



AUDITORÍA GENERAL
DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES

Informe Final de Auditoría **Con Informe Ejecutivo**

Proyecto N° 4.25.13

**Líneas de Préstamos Hipotecarios y Préstamo
Personal Línea Estudiantes. Banco Ciudad**

Auditoría de Desempeño
Período 2024

BUENOS AIRES - DICIEMBRE 2025

AUDITORIA GENERAL DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES

JEAN JAURES 220 - CIUDAD DE BUENOS AIRES

Presidente

Dra. Mariana Inés GAGLIARDI

Auditores Generales

Dr. Juan José CALANDRI

Dra. Jorgelina Marisa CARNEVALE

Lic. Patricia Alejandra CASERES

Dr. Pablo CLUSELLAS

Lic. José Luis GIUSTI

Dr. Lisandro Mariano TESZKIEWICZ

CÓDIGO DE PROYECTO: 4.25.13

NOMBRE DEL PROYECTO: Líneas de Préstamos Hipotecarios y Préstamo Personal
Línea estudiantes. Banco Ciudad.

PERÍODO BAJO EXAMEN: Ejercicio Económico finalizado el 31 de diciembre de 2024.

EQUIPO DESIGNADO:

Directores de

Proyecto: Cdra. Moyano Lucila
 Cdra. Viviana Sanchez

Supervisora: Cdra. María Lorena Pastore

OBJETIVO: Evaluar la adecuación de los recursos al cumplimiento de los objetivos institucionales y operativos en términos de eficiencia, eficacia y economía.

FECHA DE APROBACIÓN DEL INFORME: 17 DE DICIEMBRE DE 2025

APROBADO POR: UNANIMIDAD

Informe Ejecutivo

Lugar y fecha de emisión: Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 17 de diciembre 2025.

Código de Proyecto: 4.25.13

Denominación del Proyecto: "Líneas de Préstamos Hipotecarios y Préstamo personal Línea Estudiantes. Banco Ciudad".

Tipo de Auditoría: Desempeño.

Dirección General: Dirección General de Control de Economía y Hacienda.

Período bajo examen: Ejercicio 2024

Objeto de la Auditoría: Banco de la Ciudad de Buenos Aires. Préstamos hipotecarios otorgados y préstamos personales "Línea Estudiantes".

Objetivo de la Auditoría: Evaluar la adecuación de los recursos al cumplimiento de los objetivos institucionales y operativos en términos de eficiencia, eficacia y economía.

Alcance: Evaluar el cumplimiento del presupuesto físico aprobado, de los objetivos previstos y otros indicadores de gestión para el otorgamiento de las líneas de préstamos hipotecarios y líneas de préstamos a estudiantes.

Limitaciones al Alcance: No hay limitaciones al alcance.

Observaciones:

Falencias del sistema del control interno:

Del relevamiento realizado a la normativa que aprueba las líneas de préstamos hipotecarios y a estudiantes surge que:

- 1) No hay un registro diferenciado por línea de producto, con un historial de las Resoluciones de Directorio y las Comisiones Gerenciales de Negocios que las crearon y sus posteriores modificaciones.
- 2) No hay un procedimiento normado que estipule como es la forma en que una línea crediticia es dada de baja, es decir que la misma no se va a comercializar en las sucursales comerciales.
- 3) Se detectaron dos manuales de procedimiento que siguen vigentes de líneas que para el período auditado no tenían tasa asignada ni eran comercializadas en las sucursales durante el período auditado.

Muestra

Líneas préstamos hipotecarios

- 4) Del total de los 78 legajos digitales que conforman la muestra, se detectó que:

- a) en 35 (treinta y cinco) legajos, los cuales representan el 45 % del total, no están completos en cuanto a la documentación requisitoria estipulada en la normativa para el otorgamiento del préstamo.

ANEXO VII

- b) no se encuentra subida la documentación del préstamo en un legajo al gestor documental, representado un 1 % en el total de la muestra.
- c) en un legajo hay formularios en los cuales el apellido del solicitante se encuentra mal escrito y en otros se encuentra subsanado en forma manual, incumpliendo lo que determina la normativa respecto a que, en caso de error, falta de documentación o discrepancia se debe devolver a la sucursal para que reemplace la documentación o desestime la operación.

Líneas préstamos a estudiantes

- 5) Del total de la muestra, que asciende a 15 legajos digitales se detectó que:
 - a) en 12 (doce) legajos, los cuales representan el 80 % del total, no están completos en cuanto a la documentación requisitoria estipulada en la normativa para el otorgamiento del préstamo.

ANEXO VII

- b) en 9 Legajos, los que ascienden a un 60 % respecto a la muestra, la documentación guardada en el Gestor Documental no es archivada de la forma que estipula la normativa respecto a la estructura documental que debe mantenerse en los mismos
- c) 1 (un) legajo, el solicitante del préstamo no está dado de alta como cliente en el gestor documental y en consecuencia no se subió la documentación requisitoria para el otorgamiento del préstamo, representando un 7% del total de la muestra.

Conclusión:

Respecto al análisis sobre el marco regulatorio establecido por el Banco Ciudad, se destaca que cada línea de préstamos hipotecarios y préstamos a estudiantes cuenta con su respectiva Resolución de Directorio que la aprueba, las Comisiones Gerenciales de Negocios que establecen sus modificaciones y los manuales de procedimientos generales y propios que regulan la operatoria.

Se detectó la falta de un registro diferenciado por línea de préstamos a fin de poder obtener en forma ordenada un historial de las mismas respecto a todas las modificaciones que fueron sufriendo y la ausencia de un procedimiento formal que estipule la forma en que una línea de préstamo es dada de baja en forma definitiva diferenciando los casos en que la misma no es comercializada en las sucursales comerciales.

De la revisión practicada sobre el proceso de otorgamiento de los créditos, a través del análisis de los legajos digitales de los clientes (Aplicativo Gestor Documental), se verificó en algunos casos la falta de documentación allí vertida, establecida tanto en los Manuales de Procedimientos como en las Resoluciones de Directorio que aprueban las distintas líneas de asistencia financiera.

Respecto al Plan Estratégico 2024, elaborado a fines del año 2023, no se previeron objetivos asociados a la colocación de préstamos hipotecarios (debido a cinco años con un mercado nulo) ni personales a estudiantes. En congruencia, esto determinó que no sea posible realizar una evaluación de los mismos respecto a su cumplimiento, como así tampoco determinar la incidencia de estas líneas en cuanto a las colocaciones, en el presupuesto del año 2024. Se destaca que al momento de realizar el Plan Estratégico 2025, las variables económicas cambiaron de forma significativa, respecto de finales del año 2023 y por lo tanto se incorporaron metas específicas para la colocación de préstamos hipotecarios, tras el relanzamiento de la línea a mediados de 2024.

De lo expresado en el párrafo que antecede, no es posible evaluar la adecuación de los recursos al cumplimiento de los objetivos institucionales y operativos en términos de eficiencia, eficacia y economía. Sin perjuicio de ello, el otorgamiento se considera gestionado razonablemente por el Banco Ciudad.

Palabras Claves: Préstamos Hipotecarios y a Estudiantes.

INFORME FINAL DE AUDITORÍA
“LÍNEAS DE PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS Y PRESTAMO PERSONAL LÍNEA
ESTUDIANTES. BANCO CIUDAD”
PROYECTO N° 4.25.13

DESTINATARIO

Señora
Presidenta
Legislatura Ciudad Autónoma de Buenos Aires
Dra. Clara Muzzio
S _____ / _____ D _____

En uso de las facultades conferidas por la ley 70, artículos 131,132 y 136 de la Ciudad de Buenos Aires, y conforme a lo dispuesto en el artículo 135 de la Constitución de la Ciudad, la Auditoría General de la Ciudad de Buenos Aires procedió a efectuar un examen en el ámbito del Banco de la Ciudad de Buenos Aires.

I. OBJETO DE LA AUDITORIA

Banco de la Ciudad de Buenos Aires. Préstamos hipotecarios otorgados y préstamos personales "Línea Estudiantes".

II. OBJETIVO

Evaluar la adecuación de los recursos al cumplimiento de los objetivos institucionales y operativos en términos de eficiencia, eficacia y economía.

III. ALCANCE

Evaluar el cumplimiento del presupuesto físico aprobado, de los objetivos previstos y otros indicadores de gestión para el otorgamiento de las líneas de préstamos hipotecarios y líneas de préstamos a estudiantes.

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 Resolución N° 164/24 de la A.G.C.B.A.

Los procedimientos realizados fueron los que a continuación se detallan:

Comunes

1. Relevamiento de la normativa relacionada con el objeto del presente proyecto de auditoría: se procedió a su recopilación, estudio y análisis (**Anexo I**);

2. Entrevistas con responsables de las distintas Áreas intervinientes;
3. Determinación de una muestra estadística estratificada de las líneas de préstamos hipotecarios y las líneas de préstamos a estudiantes otorgados durante el año 2024 (**Anexo II**) y
4. Revisión de la documentación contenida en los legajos de crédito determinados en la muestra a través del sistema gestor documental, (legajos digitales) a fin de verificar el cumplimiento de la documentación requerida para el otorgamiento de los préstamos hipotecarios y los préstamos a estudiantes.

Préstamos Hipotecarios

5. Relevamiento y descripción de las líneas de préstamos hipotecarios que estuvieron vigentes durante el año 2024;
6. Descripción del procedimiento establecido para el otorgamiento de las líneas de préstamos hipotecarios vigentes en el año 2024;
7. Análisis presupuestario y su ejecución que guarden relación con las líneas de préstamos hipotecarios;
8. Descripción y consecución de los Objetivos y Metas establecidos por la alta gerencia que guardan relación con las líneas de préstamos hipotecarios y
9. Desarrollo de las Características Comerciales sobre préstamos hipotecarios ofrecidos por otros Bancos en el año 2024.

Préstamos a Estudiantes

10. Relevamiento y descripción de las líneas de préstamos a estudiantes que estuvieron vigentes durante el año 2024;
11. Descripción del procedimiento establecido para el otorgamiento de las líneas de préstamos a estudiantes vigentes en el año 2024;
12. Análisis presupuestario y su ejecución que guarden relación con las líneas de préstamos a estudiantes;
13. Descripción y consecución de los Objetivos y Metas establecidos por la alta gerencia que guardan relación con las líneas de préstamos a estudiantes.

Banca Comercial Individuos

14. Relevamiento y análisis de los préstamos a individuos otorgados por la Banca de Sucursales en unidades y millones de pesos. Incidencia de los préstamos hipotecarios y a estudiantes sobre el monto total otorgado.
15. Análisis de los préstamos hipotecarios otorgados en el año 2024: Colocación por destino (CABA, Bs. As e Interior), colocaciones mensuales en cantidades y pesos y total anual, colocación en cantidad y pesos de los últimos 3 años y % de

incidencia sobre el total de unidades otorgadas.

