueva documentación al cliente, para mejorar el resultado del scoring.
5. Implementar medidas conducentes a fin de subsanar los resultados obtenidos en cuanto al cumplimiento de metas fijadas.
6. Intensificar los controles a efectos de evitar que las inscripciones de hipotecas operen en forma post datada.
7. Ídem recomendación 3.
8. Mantener los legajos actualizados a posteriori del otorgamiento de los fondos.

VII. Conclusión

Del análisis efectuado surge que tanto las áreas intervinientes en el otorgamiento de préstamos hipotecarios como de PyMES, cumplen en líneas generales con los circuitos establecidos por la normativa vigente, así también en lo referente a la constitución de las correspondientes garantías y seguros establecidos.

No obstante lo suscripto precedentemente, se verificaron fallas de índole formal en la conformación de los antecedentes obrantes en los legajos de préstamos hipotecarios.

“2012, Año del Bicentenario de la creación de la Bandera Argentina”

Tal como se desprende del Capítulo Observaciones del presente informe, se detectaron:

- a) ciertas debilidades de control interno y de controles por oposición
- b) falencias relacionadas con procesos administrativos y contables, ejecutados en forma manual y que no se encontraban relacionados en un único sistema integrado.

Estas debilidades o falencias podrían afectar el nivel de riesgo sobre la integridad de la información, la confiabilidad de la información contable de la entidad y el cumplimiento de las respectivas normas.

ANEXO I
NORMATIVA

Préstamos Hipotecarios

- Resolución de Directorio N° 503/09 “Línea de Préstamos Hipotecarios Ciudad Vivienda”.
- Resolución de Directorio N° 960/09 “Modificación de la Línea de Préstamos Ciudad Vivienda”.
- Resolución de Directorio N° 974/09 “Línea de Préstamos Hipotecarios Ciudad Locales y Oficinas”.
- Resolución de Directorio N° 102/10 “Línea de Préstamos Hipotecarios Ciudad Vivienda 20 años Tasa Fija”.
- Resolución de Directorio N° 57/10 “Línea de Préstamos Hipotecarios Nuevo Ciudad Vivienda Ahorro”.
- Resolución de Directorio N° 304/10 “Modificación de la Líneas de Préstamos Hipotecarios Ciudad Vivienda”.
- Resolución de Directorio N° 446/10 “Modificación de la líneas de Préstamos Ciudad Vivienda”.
- Resolución de Directorio N° 627/10 “Línea de Préstamos Hipotecarios para el Distrito Tecnológico y Zona Sur de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires”.
- Resolución de Directorio N° 765/10 “Línea de Préstamos Hipotecarios Ciudad Vivienda Ahorro-Plazo Fijo U\$S”.
- Memorándum 1394/10 “Unificación de la relación cuota/ingreso para los préstamos hipotecarios a tasa fija”.

Préstamos PyMES

- Resolución de Directorio N° 424/08 “Préstamos con tasa subsidiada por el Gobierno de la Ciudad”.
- Resolución de Directorio N° 190/09 “Línea de financiamiento a PyMES para capital de trabajo con bonificación de tasa”.
- Resolución de Directorio N° 220/10 “Modificación de de financiamiento a PyMES para capital de trabajo con bonificación de tasa”.

“2012, Año del Bicentenario de la creación de la Bandera Argentina”

- Resolución de Directorio N° 221/10 “Modificación de la línea de préstamo con tasa subsidiada por el Gobierno de la Ciudad”.
- Resolución de Directorio N° 330/10 “Fijación de tasas de interés”.
- Circular “A” 5093 BCRA, del 29/06/2010, “Política de Crédito”.
- Manual de Riesgo de Banca Empresas del Banco Ciudad de Buenos Aires. Enero 2006.
- Manual de Riesgo Crediticio de Individuos del Banco Ciudad de Buenos Aires. Marzo 2010.