16. Análisis de los préstamos a estudiantes otorgados en el año 2024: colocaciones mensuales en cantidades y pesos y total anual.
17. Relevamiento de los actos escriturales realizados en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (En adelante, CABA) y la cantidad de hipotecas en CABA durante el año 2024.

IV. DETERMINACIÓN DE LA MUESTRA

El universo verificado se definió de acuerdo a la información suministrada por el Banco en respuesta a la nota NO-2025-00017781-AGCBA-DGECO. El mismo está compuesto por las altas de las líneas de préstamos hipotecarios y de las líneas de préstamos a estudiantes.

La técnica utilizada, para la obtención de la muestra, es la de muestreo estadístico estratificado aleatorio sin reposición.

El tamaño de la muestra se determinó contemplando un 10 % de error y un 95 % de confianza utilizando la fórmula estadística utilizada para tal fin. La misma estableció un total de 93 casos.

La estratificación se realizó en función al tipo de línea de préstamos, con el fin de obtener en forma proporcional, la incidencia del monto desembolsado de cada estrato sobre el monto total desembolsado del universo. Una vez obtenido el porcentaje de incidencia sobre el total, se determinó la cantidad de casos que debe tomarse de cada estrato para la conformación de la muestra definitiva.

A continuación, se detalla cómo quedó integrada la muestra en cuanto a la cantidad de casos totales y los que le corresponden a cada uno de los tipos de líneas de préstamos.

Universo y muestra

N°	Tipo de préstamo	Total otorgado		% de incidencia en el monto total desembolsado por tipo de préstamos sobre el total	Cantidad de casos	Cantidad de casos muestra
		Cantidad	Monto en \$			
1	Líneas préstamos hipotecarios	691	63.719.866.365,10	0,84	77,99	78
2	Líneas préstamos a estudiantes	2073	12.266.232.734,10	0,16	15,01	15
Totales		2764	75.986.099.099,20	1	93	93

Fuente: Elaboración Propia con datos aportados por la Entidad

Las tareas de campo se llevaron a cabo entre el 24/06/2025 y el 25/09/2025.

La revisión de los legajos digitales, a través del gestor documental¹, se realizó desde el 11/08/2025 al 25/09/2025 inclusive.

V. LIMITACIÓN AL ALCANCE

No hubo limitaciones al alcance.

VI. ACLARACIONES PREVIAS

✓ Marco de Referencia

Las características comerciales, los requisitos para el otorgamiento, el análisis crediticio y la instrumentación para el otorgamiento de las distintas líneas de préstamos hipotecarios y préstamos a estudiantes son establecidas por el Directorio del Banco Ciudad a través de la aprobación de las Resoluciones de Directorio (en adelante, RD). Previo a esto se realizan las Comisiones Gerenciales de Negocios (en adelante CGN), donde se plantea la propuesta de la nueva línea, se enuncian las características comerciales, se establece un cupo, se analiza el contexto, se realiza un análisis de la rentabilidad, el costo del desarrollo, los beneficios esperados y se efectúa un análisis de los riesgos.

En función a lo explicado precedentemente, por cada línea de préstamo nueva hay una CGN y una RD de aprobación de la misma. Las modificaciones posteriores, respecto a modificaciones de las características comerciales y/o requisitos para el otorgamiento, se realizan mediante CGN a excepción del aumento o reducción del cupo el cual se aprueba por RD.

Préstamos hipotecarios

✓ Descripción de las líneas de préstamos hipotecarios que estuvieron vigentes durante el año 2024

Del relevamiento realizado surge que para el año 2024 las líneas de préstamos hipotecarios vigentes² fueron las siguientes:

¹ Sistema por el cual se administran los legajos únicos digitales de los clientes. En ellos se aloja la documentación filiatoria y los productos de cada uno de ellos.

² Se entiende por vigentes aquellas líneas que se comercializaron durante el año 2024 y tuvieron tasa vigente para ser otorgadas por la sucursal comercial.

N°	Nombre de la Línea	N° de CGN que la aprueba	N° de RD que la aprueba
1	Zona SUR	CGN 3/2014	RD 131/2014
2	Ciudad Vivienda	CGN 3/2014	RD 131/2014
3	Ciudad Locales y Oficinas	CGN 3/2014	RD 131/2014
4	Hipotecarios UVA Plan Sueldo e Hipotecarios UVA Polígonos	CGN 7/2023	RD 174/2023
5	Hipotecarios UVA Depto de Pozo	CGN 24/2024	RD 652/2024

Fuente: Elaboración Propia con datos aportados por la Entidad

Durante el período auditado, las altas de los préstamos otorgados pertenecen únicamente a la línea Hipotecarios UVA Plan Sueldo e Hipotecarios UVA Polígonos, aprobadas por la RD 174/2023.

Se destaca que para el año 2024 todos los préstamos solicitados y otorgados fueron en moneda UVA³.

A continuación, se van a desarrollar las características comerciales de la línea Hipotecarios UVA Plan Sueldo y línea Hipotecarios UVA Polígonos, mientras que el resto de las líneas se van a describir en el ANEXO III del informe.

Características comerciales Hipotecarios UVA Plan Sueldo e Hipotecarios UVA Polígonos

Beneficiarios:

- Personas físicas mayores de edad, que se domicilien o desarrollen su actividad en la zona de influencia del Banco como:
 - *Autónomos, responsables inscriptos y monotributistas* que adquieran el Paquete Crecer⁴ y lo mantengan durante toda la vigencia del préstamo podrán acceder a la tasa de UVA + 8,10% TNA en vivienda permanente y
 - *Relación de dependencia* que acrediten haberes en Banco Ciudad o que migren su plan sueldo a Banco Ciudad (deberán contar con al menos una acreditación de haber) de: Planta permanente del sector público y privado, planta transitoria y contratada del Poder Judicial, del GCABA y de la Administración Pública Nacional.
Funcionarios y Legisladores: funcionarios del GCABA y del Gobierno Nacional, Provincial y Municipal y sus equivalentes en distintos

³ UVA: Unidad de Valor Adquisitivo: Es un índice financiero creado por el Banco Central de la República Argentina (BCRA) que ajusta su valor diariamente en función de la inflación.

⁴ Paquete crecer incluye: Caja de Ahorro en \$ + Caja de Ahorro en USD + Cuenta Corriente + Tarjeta de Crédito Visa y MasterCard.

organismos descentralizados y legisladores del GCABA, Gobierno Nacional, Provincial y Municipal.

CGN 15/2024: extiende el plazo máximo de permanencia⁵ hasta los 70 años.

Garante: Incorporado por GCN 15/2024:

- En caso de no tener ingresos y/o ingresos suficientes el cliente podrá presentar la figura de un garante a fin de poder computar los ingresos⁶ para el monto prestable. Se admitirá hasta dos garantes por cada deudor.
- En ambos casos (cliente y garante) pueden sumar ingresos y tanto cliente como garante deben acreditar sus haberes en el Banco Ciudad. El garante deberá presentar los mismos requisitos exigidos para el deudor.
- El garante debe estar en actividad. Edad máxima del garante al finalizar el préstamo: 80 años.

Destino de los fondos: Adquisición, refacción, mejora, ampliación sobre vivienda, permanente y no permanente ubicada en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires o en cualquier ciudad, partido o localidad dentro de los límites de la República Argentina donde el Banco Ciudad tenga presencia.

Monto máximo del préstamo:

- Hasta 100.000 UVAS (cien mil UVAS) al momento de la solicitud de crédito y
- CGN 9/2024: Actualiza el monto a \$250.000.000 (doscientos cincuenta millones).

Monto máximo de financiación:

- Hasta el 75% del valor de venta de la unidad a adquirir y
- CGN 15/2024: Hasta el 65% del valor de venta de la unidad a adquirir.

Moneda: UVA (Unidades de Valor Adquisitivo)⁷.

Plazos: 10, 15, y 20 años.

Amortización: Sistema Francés.

Tasa de interés:

- $UVA + 7,50\% \text{ T.N.A.}$ ⁸: Si el cliente deja de acreditar sus haberes, la tasa será de $UVA + 9,50\% \text{ T.N.A.}$
- $UVA + 6,50\% \text{ T.N.A.}$: Si la vivienda se encuentra en el Área Céntrica de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, dentro del perímetro FODUS. Si el

⁵ Edad que no puede superar el cliente a la fecha de finalización del préstamo.

⁶ Excepción garante: Para el caso de que el Garante demuestre un Patrimonio de más de 10 veces el monto solicitado, se podrá aceptar que el mismo no se encuentre en actividad. Los ingresos por rentas se estimarán de la forma que Otorgamiento considere conveniente para el caso en particular.

⁷ La Unidad de Valor Adquisitivo es una unidad de medida que se actualiza diariamente según el Coeficiente de Estabilización de Referencia (CER). El valor de la UVA se publicará diariamente en la web del BCRA.

⁸ Tasa nominal anual.

cliente deja de acreditar sus haberes, la tasa será de *UVA + 8,50% T.N.A.*

El perímetro FODUS está comprendido por las calles Avenida San Juan, Avenida Entre Ríos, Avenida Sta. Fe, Avenida Leandro N. Alem, Avenida Paseo Colón, en ambas aceras.

A través de la CGN 9/2024 se modifican las tasas, quedando:

- *UVA + 5,50% T.N.A.*: Si el cliente deja de acreditar sus haberes, la tasa será de *UVA + 7,50% T.N.A.*
- *UVA + 3,50% T.N.A.*: Si la vivienda se encuentra dentro del perímetro FODUS. Si el cliente deja de acreditar sus haberes, la tasa será de *UVA + 5,50% T.N.A.*

La CGN 17/2024, realiza el siguiente cambio a las tasas:

- *UVA + 9,90% TNA*: Para el destino de adquisición, refacción, mejora y ampliación sobre vivienda no permanente.

Mediante la CGN 19/2024 se incorpora nuevos polígonos al FODUS. El detalle de los mismos se encuentra en el ANEXO IV del presente informe.