Anexo II

Composición de la Muestra Préstamos Pymes

CLIENTES PYMES	PRESTAMO	Monto
530709130354	124-5203-10004179-5	13.000.000,00
530709925624	124-5203-10005878-0	6.500.000,00
533709014299	124-5208-10006223-8	4.000.000,00
530676026653	124-5422-10005171-7	3.000.000,00
530677790977	124-5419-10004519-0	2.799.114,20
533657476639	124-5201-10004260-2	2.722.322,66
530708476133	124-5420-10004719-2	2.699.452,00
530623866528	124-5419-10004423-4	2.500.000,00
530516580816	124-5421-10005471-9	2.500.000,00
530704736300	124-5421-10006026-8	2.500.000,00
530577801114	124-5101-10004885-0	2.400.000,00
530552871029	124-5101-10005951-9	2.300.000,00
530598739540	124-5101-10005353-5	2.100.000,00
530701790576	124-5419-10005580-1	2.024.999,67
530709130354	124-5101-10005510-4	2.000.000,00
530546224690	124-5301-10006038-0	2.000.000,00
530615748036	124-5419-10004590-9	1.963.402,24
530523163171	124-5419-10005237-6	1.862.075,24
533707738869	124-5407-10005032-2	1.752.156,00
530708688319	124-5422-10005455-6	1.700.000,00
533709205299	124-5421-10005339-6	1.600.000,00
533657476639	124-5201-10004440-0	1.533.589,58
530650988600	124-5419-10004552-7	1.526.411,36
530677303863	124-5419-10004950-5	1.520.000,00
530707937382	124-5401-10004266-0	1.500.000,00
3400093566322	124-5421-10005003-8	1.500.000,00
530612578784	124-5421-10005956-1	1.500.000,00
530652608368	124-5422-10005797-5	1.500.000,00
530695328504	124-5422-10006210-0	1.500.000,00
530650988600	124-5419-10004554-1	1.318.400,00
530657551631	124-5422-10006221-6	1.000.000,00
530526008835	124-5101-10004711-6	960.000,00
530708157097	124-5422-10005734-0	700.000,00
530695612709	124-5419-10004539-8	698.249,24

“2012, Año del Bicentenario de la creación de la Bandera Argentina”

530691025450	124-5422-10005340-9	500.000,00
530604111095	124-5208-10005330-8	490.000,00
530708476133	124-5420-10004576-9	489.376,92
530707902899	124-5301-10005384-5	487.174,00
530690172239	124-6156-10005521-1	485.228,00
530710212127	124-6156-10005449-2	400.000,00
530610180023	124-6156-10005614-6	400.000,00
530597352251	124-5301-10004792-1	398.000,00
530708291265	124-6157-10005902-9	300.000,00
530701737217	124-5419-10004786-8	299.999,36
530708694173	124-6156-10005932-9	200.000,00
533586484279	124-6161-10006227-9	200.000,00
530579376097	124-5407-10004668-8	197.294,08
530569736710	124-6134-10005235-7	150.000,00
530614802320	124-6161-10006241-5	100.000,00
530710856601	124-5419-10004798-1	99.990,00
100022884972	124-6158-10006053-2	50.000,00
530710513542	124-6156-10006072-9	48.000,00
530571721909	124-7101-10005217-6	15.000,00
530707026185	124-6134-10005336-7	10.000,00
Total Muestra		86.000.234,55
Total de Acuerdos 2010		364.167.442,28
% de Muestra		24%

Composición de la Muestra de Préstamos Hipotecarios

NÚMERO DOCUMENTO	MONTO ACORDADO	SALDO ADEUDADO
13.132.217,00	750.000,00	742.075,38
23.412.667,00	745.000,00	745.000,00
17.848.765,00	740.000,00	738.678,17
14.575.583,00	740.000,00	735.356,85
12.889.608,00	735.000,00	725.640,95
23.915.127,00	717.300,00	716.989,33
21.697.798,00	680.000,00	679.705,48
14.011.583,00	655.000,00	322.846,51

“2012, Año del Bicentenario de la creación de la Bandera Argentina”

22.474.517,00	650.000,00	650.000,00
20.729.269,00	640.000,00	640.000,00
22.175.599,00	600.000,00	599.290,22
21.832.004,00	560.000,00	558.750,35
23.615.353,00	560.000,00	560.000,00
20.008.336,00	550.000,00	550.000,00
22.306.213,00	550.000,00	549.025,49
20.619.970,00	540.000,00	536.596,55
16.493.844,00	540.000,00	540.000,00
30.334.569,00	539.000,00	538.334,98
7.672.896,00	535.000,00	535.000,00
16.144.658,00	530.000,00	528.902,61
24.313.083,00	520.000,00	518.380,44
22.364.203,00	511.000,00	508.691,69
12.753.077,00	509.000,00	506.700,73
25.095.572,00	502.500,00	502.282,36
16.489.034,00	500.000,00	496.880,54
21.951.984,00	500.000,00	498.884,21
23.386.313,00	500.000,00	452.145,24
24.662.925,00	500.000,00	498.884,21
22.220.542,00	500.000,00	498.884,21
17.302.931,00	500.000,00	498.650,91
12.310.856,00	500.000,00	443.574,55
13.384.079,00	498.000,00	492.293,00
20.251.880,00	495.000,00	493.895,39
17.109.563,00	493.000,00	493.000,00

“2012, Año del Bicentenario de la creación de la Bandera Argentina”

20.956.499,00	490.000,00	486.942,86
10.439.981,00	490.000,00	490.000,00
22.081.266,00	480.000,00	480.000,00
14.845.289,00	480.000,00	478.678,64
22.708.458,00	480.000,00	480.000,00
11.607.708,00	480.000,00	477.997,77
15.109.608,00	478.000,00	477.792,97
22.584.480,00	475.000,00	443.040,47
11.478.326,00	475.000,00	468.879,55
26.849.645,00	474.750,00	474.750,00
10.389.314,00	472.500,00	471.521,67
21.745.322,00	471.300,00	469.582,35
24.458.852,00	470.000,00	469.167,24
20.173.460,00	470.000,00	469.589,82
27.918.738,00	468.700,00	468.081,81
20.597.608,00	468.000,00	468.000,00
26.239.253,00	466.000,00	464.594,12
24.704.478,00	465.000,00	465.000,00
10.872.257,00	462.000,00	453.842,45
93.865.171,00	460.000,00	459.393,29
20.763.360,00	459.000,00	459.000,00
13.941.256,00	456.750,00	455.214,13
24.129.047,00	455.000,00	454.602,90
22.990.076,00	450.000,00	450.000,00
16.748.026,00	450.000,00	450.000,00
23.248.268,00	450.000,00	449.805,10

“2012, Año del Bicentenario de la creación de la Bandera Argentina”

12.601.514,00	447.000,00	446.002,49
11.478.095,00	442.000,00	438.896,98
6.068.877,00	440.800,00	435.182,49
93.865.172,00	440.000,00	440.000,00
20.891.393,00	435.000,00	430.452,30
22.653.423,00	435.000,00	434.620,35
28.167.655,00	430.000,00	429.813,76
25.838.389,00	430.000,00	429.624,72
18.195.818,00	430.000,00	427.600,98
27.592.492,00	430.000,00	429.491,33
10.286.346,00	430.000,00	425.923,34
13.881.752,00	427.000,00	424.617,72
17.318.936,00	425.000,00	423.830,06
20.468.186,00	424.900,00	424.900,00
23.570.547,00	422.000,00	419.367,17
92.583.077,00	420.000,00	420.000,00
13.088.517,00	419.400,00	411.428,71
5.626.388,00	418.000,00	413.613,29
20.406.800,00	418.000,00	418.000,00
24.960.154,00	415.000,00	414.637,82
25.144.233,00	415.000,00	414.487,97
21.080.685,00	414.400,00	412.626,20
24.881.015,00	410.000,00	408.893,73
22.085.797,00	410.000,00	407.713,23
22.847.784,00	409.000,00	408.019,42
13.382.221,00	405.000,00	404.446,23

“2012, Año del Bicentenario de la creación de la Bandera Argentina”

17.838.792,00	405.000,00	404.646,54
17.365.150,00	405.000,00	403.266,49
17.225.322,00	405.000,00	401.571,60
20.371.892,00	400.000,00	399.558,32
27.768.762,00	400.000,00	400.000,00
23.453.065,00	400.000,00	399.453,06
16.141.076,00	400.000,00	397.478,92
10.898.977,00	400.000,00	400.000,00
26.542.252,00	400.000,00	400.000,00
25.149.394,00	400.000,00	400.000,00
23.823.195,00	400.000,00	400.000,00
23.489.571,00	400.000,00	400.000,00
14.015.278,00	400.000,00	400.000,00
24.110.479,00	400.000,00	400.000,00
18.397.360,00	400.000,00	397.504,39
92.027.709,00	400.000,00	398.542,21
11.813.563,00	400.000,00	392.949,82
23.805.795,00	400.000,00	396.453,31
<u>Muestra</u>	<u>50.039.300,00</u>	<u>49.416.432,44</u>
<u>Total de altas</u>	<u>569.012.154,80</u>	<u>562.323.740,98</u>
<u>Porcentaje de muestra</u>	<u>9%</u>	<u>9%</u>