Por otro lado, modifica la tasa de interés para todos los polígonos, quedando la misa de la siguiente manera:

- *UVA + 3,50% T.N.A.*: Si la vivienda se encuentra dentro de los polígonos. Si el cliente deja de acreditar sus haberes o da de baja el Paquete Crecer, la tasa será de *UVA + 5,50% T.N.A.*

Por último, para el período auditado a través de la CGN 25/2024 se realiza una adecuación de tasas quedando conformadas de la siguiente manera:

- Cliente con Acreditación de Haberes/Paquete: Suba de 140 bps⁹, quedando conformada en TNA 6,90% (hoy 5,50%).
- Deja de acreditar: Suba de 100 bps, quedando conformada en TNA 8,5% (hoy 7,50%).
- Línea para polígonos y vivienda no permanente / otros destinos: La TNA se mantiene sin cambios (3,50% y 9,90% respectivamente).

Relación cuota/ingreso: Hasta el 25% de los ingresos netos del solicitante y/o de su grupo familiar¹⁰.

Cobro de Cuota: Por débito automático.

Cuota: La cuota está expresada en UVA.

Seguro de Incendio: El solicitante podrá optar entre las que se encuentren vigentes al

⁹ Son puntos básicos que refieren al Spread (tasa) pactado.

¹⁰ CGN 9/2024: Incorpora que dentro de la relación cuota ingreso mencionado, se podrá contemplar hasta un 25% del ingreso proveniente de un monotributista o responsable inscripto, en el caso de que formen parte del préstamo para el cálculo del monto prestable.

momento del otorgamiento del préstamo.

Forma de Cancelación: Parciales o totales. La comisión se aplicará sobre el monto de la cancelación anticipada.

Comisión por Cancelación: 3% + IVA¹¹.

Honorarios de Escribanía: Compra – Venta: 1% + IVA sobre el valor de compra.

Garantía: Hipoteca en primer grado a favor del Banco Ciudad.

- ✓ Descripción del procedimiento establecido para el otorgamiento de las líneas de préstamos hipotecarios vigentes en el año 2024

En cuanto al procedimiento estipulado para el otorgamiento de los préstamos hipotecarios, el mismo es regulado por el Manual de Procedimientos: MP 003 - CIR. H.01 - PREST. HIPOTECARIOS - OTORGAMIENTO GENERAL.

Además, cada línea posee su propio manual que regula alguna cuestión específica de la misma y hace mención a la CGN y RD que le dio origen. A continuación, se detallan los manuales de procedimientos específicos de cada línea de préstamos hipotecarios vigente para el año 2024:

N°	Nombre de la Línea	Manual de Procedimiento de la línea
1	Zona SUR	MP.003 - CIR. H.09 - PREST. HIPOTECARIOS - CIUDAD VIVIENDA / LOCALES Y OFICINAS
2	Ciudad Vivienda	MP.003 - CIR. H.09 - PREST. HIPOTECARIOS - CIUDAD VIVIENDA / LOCALES Y OFICINAS
3	Ciudad Locales y Oficinas	MP.003 - CIR. H.09 - PREST. HIPOTECARIOS - CIUDAD VIVIENDA / LOCALES Y OFICINAS
4	Hipotecarios UVA Plan Sueldo e Hipotecarios UVA Polígonos	MP.003 - CIR. H.22 - PREST. HIPOTECARIOS UVA PLAN SUELDO
5	Hipotecarios UVA Depto de Pozo	MP 003 - CIR. H.23 - PRES. HIPOTECARIOS COMPRA DEPARTAMENTOS EN POZO

Fuente: Elaboración Propia con datos aportados por la Entidad

Del relevamiento realizado, se detectaron dos manuales de procedimiento que siguen vigentes de líneas que para el período auditado no tenían tasa asignada ni eran comercializadas en las sucursales durante el período auditado.

Los mismos son:

- 1) MP.003 - CIR. H.17 - PREST. HIPOTECARIOS – UVA y
- 2) MP - CIR. H.18 - PREST. HIPOTECARIO – PROCREAR.

¹¹ Para cancelaciones totales no se cobrará comisión por cancelación cuando: a) haya transcurrido al menos la cuarta parte del plazo original del préstamo, o b) 180 días corridos desde su otorgamiento, de ambos plazos el mayor.

Procedimiento regulado por el MP 003 - CIR. H.01

- PREST. HIPOTECARIOS - OTORGAMIENTO GENERAL

A través de esta manual se regula el proceso de los préstamos hipotecarios solicitados por personas humanas en forma presencial, en la sucursal comercial, desde que ingresa la solicitud hasta el desembolso del crédito y el seguimiento del mismo.

A continuación, se va a exponer un cuadro, en el cual se enumera cada uno de los pasos, el procedimiento realizado en cada uno y los sectores intervinientes (Gerencias, Coordinaciones o Equipos):

Pasos estipulados en el circuito para el otorgamiento de un préstamo hipotecario		
Paso N°	Procedimiento	Sector Interviniente
1	Inicio de solicitud	Sucursal Comercial
2	Tasación	Gerencia de Operaciones - Equipo Valuaciones
3	Designación de escribano	Gerencia de Operaciones - Equipo Administración de Garantías y Valores en Custodia
4	Aprobación carpeta	Sucursal Comercial
5	Ingreso de documentación	Gerencia de Operaciones - Equipo Administración de Garantías y Valores en Custodia
6	Liquidación a fecha futura	Gerencia de Operaciones - Equipo Alta de Préstamos Individuos
7	Escrituración	Gerencia de Operaciones - Equipo Administración de Garantías y Valores en Custodia
8	Procesamiento de préstamos	Gerencia de Operaciones - Equipo Alta de Préstamos Individuos
9	Administración de Garantías	Gerencia de Operaciones - Equipo Administración de Garantías y Valores en Custodia
10	Seguimientos	Gerencia de Operaciones - Equipo Administración de Garantías y Valores en Custodia

Fuente: Elaboración Propia con los datos aportados por la Entidad

Siguiendo el orden enunciado en el cuadro que precede se realiza el desarrollo de cada una de las etapas en el Anexo V del presente informe.

- ✓ Características Comerciales sobre préstamos hipotecarios ofrecidos por otros Bancos en el año 2024.

El Banco Central de la República Argentina (BCRA) publica la lista comparativa de los préstamos hipotecarios UVA para Vivienda CABA, en el marco del Régimen de Transparencia¹², con el objetivo de facilitar la toma de decisiones en la contratación de productos financieros.

La tabla que se pone a disposición es una muestra de créditos hipotecarios UVA para la adquisición de vivienda propia, única y permanente en la Provincia de Buenos

¹² Comunicación "A" 6683 22/09/2019

Aires.

Estos datos, organizados de menor a mayor costo, permiten una comparación homogénea y transparente entre las diferentes opciones disponibles en el mercado.

Entidad	Préstamo Hipotecario UVA	Monto máximo otorgable (\$)	Plazo máximo (Meses)	Tipo de Beneficiarios	Costo financiero efectivo total (%)
BANCO PATAGONIA S.A.	PRESTAMOS HIPOTECARIOS UVA	\$ 250.000.000	360	Clientes que acrediten sueldos en la entidad	5,01
BANCO DE LA PROVINCIA DE CORDOBA S.A.	CASA BANCOR UVAS	\$ 276.690.000	240	Clientes con cuenta en la entidad	5,27
BANCO DE LA PROVINCIA DE CORDOBA S.A.	CASA BANCOR UVAS	\$ 276.690.000	240	Clientes que acrediten sueldos en la entidad	5,27
BANCO DE CORRIENTES S.A.	HIPOTECARIO PARA ADQUISICION, AMPLIACION Y CONSTRUCCION-UVA	\$ 9.999.999.999	240	Clientes que acrediten sueldos en la entidad	5,5
BANCO DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES	HIPOTECARIOS UVA PLAN SUELDO	\$ 250.000.000	240	Clientes que acrediten sueldos en la entidad	5,67
BRUBANK S.A.U.	PRESTAMO HIPOTECARIO UVA 1ER VIVIENDA SUELDO CABA	\$ 250.000.000	360	Clientes que acrediten sueldos en la entidad	5,73
BANCO MACRO S.A.	PRESTAMOS HIPOTECARIO UVA	\$ 9.999.999.999	240	Clientes que acrediten sueldos en la entidad	5,78
BANCO SANTANDER ARGENTINA S.A.	SUPER PRESTAMO HIPOTECARIO UVAS	\$ 999.999.999	360	Clientes que acrediten sueldos en la entidad	5,89

Entidad	Préstamo Hipotecario UVA	Monto máximo otorgable (\$)	Plazo máximo (Meses)	Tipo de Beneficiarios	Costo financiero efectivo total (%)
INDUSTRIAL AND COMMERCIAL BANK OF CHINA (ARGENTINA) S.A.U.	PRESTAMO HIPOTECARIO UVA	\$ 250.000.000	180	Clientes que acrediten sueldos en la entidad	6,65
BANCO CREDICOOP COOPERATIVO LIMITADO	ADQUISICION VIVIENDA LINEA UVA	\$ 200.000.000	240	Clientes que acrediten sueldos en la entidad	6,83
BANCO CREDICOOP COOPERATIVO LIMITADO	ADQUISICION VIVIENDA LINEA UVA	\$ 200.000.000	240	Clientes con cuenta en la entidad	6,83
BANCO SUPERVIELLE S.A.	PRESTAMO HIPOTECARIO VIVIENDA PERMANENTE UVA	\$ 99.999.999	240	Clientes que acrediten sueldos en la entidad	6,86
BANCO HIPOTECARIO S.A.	PRESTAMO HIPOTECARIO AMPLIACION TERMINACION AJUSTABLE UVA	\$ 9.999.999.999	360	Clientes que acrediten sueldos en la entidad	7,16
BANCO HIPOTECARIO S.A.	PRESTAMO HIPOTECARIO ADQUISICION AJUSTABLE UVA	\$ 9.999.999.999	360	Clientes que acrediten sueldos en la entidad	7,16
BANCO MACRO S.A.	PRESTAMOS HIPOTECARIO UVA	\$ 9.999.999.999	240	Clientes con cuenta en la entidad	7,38
BANCO DE LA NACION ARGENTINA	PRESTAMOS HIPOTECARIOS EN UVA	\$ 127.554.000	360	Clientes que acrediten sueldos en la entidad	7,53
BANCO DE GALICIA Y BUENOS AIRES S.A.U.	PRESTAMOS HIPOTECARIOS UVA	\$ 999.999.999	360	Clientes que acrediten sueldos en la entidad	7,72
NUEVO BANCO DE ENTRE RÍOS S.A.	PRESTAMOS PERSONALES HIPOTECARIOS PARA LA VIVIENDA - UVA	\$ 200.000.000	240	Clientes con cuenta en la entidad	8,17
BANCO PATAGONIA S.A.	PRESTAMOS HIPOTECARIOS UVA	\$ 250.000.000	360	Clientes con cuenta en la entidad	8,19
BRUBANK S.A.U.	PRESTAMO HIPOTECARIO UVA 1ER VIVIENDA CLIENTES CABA	\$ 250.000.000	360	Clientes con cuenta en la entidad	8,38
HSBC BANK ARGENTINA S.A.	PRESTAMO HIPOTECARIO UVA	\$ 250.000.000	240	Clientes con cuenta en la entidad	8,7
BANCO DEL SOL S.A.	PRESTAMO HIPOTECARIO UVA	\$ 250.000.000	240	Clientes con cuenta en la entidad	8,98
BANCO DE GALICIA Y BUENOS AIRES S.A.U.	PRESTAMOS HIPOTECARIOS UVA	\$ 999.999.999	360	Clientes con cuenta en la entidad	9,73
BANCO SUPERVIELLE S.A.	PRESTAMO HIPOTECARIO VIVIENDA PERMANENTE UVA	\$ 99.999.999	240	Clientes con cuenta en la entidad	10,12
BANCO DE LA NACION ARGENTINA	PRESTAMOS HIPOTECARIOS EN UVA	\$ 127.554.000	360	Clientes con cuenta en la entidad	10,57

Fuente: BCRA | 27/08/2024

<https://www.bcra.gob.ar/Noticias/lista-comparativa-prestamos-uva-caba.asp>

Préstamos a Estudiantes

- ✓ Descripción de las líneas de préstamos a estudiantes que estuvieron vigentes durante el año 2024

De la revisión realizada respecto de las líneas vigentes de préstamos a estudiantes para el período 2024 se identificaron las siguientes:

N°	Nombre de la Línea	N° de CGN que la aprueba	N° de RD que la aprueba
1	Estudiantes general	CGN 23/2021	RD 654/2021
2	Línea especial estudiantes no clientes	CGN 8/2022	RD 210/2022

Fuente: Elaboración propia con datos aportados por la Entidad

A continuación, se van a desarrollar las características comerciales de cada una de las líneas:

Estudiantes General

Beneficiarios:

- Estudiantes de posgrados, carreras universitarias, terciarios, estudiantes del último año del nivel secundario y cursos de formación profesional y capacitación laboral y
- Modificación incorporada por la CGN 9/2023 (26/04/2023): Graduados de carreras universitarias o terciarias que se hayan recibido en los últimos 5 años. Se tomará como fecha de graduación la fecha de emisión del título. En caso de poseer título en trámite, presentar la constancia de título en trámite.

Destino de los fondos: Atención de necesidades de tipo general.

Monto del préstamo:

- Hasta \$700.000 (pesos setecientos mil);
- Modificación incorporada por la CGN 9/2024 (24/04/2024): actualiza a \$10.000.000 (pesos diez millones) y
- Modificación incorporada por la CGN 17/2024 (14/08/2024): actualiza a \$20.000.000 (veinte millones).

Plazo: Hasta 36 meses.

Relación cuota ingreso: 30 % de afectación del ingreso neto.

Moneda: Pesos.

Garante: Para aquellos estudiantes que no posean ingresos, podrán incluir la figura de

un garante con la finalidad de acceder al préstamo.

Oferta de tasas:

- Plazo 12 meses: Fija TNA 43 %;
- Plazo 24 meses: Fija TNA 45 %;
- Plazo 36 meses: Fija TNA 47 %;
- Modificación incorporada por la CGN 9/2024 (24/04/2024): Ofrecer una bonificación de 900 bps en la TNA para aquellos clientes/no clientes que accedan al Préstamo Línea Estudiante General + Paquete Crecer.

Línea especial estudiantes no clientes

Beneficiarios:

- Personas humanas no clientes que sean estudiantes de carreras terciarias, universitarias, posgrados o último año del secundario, que no estén informados en la central de deudores del B.C.R.A. al 31/12/2020. Será requisito excluyente que el solicitante presente certificado de alumno regular;
- Modificación incorporada por la CGN 9/2023 (26/04/2023): Graduados de carreras universitarias o terciarias que se hayan recibido en los últimos 5 años. Se tomará como fecha de graduación la fecha de emisión del título. En caso de poseer título en trámite, presentar la constancia de título en trámite y
- Modificación incorporada por la CGN 13/2023 (22/04/2023): Mujeres estudiantes y/o graduadas del ámbito de la Ciencia y la Tecnología, que no estén informadas en la Central de Deudores del B.C.R.A. al 31/12/2020.
 - Requisito: certificado de alumno regular o analítico y
 - Bonificar en 500 bps la TNA Fija para dicho segmento.
- Modificación incorporada por la CGN 6/2024 (06/03/2024): No clientes o clientes que se hayan dado de alta a partir del 2024 producto de los programas de bancarización y que no posean deuda en CENDEU¹³ al 31/12/2023.

Destino de los fondos: Atención de necesidades de tipo general.

Monto del préstamo:

- Hasta \$400.000;
- Modificación incorporada por la CGN 6/2024 (06/03/2024): actualiza a

¹³ CENDEU: [Central de Deudores](#): es un servicio del [Banco Central de la República Argentina](#) que unifica y muestra el historial crediticio de personas y empresas, detallando sus deudas y su situación financiera.

\$10.000.000 (pesos diez millones) y

- Modificación incorporada por la CGN 17/2024 (14/08/2024): actualiza a \$20.000.000 (veinte millones).

Plazo:

- Hasta 36 meses y
- Modificación incorporada por la CGN 6/2024 (06/03/2024): hasta 48 meses.

Relación cuota ingreso: 30% de afectación del ingreso neto.

Moneda: Pesos.

Garante: Para aquellos Estudiantes que no presenten ingresos, podrán incluir la figura de un garante con la finalidad de acceder al préstamo.

Oferta de tasas:

- 35% T.N.A fija;
- Modificación incorporada por la CGN 13/2023 (22/04/2023): 55% T.N.A fija para nuevos clientes y 65% T.N.A fija para clientes y
- Modificación incorporada por la CGN 6/2024 (06/03/2024):
 - 66% T.N.A fija para Mujeres en ciencia y tecnología no clientes (con Cross Sell);
 - 68% T.N.A. fija para Estudiantes no clientes (con Cross Sell¹⁴);
- Modificación incorporada por la CGN 17/2024 (14/08/2024): Fija TNA 35% para todos los segmentos.

Cross sell sugerido: que el nuevo cliente contrate el Paquete Estudiantes y el Seguro de Tecnología de Life.

- ✓ Descripción del procedimiento establecido para el otorgamiento de las líneas de préstamos a estudiantes vigentes en el año 2024

El procedimiento para el otorgamiento de los préstamos a estudiantes, se encuentra estipulado en forma genérica por el Manual de Procedimientos: MP 003 - CIR. B.01 - PREST. PERSONALES - OTORGAMIENTO GRAL. POR WORKFLOW. Además, cada línea posee su propio manual de procedimiento que regula alguna cuestión en particular y hace mención a las CGN y RD por la cual fue creada la línea.

A continuación, se detallan los manuales de procedimientos específicos de cada línea de préstamos a estudiantes vigentes para el año 2024:

¹⁴ Cross Sell obligatorio: Tarjeta de crédito Mastercard Estudiantes + Seguro.

Nº	Nombre de la Línea	Manual de procedimiento de la línea
1	Estudiantes General	MP 003 - CIR. B.17 - PRÉSTAMOS PARA ESTUDIANTES LINEA GENERAL
2	Línea especial estudiantes no clientes	MP 003 - CIR. B.12 - PRÉSTAMOS PARA ESTUDIANTES COM. 7254

Fuente: Elaboración propia con datos aportados por la Entidad

Procedimiento regulado por el MP 003 - CIR. B.01
- PREST. PERSONALES - OTORGAMIENTO GRAL. POR WORKFLOW

A través del Manual de Procedimientos MP 003 - CIR. B.01 - PREST. PERSONALES - OTORGAMIENTO GRAL, se regula el alta de préstamos personales de personas humanas (los cuales incluye las líneas de préstamos a estudiantes) solicitados en forma presencial o por mail, canalizados a través de la sucursal comercial. Éstas utilizan la Plataforma Workflow para efectuar el alta de nuevos préstamos personales.

En el caso de las líneas de préstamos a estudiantes, para el período 2024, la vía para solicitarlas es en forma presencial en alguna de las sucursales comerciales del Banco Ciudad.

El manual regula el proceso del otorgamiento de un préstamo, desde que ingresa la solicitud hasta el desembolso del mismo, coordinando y estableciendo responsabilidades a los distintos sectores (Gerencias, Coordinaciones u Equipos) que intervienen en el circuito.

A continuación, se va a exponer un cuadro, que detalla los pasos estipulados, el nombre del procedimiento y el sector interviniente (Gerencias, Coordinaciones o Equipos):

Pasos estipulados en el circuito para el otorgamiento de un préstamo personal		
Paso N°	Procedimiento	Sector Interviniente
1	Inicio de solicitud	Sucursal Comercial
2	Análisis del crédito	Sucursal Comercial
3	Otorgamiento y aprobación para liquidar	Gerencia de riesgo crediticio - Coordinación de riesgos individuos
4	Liquidación del préstamo	Gerencia de operaciones - Equipo alta préstamos individuos
5	Envío de Legajo a archivo	Sucursal Comercial

Fuente: Elaboración Propia con los datos aportados por la Entidad

Siguiendo el orden enunciado en el cuadro que precede se realiza el desarrollo de cada una de las etapas en el Anexo VI del presente informe.

✓ **Presupuesto**

La Gerencia de Planeamiento, Control de Gestión y Estudios Económicos es quién elabora el Plan Estratégico, el Presupuesto General Plurianual y el Presupuesto General anual contemplando los lineamientos estratégicos establecidos por el Directorio del Banco y las proyecciones remitidas por las áreas responsables siguiendo los procedimientos establecidos en el Manual de Planeamiento Estratégico vigente.

A través de la Resolución de Directorio N° 648 del 27/12/2023 se aprueba el Plan Estratégico junto con el Presupuesto General Plurianual 2024-2026 y el Presupuesto General del ejercicio N° 148 que comprende el período que va desde el 01/01/2024 al 31/12/2024.

El Presupuesto General del ejercicio N° 148 es elevado al Poder Ejecutivo del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires para su conocimiento y también se remite una copia del mismo a la Legislatura de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

✓ **Objetivos y Metas**

Los objetivos y metas específicos del año deben estar alineados con el Plan Estratégico y el Presupuesto Plurianual.

Líneas de préstamos hipotecarios y líneas de préstamos a estudiantes

En respuesta a la nota NO-2025-00013059-AGCBA-DGECO, nos informan que “El Plan Estratégico 2024, elaborado a fines de 2023 (en el marco de gran incertidumbre sobre la evolución de la macroeconomía tras la asunción del nuevo gobierno nacional), no preveía objetivos asociados a la colocación de préstamos hipotecarios ni personales a estudiantes. Ya en el Plan 2025 se incorporaron metas específicas para la colocación de préstamos hipotecarios, tras el relanzamiento de la línea a mediados de 2024”

“Los presupuestos contemplan información de carteras y colocaciones en \$ (estableciendo las mismas por sucursales) y contemplan información por producto en forma general (ej. préstamos hipotecarios o personales), no por líneas específicas de dichos productos”.

En función a la respuesta obtenida del organismo auditado, respecto a que el Plan Estratégico del año 2024 no preveía objetivos asociados a las colocaciones de préstamos hipotecarios ni personales a estudiantes, determinó

que no sea posible realizar una evaluación de los mismos respecto a su cumplimiento.

Por otro lado, tampoco hubo incidencia de estas líneas, en el presupuesto del año 2024, dado que no se fijaron metas en cuanto a colocaciones de las mismas.

Es de destacar, que las variables económicas cambiaron de forma significativa, respecto de finales del año 2023, momento en el cual se realizó el Plan Estratégico del año 2024. Esta situación generó que a partir mayo del 2024 tanto el Banco Ciudad como otros bancos comenzaran a reactivar líneas de préstamos hipotecarios en UVA revolucionando al mercado inmobiliario argentino.

Tras casi cinco años con una oferta prácticamente nula, el relanzamiento de los préstamos UVA por parte de distintos bancos marcó un punto de inflexión que revitalizó al sector¹⁵.

Control de Gestión

La **Coordinación de Planeamiento**, dependiente de la Gerencia de Planeamiento, Control de Gestión y Estudios Económicos es la que se encarga de monitorear el cumplimiento de las metas y objetivos establecidos a efectos de realizar una evaluación del presupuesto. El cumplimiento de estos tiene correlato con el cobro de un incentivo¹⁶ a favor del personal de las distintas áreas a las cuales se le determinaron los mismos.

Por otro lado, la **Coordinación de Presupuesto y Control de Gestión**, dependiente de la Gerencia de Planeamiento, Control de Gestión y Estudios Económicos es la que realiza el cálculo de rentabilidad, teniendo como fuente de información los registros contables.

✓ Cartera Comercial préstamos a Individuos

Los préstamos de las líneas hipotecarios y a estudiantes son otorgados a personas

¹⁵ Ver aclaraciones previas: Características Comerciales sobre préstamos hipotecarios ofrecidos por otros Bancos en el año 2024.

¹⁶ El sistema de retribución del Banco se enmarca en lo dispuesto en el Convenio Colectivo de Trabajo de la actividad y lo acordado mediante las actas suscriptas por la cámara empresaria ABAPPRa en la órbita del Ministerio de Trabajo, Empleo y Seguridad Social. Los conceptos propios, creados por el Banco, son aprobados por el Directorio mediante resoluciones.

físicas. Ambos productos están bajo la órbita de la Banca Individuos la cual depende de la Gerencia de Sucursales.

Préstamos a individuos

Durante el año 2024, las altas de los préstamos de la Banca Individuos ascendieron a 94.178 (noventa y cuatro mil cientos setenta y ocho) unidades por un total de millones \$ 340.924 (millones trescientos cuarenta novecientos veinticuatro).

Porcentaje de incidencia de los préstamos hipotecarios y los préstamos a estudiantes colocados en el 2024 con respecto al monto total de los préstamos otorgados por la banca individuos

<u>Individuos</u>	Unidades	Montos en millones de \$	% Incidencia sobre total del monto de las colocaciones
<u>Préstamos Hipotecarios</u>			
<u>Total</u>	691	63.720	18,69%
<u>Préstamos Personales</u>			
<u>Total</u>	85.066	203.313	
Plan Sueldo	31.178	48.963	14,36%
Jubilados	15.620	14.247	4,18%
Organismos Públicos	12.853	46.712	13,70%
Policia de la Ciudad	11.422	35.573	10,43%
Cliente Fiel	4.653	7.540	2,21%
Resto	3.952	13.757	4,04%
Poder Judicial	2.737	23.336	6,84%
<u>Estudiantes</u>	2.073	12.266	3,60%
Mercado Abierto	578	919	0,27%
<u>Préstamos Prendarios</u>			
<u>Total</u>	0	0	0,00%
<u>Préstamos mypes</u>			
<u>Total</u>	8.421	73.891	21,67%
Total Préstamos Colocados	94.178	340.924	100,00%

Fuente: Elaboración Propia con datos aportados por la Entidad

Del cuadro que precede se puede observar que los préstamos hipotecarios representan el 18,69 % respecto al monto total colocado en millones de pesos por la Banca Individuos mientras que los préstamos a estudiantes un 3,60 %. Entre ambos tipos de préstamos, objeto de esta auditoría suman un 22,29 %.

Préstamos hipotecarios

Durante el 2024, en un contexto de estabilización de las variables macroeconómicas y acompañando la iniciativa del Gobierno de la Ciudad de Buenos

Aires, el Banco Ciudad dio impulso nuevamente a los préstamos hipotecarios en moneda UVA, alcanzando una colocación de 691 créditos por un total de \$ 63.720 millones.

Colocación mensual y anual 2024 (en cantidades y pesos)

COLOCACIÓN MENSUAL 2024		
(En unidades y montos en millones de \$)		
Mes	Unidades	Millones de \$
mayo	1	100
junio	5	386
julio	26	2.425
agosto	75	6.292
septiembre	98	8.590
octubre	149	13.107
noviembre	150	13.335
diciembre	187	19.485
Totales	691	63.720

Fuente: Elaboración Propia con datos aportados por la Entidad

Colocación por destinos 2024 (CABA, Buenos Aires, Interior)

Cabe destacar que 574 de esos créditos, tuvieron como destino viviendas en CABA, representando el 83% del total colocado en el año.

El Banco cuenta con una tasa preferencial para viviendas ubicadas en zonas estratégicas de CABA ("Polígonos"), donde se busca acompañar al GCBA en potenciar su desarrollo. Estas son: Microcentro, Barrio Olímpico, La Boca, Lugano y "Nodo Saénz" (Pompeya). Más del 10% de las colocaciones totales de 2024 se registraron en estas ubicaciones.

COLOCACIÓN POR DESTINO 2024			
(En unidades y montos en millones de \$)			
Destino	Unidades	Millones de \$	%
CABA	574	52.762	83%
Bs. As	110	10.090	16%
Interior	7	868	1%
Totales	691	63.720	100,00%

Fuente: Elaboración Propia con datos aportados por la Entidad

Colocación año 2022, 2023 y 2024 (en cantidades y pesos)

COLOCACIÓN PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS			
(En unidades y montos en millones de \$)			
AÑO	Unidades	Millones de \$	% de unidades
2022	68	296	7%
2023	180	2.970	19%
2024	691	63.720	74%
Totales	939	66.986	100,00%

Fuente: Elaboración Propia con datos aportados por la Entidad

Si se realiza una comparativa de los tres últimos años, se puede observar el crecimiento en cuanto a cantidad de casos de los préstamos hipotecarios otorgados por el Banco Ciudad. Del total de préstamos colocados en el período mencionado, el 74% corresponde al año 2024.

Cantidad de hipotecas CABA 2024

En el cuadro que continúa se puede observar la cantidad de hipotecas dadas de alta en CABA, durante el año 2024. Las mismas alcanzan un total de 4626 (cuatro mil seiscientos veintiséis).

HIPOTECAS CABA 2024	
(En unidades y montos en millones de \$)	
Mes	Unidades
mayo	141
junio	115
julio	225
agosto	416
septiembre	705
octubre	944
noviembre	950
diciembre	1.130
Totales	4.626

Fuente: <https://www.colegio-escribanos.org.ar/2025/01/22/cantidad-de-escrituras-de-compraventa-realizadas-en-diciembre-2024/>

Cantidad de actos escriturales CABA 2024

ACTOS ESCRITURALES COMPRA VENTA CABA 2024	
Unidades y montos en millones	
Mes	Unidades
enero	1.882
febrero	2.213
marzo	3.399
abril	3.636
mayo	4.599
junio	4.232
julio	4.946
agosto	5.297
septiembre	5.157
octubre	5.987
noviembre	5.755
diciembre	7.667
Totales	54.770

Fuente: <https://www.colegio-escribanos.org.ar/2025/01/22/cantidad-de-escrituras-de-compraventa-realizadas-en-diciembre-2024/>

Se puede observar en el cuadro que precede la cantidad de actos escriturales de compra venta realizados en el año 2024, los que ascienden a 54.770

Del análisis realizado respecto a los préstamos hipotecarios otorgados por el Banco Ciudad de Buenos Aires, podemos concluir que el % de incidencia respecto al total de hipotecas dadas de alta en el año 2024 es de un 12 %.

HIPOTECAS CABA 2024	
Altas CABA 2024	4.626
Altas Banco Ciudad de Buenos Aires	574
% de incidencia Banco Ciudad	12%

Fuente: Elaboración Propia con datos aportados por la Entidad

Por otro lado, si comparamos el total de préstamos hipotecarios dados de alta en CABA durante el año 2024 respecto al total de actos escriturales en CABA durante el mismo período, concluimos que las hipotecas representan un 8 % en el mercado inmobiliario de compra y venta.

MERCADO INMOBILIARIO 2024	
Total actos escriturales CABA 2024	54.770
Total altas hipotecas CABA 2024	4.626
% de incidencia Banco Ciudad	8%

Fuente: Elaboración Propia con datos aportados por la Entidad

Préstamos a estudiantes

Durante 2024, se potenció la propuesta de valor de la línea de préstamos para estudiantes, con el objetivo de acompañar a sus clientes en sus trayectorias educativas.

Esta línea fue diseñada para brindar acceso a financiamiento a estudiantes del último año del secundario, carreras universitarias y terciarias, posgrados, y también a egresados recientes que busquen seguir formándose.

Una de las principales características que distingue esta línea es la posibilidad de acceder al crédito mediante la figura del garante, lo que permite incluir a estudiantes que aún no cuentan con ingresos propios suficientes. Este diferencial la convierte en una herramienta clave para ampliar el alcance y la inclusión financiera en el segmento joven.

Además, se reforzó el impulso del subsegmento “Mujeres en Ciencia y Tecnología”, con foco en facilitar el acceso a la educación en disciplinas estratégicas como ciencia, tecnología, ingeniería y matemáticas. La línea fue diseñada con perspectiva de género, garantizando que el préstamo se oriente a mujeres comprometidas con su desarrollo académico y profesional, promoviendo así la equidad y el crecimiento de vocaciones femeninas en sectores clave para el futuro.

Hasta diciembre de 2024, la línea también incorporó los beneficios contemplados por la Comunicación A 7254 del BCRA, que permitió otorgar financiamiento a personas no registradas en la Central de Deudores del Sistema Financiero, ampliando significativamente el universo de potenciales beneficiarios.

Colocación mensual y anual 2024 (en cantidades y pesos)

A continuación, se expone un cuadro en el cual se detalla las altas de los préstamos a estudiantes otorgados durante el año 2024 en cantidades y montos en millones de pesos:

Préstamos líneas estudiantes otorgados en el año 2024			
Línea estudiantes	Mes	Cantidad	Monto otorgado en millones de \$
	enero	41	638
	febrero	66	1.063
	marzo	56	1.411
	abril	184	7.057
	mayo	156	6.460
	junio	136	7.127
	julio	206	11.520
	agosto	282	17.531
	septiembre	219	16.125
	octubre	278	21.588
	noviembre	206	14.876
	diciembre	243	17.267
	Totales	2073	122.662

Fuente: Elaboración Propia con datos aportados por la Entidad

VII. OBSERVACIONES

Falencias del sistema del control interno:

Del relevamiento realizado a la normativa que aprueba las líneas de préstamos hipotecarios y a estudiantes surge que:

- 1) No hay un registro diferenciado por línea de producto, con un historial de las Resoluciones de Directorio y las Comisiones Gerenciales de Negocios que las crearon y sus posteriores modificaciones.
- 2) No hay un procedimiento normado que estipule como es la forma en que una línea crediticia es dada de baja, es decir que la misma no se va a comercializar en las sucursales comerciales¹⁷.
- 3) Se detectaron dos manuales de procedimiento¹⁸ que siguen vigentes de líneas que para el período auditado no tenían tasa asignada ni eran comercializadas en las sucursales durante el período auditado.

¹⁷ El auditado manifiesta en su descargo que, nuestra entidad establece las líneas que son comercializadas a partir de la asignación de la tasa de interés.

¹⁸ MP.003 - CIR. H.17 - PREST. HIPOTECARIOS – UVA y MP - CIR. H.18 - PREST. HIPOTECARIO – PROCREAR.

Muestra

Líneas préstamos hipotecarios

- 4) Del total de los 78 legajos digitales que conforman la muestra, se detectó que:
- a) en 35 (treinta y cinco) legajos, los cuales representan el 45 % del total, no están completos en cuanto a la documentación requisitoria estipulada en la normativa para el otorgamiento del préstamo¹⁹.

ANEXO VII

- b) no se encuentra subida la documentación del préstamo en un legajo²⁰ al gestor documental²¹, representado un 1 % en el total de la muestra²².
- c) en un legajo²³ hay formularios²⁴ en los cuales el apellido del solicitante se encuentra mal escrito y en otros se encuentra subsanado en forma manual²⁵, incumpliendo lo que determina la normativa²⁶ respecto a que, en caso de error, falta de documentación o discrepancia se debe devolver a la sucursal para que reemplace la documentación o desestime la operación.

Líneas préstamos a estudiantes

- 5) Del total de la muestra, que asciende a 15 legajos digitales se detectó que:
- a) en 12 (doce) legajos, los cuales representan el 80 % del total, no están completos en cuanto a la documentación requisitoria estipulada en la normativa para el otorgamiento del préstamo.

ANEXO VII

¹⁹ El auditado manifiesta en su descargo que, desde 2025, el proceso se encuentra totalmente digitalizado desde el origen motivo por el cual si la solicitud no cuenta con la documentación no se avanza con el análisis de la carpeta.

²⁰ Contrato préstamo: CBS_007_0090148427

²¹ Manual de Procedimiento: 003 - CIR. H.01 - PREST. HIPOTECARIOS - OTORGAMIENTO GENERAL. Evento 4.2 aprobación de carpeta, M10: Digitalizar documentación: El Asistente Comercial escanea toda la documentación y la guarda en el Gestor Documental.

²² El auditado manifiesta en su descargo que, desde 2025, el proceso se encuentra totalmente digitalizado desde el origen motivo por el cual si la solicitud no cuenta con la documentación no se avanza con el análisis de la carpeta.

²³ Contrato préstamo: CBS_007_0260208923.

²⁴ Liquidación del préstamo, Datos generales de la operación, Pre - liquidación de préstamos y Tabla de amortizaciones.

²⁵ Solicitud múltiple y Scoring.

²⁶ Manual de Procedimiento: 003 - CIR. H.01 - PREST. HIPOTECARIOS - OTORGAMIENTO GENERAL. Evento 4.4 aprobación de carpeta, M20: Verificar documentación

- b) en 9 Legajos²⁷, los que ascienden a un 60 % respecto a la muestra, la documentación guardada en el Gestor Documental no es archivada de la forma que estipula la normativa²⁸ respecto a la estructura documental que debe mantenerse en los mismos
- c) 1 (un) legajo ²⁹, el solicitante del préstamo no está dado de alta como cliente en el gestor documental y en consecuencia no se subió la documentación requisitoria para el otorgamiento del préstamo, representando un 7% del total de la muestra.

VIII. RECOMENDACIONES

- 1) Implementar medidas a fin de incorporar un registro por línea de financiación que contemple las Resoluciones de Directorio y las Comisiones Gerenciales de Negocios que las aprueban y las van modificando.
- 2) Realizar el Manual de Procedimiento respectivo que regule la baja de una línea crediticia, contemplando la baja definitiva y la salida de circulación por no tener tasa asignada.
- 3) Dar de baja los Manuales de Procedimiento observados, a fin de que no sigan vigentes.
- 4) a) Intensificar el control de los Oficiales de Cuentas encargados de recepcionar la documentación necesaria para poder acceder a los préstamos e instruirlos a fin de que suban toda la documentación al Legajo Digital del cliente a fin de cumplir con lo estipulado en la normativa.
- 4) b) Realizar controles en forma periódica a fin de controlar que además del legajo físico el cliente tenga su legajo digital.
- 4) c) Establecer los casos e incorporarlos en la normativa respectiva, en los cuales la documentación deba devolverse a la sucursal para que esta sea reemplazada o la operación tenga que ser desestimada.
- 5) a) Intensificar el control de los Oficiales de Cuentas encargados de recepcionar la documentación necesaria para poder acceder a los préstamos e instruirlos a fin de que

²⁷ Contrato préstamo: CBS_007_0620186777, CBS_007_0810026927, CBS_007_0490111919, CBS_007_0570216426, CBS_007_0170157422, CBS_007_1010087636, CBS_007_0520479231, CBS_007_1070189725 y CBS_007_1020326809.

²⁸ N.GEN 000: Norma general de digitalización y política de guarda digital

²⁹ Contrato préstamo: CBS_007_0450191557

suban toda la documentación al Legajo Digital del cliente a fin de cumplir con lo estipulado en la normativa.

5) b) Verificar que la documentación requisitoria para acceder a los préstamos sea archivada en el Gestor Documental de la forma en que la normativa lo establece.

5) c) Realizar verificaciones en forma periódica que procuren el alta de todos los clientes que adquieran productos en el Gestor Documental.

IX. CONCLUSIÓN

Respecto al análisis sobre el marco regulatorio establecido por el Banco Ciudad, se destaca que cada línea de préstamos hipotecarios y préstamos a estudiantes cuenta con su respectiva Resolución de Directorio que la aprueba, las Comisiones Gerenciales de Negocios que establecen sus modificaciones y los manuales de procedimientos generales y propios que regulan la operatoria.

Se detectó la falta de un registro diferenciado por línea de préstamos a fin de poder obtener en forma ordenada un historial de las mismas respecto a todas las modificaciones que fueron sufriendo y la ausencia de un procedimiento formal que estipule la forma en que una línea de préstamo es dada de baja en forma definitiva diferenciando los casos en que la misma no es comercializada en las sucursales comerciales.

De la revisión practicada sobre el proceso de otorgamiento de los créditos, a través del análisis de los legajos digitales de los clientes (Aplicativo Gestor Documental), se verificó en algunos casos la falta de documentación allí vertida, establecida tanto en los Manuales de Procedimientos como en las Resoluciones de Directorio que aprueban las distintas líneas de asistencia financiera.

Respecto al Plan Estratégico 2024, elaborado a fines del año 2023, no se previeron objetivos asociados a la colocación de préstamos hipotecarios (debido a cinco años con un mercado nulo) ni personales a estudiantes. En congruencia, esto determinó que no sea posible realizar una evaluación de los mismos respecto a su cumplimiento, como así tampoco determinar la incidencia de estas líneas en cuanto a las colocaciones, en el presupuesto del año 2024. Se destaca que al momento de realizar el Plan Estratégico 2025, las variables económicas cambiaron de forma significativa, respecto de finales del año 2023 y por lo tanto se incorporaron metas específicas para la colocación de préstamos hipotecarios, tras el relanzamiento de la línea a mediados de 2024.

De lo expresado en el párrafo que antecede, no es posible evaluar la adecuación de los recursos al cumplimiento de los objetivos institucionales y operativos en términos

de eficiencia, eficacia y economía. Sin perjuicio de ello, el otorgamiento se considera gestionado razonablemente por el Banco Ciudad.

ANEXO I: MARCO NORMATIVO

Normativa de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (C.A.B.A)

- ✓ Constitución de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.
- ✓ Ley N° 1.779/05 y Decreto N° 1.516/05. Sanciona una nueva carta orgánica del BCBA. Con las modificaciones introducidas por las leyes:
 - Ley N° 2.625/07 y su decreto N° 8/08 promulgatorio;
 - Ley N° 4038/11 y su decreto N° 634/11 promulgatorio y
 - La Ley 6503/21 con su decreto 422/21 promulgatorio.

Comunicaciones del BCRA

- ✓ Comunicación "A" 6683 (22/04/2019). Ref.: Circular CONAU 1 - 1324 Régimen Informativo de Transparencia - Capítulo I.
- ✓ Comunicación "A" 7254 (31/03/2021). Ref.: Circular REMON 1-1040: Efectivo mínimo. Adecuaciones.

Normativa del Banco Ciudad

- ✓ Código de Gobierno Societario.

Resoluciones de Directorio

- ✓ Resolución de Directorio N° 897/2012. (12/12/2012). Acta N° 41 de fecha 27/11/2012 de la Comisión Gerencial de Negocios s/ Simplificación y Adecuación de Líneas de Préstamos Personales.
- ✓ Resolución de Directorio N° 131/2014. (19/02/2014). Acta N° 3 de fecha 07/02/2014 de la Comisión Gerencial de Negocios s/ Nueva Línea de Préstamo Personales a Tasa Combinada.
- ✓ Resolución de Directorio N° 611/2015. (21/07/2015). Acta N° 13 de fecha 10/07/2015 de la Comisión Gerencial de Negocios s/ Nuevo Segmento de Clientes de Mercado Abierto.
- ✓ Resolución de Directorio N° 654/2021. (16/12/2021). Acta N° 23.21 de fecha 01/12/2021 de la Gerencia de Marketing s/ Nueva Línea de Préstamo Personales a "Estudiantes".

- ✓ Resolución de Directorio N° 210/2022. (05/05/2022). Acta N°8.22 de fecha 20/04/2022 de la Gerencia de Marketing s/Nueva Línea Especial – Préstamos.
- ✓ Resolución de Directorio N° 102/2023. (09/03/2023). Memorándum S/N del 13 de febrero del 2023 de la Gerencia de Riesgo Crediticio. Adecuación de los niveles de firma contempladas en el Manual de Riesgo de Individuos.
- ✓ Resolución de Directorio N° 174/2023. (20/04/2023). Acta N° 7 de fecha 29/03/2023 de la Gerencia de Marketing s/ Nueva Línea de Préstamo Hipotecario.
- ✓ Resolución de Directorio N° 648/2023. (27/12/2023). Memorándum N° 22/23 de la Gerencia de Planeamiento, Control de Gestión y Estudios Económicos - Plan Estratégico y Presupuesto General Plurianual 2024-2026.
- ✓ Resolución de Directorio N° 652/2024. (12/12/2024). Acta N° 24 de fecha 27/11/2024 de la Comisión Gerencial de Negocios- s/ Nueva Línea de Préstamo Hipotecario para compra de departamentos en pozo y adecuaciones del Préstamo Intermedio.

Comisiones Gerenciales de Negocios

- ✓ Comisión Gerencial de Negocios N° 41/2012. (27/11/2012).
- ✓ Comisión Gerencial de Negocios N° 03/2014. (07/02/2014).
- ✓ Comisión Gerencial de Negocios N° 23/2021. (01/12/2021).
- ✓ Comisión Gerencial de Negocios N° 08/2022. (20/04/2022).
- ✓ Comisión Gerencial de Negocios N° 7/2023. (29/03/2023).
- ✓ Comisión Gerencial de Negocios N° 9/2023. (26/04/2023).
- ✓ Comisión Gerencial de Negocios N° 13/2023. (22/06/2023).
- ✓ Comisión Gerencial de Negocios N° 5/2024. (16/02/2024).
- ✓ Comisión Gerencial de Negocios N° 6/2024. (06/03/2024).
- ✓ Comisión Gerencia de Negocios N° 9/2024. (24/04/2024).
- ✓ Comisión Gerencial de Negocios N° 15/2024. (17/07/2024).
- ✓ Comisión Gerencial de Negocios N° 17/2024. (14/08/2024).
- ✓ Comisión Gerencial de Negocios N° 19/2024. (11/09/2024).
- ✓ Comisión Gerencial de Negocios N° 24/2024. (27/11/2024).
- ✓ Comisión Gerencial de Negocios N° 25/2024. (11/12/2024).

Manuales de Procedimiento

- ✓ Manual de Riesgo individuos.

- ✓ Protocolo para el Desarrollo y Diseño de Productos.
- ✓ N.GEN 000: Norma general de digitalización y política de guarda digital

Líneas préstamos personales a estudiantes

- ✓ MP 003 - CIR. B.01: Préstamos personales – Otorgamiento general por Workflow.
- ✓ MP.003 - CIR. B.12: Préstamos para estudiantes Comunicación “A” 7254.
- ✓ MP 003 - CIR. B.17: Préstamos para estudiantes línea general.

Líneas préstamos hipotecarios

- ✓ MP.003 - CIR. H.09: Préstamos hipotecarios – Ciudad Vivienda / Locales y Oficinas.
- ✓ MP 003 - CIR. H.01: Préstamos hipotecarios – Otorgamiento General.
- ✓ MP.003 - CIR. H.22: Préstamos hipotecarios UVA Plan Sueldo.
- ✓ MP 003 - CIR. H.23: Préstamos hipotecarios compra departamentos en pozo.

ANEXO II: MUESTRAS
LÍNEA PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS

N°	Contrato Préstamo	\$ Monto Alta Préstamo
1	CBS 007 0260207979	\$47.999.995
2	CBS 007 0430155420	\$93.000.002
3	CBS 007 0700093393	\$59.000.004
4	CBS 007 0590289984	\$126.000.005
5	CBS 007 0080246533	\$72.999.997
6	CBS 007 0540122246	\$102.256.998
7	CBS 007 0560318095	\$42.000.003
8	CBS 007 0090145267	\$52.000.000
9	CBS 007 0590291664	\$48.000.005
10	CBS 007 0180719863	\$119.000.000
11	CBS 007 0810028482	\$37.000.001
12	CBS 007 1110566096	\$115.999.998
13	CBS 007 0180701971	\$44.999.999
14	CBS 007 0590291286	\$31.999.997
15	CBS 007 0200311235	\$53.661.355
16	CBS 007 0530341807	\$136.000.002
17	CBS 007 0670112434	\$68.000.000
18	CBS 007 0260208923	\$58.999.999
19	CBS 007 0520487628	\$120.000.002
20	CBS 007 0340233582	\$20.000.002
21	CBS 007 0150254654	\$84.999.996
22	CBS 007 0300269296	\$133.999.998
23	CBS 007 0220219273	\$61.499.995
24	CBS 007 0280129286	\$75.000.006
25	CBS 007 0440114576	\$139.999.998
26	CBS 007 0090148427	\$150.000.005
27	CBS 007 0190275278	\$57.000.004
28	CBS 007 0160648723	\$58.558.175
29	CBS 007 0470237692	\$31.999.996
30	CBS 007 0280128294	\$66.999.995
31	CBS 007 1110566905	\$250.000.000
32	CBS 007 0230127790	\$44.000.002
33	CBS 007 0380122810	\$100.000.000
34	CBS 007 0310349081	\$33.200.001
35	CBS 007 0020308731	\$54.138.999
36	CBS 007 0090146558	\$40.000.002
37	CBS 007 0440115556	\$179.999.995
38	CBS 007 0520483476	\$160.000.003
39	CBS 007 0330261477	\$42.250.002

N°	Contrato Préstamo	\$ Monto Alta Préstamo
40	CBS 007 0140924903	\$43.990.000
41	CBS 007 0170163782	\$87.999.999
42	CBS 007 0050471046	\$67.764.550
43	CBS 007 0520481818	\$128.999.998
44	CBS 007 0080244456	\$276.999.995
45	CBS 007 1110550918	\$209.999.995
46	CBS 007 0050478123	\$260.000.002
47	CBS 007 0250293880	\$50.000.000
48	CBS 007 0070301910	\$34.800.001
49	CBS 007 1030170049	\$204.999.994
50	CBS 007 0510133622	\$80.900.002
51	CBS 007 0250293763	\$80.000.000
52	CBS 007 0170160417	\$56.910.001
53	CBS 007 0840058887	\$44.679.379
54	CBS 007 0840064642	\$75.499.995
55	CBS 007 0530344421	\$108.789.995
56	CBS 007 0200309268	\$75.199.995
57	CBS 007 0640107165	\$265.799.998
58	CBS 007 0150249130	\$33.700.001
59	CBS 007 0140918629	\$57.999.997
60	CBS 007 0180703979	\$55.500.003
61	CBS 007 0180719100	\$76.399.998
62	CBS 007 0520492805	\$87.000.001
63	CBS 007 0280130405	\$59.999.997
64	CBS 007 0670111870	\$90.000.005
65	CBS 007 0430150456	\$148.999.995
66	CBS 007 0500401230	\$90.000.005
67	CBS 007 0520491265	\$60.999.996
68	CBS 007 0170162908	\$231.000.004
69	CBS 007 0560319362	\$48.000.001
70	CBS 007 0170160895	\$89.000.006
71	CBS 007 0170161320	\$168.000.001
72	CBS 007 0620187458	\$81.425.001
73	CBS 007 0690113341	\$115.000.005
74	CBS 007 0180716213	\$53.900.002
75	CBS 007 0130338793	\$20.999.997
76	CBS 007 0200308850	\$64.999.995
77	CBS 007 0700088817	\$159.999.996
78	CBS 007 0510133440	\$85.000.001

LÍNEA PRÉSTAMOS A ESTUDIANTES

Nº	Contrato Préstamo	\$ Monto Alta Préstamo
1	CBS_007_0450191557	\$1.100.000
2	CBS_007_0620186777	\$5.190.000
3	CBS_007_0810026927	\$5.000.000
4	CBS_007_1030159069	\$3.300.000
5	CBS_007_1010081292	\$10.000.000
6	CBS_007_1010080482	\$1.600.000
7	CBS_007_0490111919	\$700.000
8	CBS_007_0290166463	\$1.700.000
9	CBS_007_0570216426	\$912.000
10	CBS_007_0170157422	\$4.500.000
11	CBS_007_1010087636	\$7.200.000
12	CBS_007_0520479231	\$1.500.000
13	CBS_007_1070189725	\$3.280.000
14	CBS_007_1020326809	\$1.300.000
15	CBS_007_1010079809	\$10.000.000

ANEXO III: CARACTERÍSTICAS COMERCIALES DE LAS LÍNEAS DE PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS VIGENTES EN EL 2024 PERO NO SE OTORGARON PRÉSTAMOS DE LAS MISMAS.

Zona Sur

Beneficiarios: Personas físicas mayores de edad, que se domicilien o desarrollen su actividad en la zona de influencia del Banco como:

- *Empleados en Relación de Dependencia* como planta permanente, Independientes, Monotributistas y Agentes de Planta Transitoria y Contratados del Poder Judicial;
- *Funcionarios y Legisladores:* funcionarios del GCBA y del Gobierno Nacional, Provincial y Municipal y sus equivalentes en distintos Organismos Descentralizados y Legisladores del GCBA y del Gobierno Nacional, Provincial y Municipal.

Destino de los fondos: Adquisición de vivienda propia, familiar y de ocupación permanente.

Ámbito geográfico de aplicación: Barrios de la Zona Sur de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires: dentro del área comprendida por la Av. General Paz, el Riachuelo, Canal que deslinda la península de Dársena Sur de la ex Ciudad Deportiva y de la Reserva Ecológica, Av. España (continuación de Av. Tristán Rodríguez, desde Fuente de las Nereidas hacia el sur), Calle Elvira Rawson de Dellepiane (continuación de Brasil e / el puente de Dársena 1 / Dársena Sur y la ex Av. Costanera), Av. Ing. Huergo, Av. San Juan (incluyendo las parcelas frentistas de la vereda norte), Av. Directorio (incluyendo las parcelas frentistas de la vereda norte), Av. Escalada (incluyendo las parcelas frentistas de la vereda este), Av. Emilio Castro (incluyendo las parcelas frentistas de la vereda norte) y Av. General Paz.

Monto del Préstamo: Hasta \$6.000.000.- (seis millones).

Valor de la Propiedad: Sin Límite.

Plazo: 10, 15 y 20 años. Para agentes de planta transitoria y contratados de la Administración Pública Nacional y del G.C.A.B.A. el plazo máximo será de hasta 10 años.

Tasa de interés: La tasa será combinada:

- *T.N.A. Fija 99% los primeros 12 meses y luego variable por el resto del plazo.*

- *A partir del segundo año la Tasa de Interés será variable y su valor se calculará mensualmente, aplicando la Tasa Variable Badlar³⁰ + 400 puntos básicos³¹.*

Financiación: Hasta el 75% del valor de tasación o de compra del inmueble el que resulte menor. Para agentes de Planta Transitoria y Contratados de la Administración Pública Nacional y del G.C.A.B.A. la financiación será hasta el 50% del valor de tasación o de compra del inmueble el que resulte menor. **Moneda:** Pesos.

Amortización: Sistema Francés.

Relación Cuota/Ingreso: Hasta el 40% de los ingresos netos del solicitante y/o de su grupo familiar.

Tasación: Bonificada en un 100% por el Gobierno de la Ciudad Autónoma de Bs. As.

Cobro de Cuota: Por débito automático.

Seguro de Incendio: El solicitante podrá optar entre las que se encuentren vigentes al momento del otorgamiento del préstamo.

Garantía: Hipoteca en primer grado a favor del Banco.

Forma de Cancelación: Parciales o totales. La comisión se aplicará sobre el monto de la cancelación anticipada.

Comisión por Cancelación: 3% + IVA. Para cancelaciones totales no se cobrará comisión por cancelación cuando: a) haya transcurrido al menos la cuarta parte del plazo original del préstamo, o b) 180 días corridos desde su otorgamiento, de ambos plazos el mayor.

Honorarios de Escribanía: Compra – Venta: 1% + IVA sobre el valor de compra.

Ciudad Vivienda

Beneficiarios: Personas físicas mayores de edad, que se domicilien o desarrollen su actividad en la zona de influencia del Banco como:

- *Empleados en Relación de Dependencia* como planta permanente, Independientes, Monotributistas y Agentes de Planta Transitoria y Contratados del Poder Judicial.
- Funcionarios y Legisladores: funcionarios del GCBA y del Gobierno Nacional, Provincial y Municipal y sus equivalentes en distintos Organismos Descentralizados y Legisladores del GCBA y del Gobierno Nacional, Provincial y Municipal.

³⁰ La tasa BADLAR: Se trata de una tasa variable calculada a diario por el BCRA.

³¹ Son puntos básicos que refieren al Spread (tasa) pactado.

Valor de la Propiedad: Sin Límite.

Monto del Préstamo: Hasta \$10.000.000 (diez millones).

Plazo: 10, 15 y 20 años.

Tasa de Interés / Destino de los Fondos: Los préstamos tendrán una Tasa Fija durante los primeros 12 meses, a partir del segundo año la Tasa de Interés será variable y su valor se calculará mensualmente aplicando la tasa Variable Badlar4 + Spread.

- *TNA Fija 109,50% los primeros 12 meses, luego Badlar4 + 600 puntos básicos. Para Destino:* Adquisición, refacción, mejora y ampliación sobre vivienda única y permanente ubicada en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires o en cualquier ciudad, partido o localidad dentro de los límites de la República Argentina donde el Banco Ciudad tenga presencia:
- *TNA Fija 112,5% los primeros 12 meses, luego Badlar4 + 1050 puntos básicos. Para destino:*
 - Adquisición, refacción, mejora y ampliación sobre vivienda no permanente y
 - Financiación de otros destinos sobre vivienda única y permanente ubicada en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires o en cualquier ciudad, partido o localidad dentro de los límites de la República Argentina donde el Banco Ciudad tenga presencia.

Financiación:

- En General y Agentes de Planta Transitoria y Contratados del Poder Judicial: Hasta el 75% del valor de tasación o de compra del inmueble el que resulte menor.
- En caso de refacción: hasta el 100% del presupuesto sin exceder el 50% del valor de tasación del inmueble.

Moneda: Pesos.

Amortización: Sistema Francés.

Relación Cuota/Ingreso: Hasta el 40% de los ingresos netos del solicitante y/o de su grupo familiar.

Tasación: Bonificada en un 100% por el Gobierno de la Ciudad Autónoma de Bs. As.

Cobro de Cuota: Por débito automático.

Seguro de Incendio: El solicitante podrá optar entre las que se encuentren vigentes al momento del otorgamiento del préstamo.

Garantía: Hipoteca en primer grado a favor del Banco.

Forma de Cancelación: Parciales o totales. La comisión se aplicará sobre el monto de la cancelación anticipada.

Comisión por Cancelación: 3% + IVA.

Para cancelaciones totales no se cobrará comisión por cancelación cuando:

- a) haya transcurrido al menos la cuarta parte del plazo original del préstamo, o
- b) 180 días corridos desde su otorgamiento, de ambos plazos el mayor.

Honorarios de Escribanía: Compra – Venta: 1% + IVA sobre el valor de compra.

Ciudad Locales y Oficinas

Beneficiarios: Personas físicas mayores de edad, que se domicilien o desarrollen su actividad en la zona de influencia del Banco como

- *Empleados en Relación de Dependencia* como planta permanente, Independientes y Monotributistas.

Destino de los fondos: Adquisición, refacción, mejora y ampliación de locales, oficinas y consultorios ubicados en el ámbito de la C.A.B.A. o en cualquier ciudad, partido o localidad dentro de los límites de la República Argentina donde el Banco Ciudad tenga presencia.

Monto del Préstamo: Hasta \$10.000.000.- (pesos diez millones).

Valor de la Propiedad: Sin Límite.

Plazo: 10 años.

Tasa de interés: Fija 116% T.N.A.

Financiación: Hasta el 60% del valor de tasación o de compra del inmueble el que resulte menor. En caso de refacción hasta el 100% del presupuesto sin exceder el 40% del valor de tasación del inmueble.

Moneda: Pesos.

Amortización: Sistema Francés.

Relación Cuota/Ingreso: Hasta el 30% de los ingresos netos del solicitante y/o de su grupo familiar.

Tasación: Bonificada en un 100% por el Gobierno de la Ciudad Autónoma de Bs. As.

Cobro de Cuota: Por débito automático.

Seguro de Incendio: El solicitante podrá optar entre las que se encuentren vigentes al momento del otorgamiento del préstamo.

Garantía: Hipoteca en primer grado a favor del Banco.

Forma de Cancelación: Parciales o totales. La comisión se aplicará sobre el monto de la cancelación anticipada.

Comisión por Cancelación: 3% + IVA.

Para cancelaciones totales no se cobrará comisión por cancelación cuando:

a) haya transcurrido al menos la cuarta parte del plazo original del préstamo, o b) 180 días corridos desde su otorgamiento, de ambos plazos el mayor. **Honorarios de Escribanía:** Compra-Venta: 1% + IVA sobre el valor de compra.

Hipotecarios UVA Depto. de Pozo

DESCRIPCIÓN DE LA LÍNEA

La línea se basa en la suscripción de un Acuerdo con el Desarrollador, responsable de gerenciar el proyecto inmobiliario y sujeto obligado al cumplimiento de la terminación de la obra en los tiempos definidos en cada caso, así como también al otorgamiento de las garantías requeridas por el banco y demás condiciones que se establezcan en el acuerdo.

A través de dicho Acuerdo, una vez que se encuentre aprobado:

- El Banco podrá otorgar financiamiento a compradores de unidades funcionales del proyecto a través de una Línea de Crédito Hipotecario, con la posibilidad de adelantar parte del monto de la financiación mediante un “Préstamo Puente” como adelanto durante la ejecución de la obra, en los términos que se desarrollarán en este Anexo.
- El Desarrollador podrá acceder, opcionalmente, a una línea de Préstamo Intermedio para garantizar el normal desenvolvimiento del proyecto.

Para que el proyecto se confirme como aprobado, el Desarrollador deberá, adicionalmente, suscribir el Acuerdo con el Banco, que establecerá:

- El monto máximo de compromisos a otorgar en Préstamos Hipotecarios a la Terminación de la Obra;
- La posibilidad de otorgar a los compradores en pozo “Préstamos Puente” para el pago de las cuotas establecidas en los boletos de compraventa por hasta un 30% máximo del precio de cada unidad, descontándolo del monto total del Préstamo Hipotecario (mecanismo detallado en inciso 4 del presente);
- La comisión que deberá abonar el Desarrollador por los compromisos otorgados por el banco a los compradores en etapa de pozo y por el análisis de proyecto;
- La posibilidad de suscribir el Préstamo Intermedio complementario y;
- La obligación del Desarrollador de:

- Afianzar a los compradores por los montos que el Banco desembolse por cuenta y orden del comprador durante la ejecución de la obra o
- Sustituir, a requerimiento del Banco, a los compradores en pozo beneficiarios del Acuerdo de Compromiso en los casos en que hayan deteriorado su situación crediticia y ésta vuelva imposible el normal desenvolvimiento del Crédito Hipotecario o
- Su responsabilidad estará limitada a los casos donde el deterioro de la situación crediticia del comprador imposibilite el otorgamiento del Crédito Hipotecario y/o el comprador incumpla sus obligaciones de pago de intereses por montos desembolsados como Préstamo Puente y/o incurra en otros incumplimientos graves de los términos y condiciones del crédito que le fue aprobado.

REQUISITOS DEL PROYECTO

Propuesta de proyectos

Los proyectos inmobiliarios elegibles serán propuestos por el Equipo de Préstamos a Empresas Constructoras – Subgerencia General de Banca Mayorista.

Requisitos de elegibilidad del proyecto y del Desarrollador

Los requisitos para que un proyecto inmobiliario resulte elegible son:

Respecto a las características del proyecto:

Localización: proyectos inmobiliarios ubicados en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.
o En la instancia de aprobación de cada proyecto, la Comisión de Créditos, a propuesta de la Gerencia General, podrá establecer polígonos o localizaciones específicas dentro de la Ciudad de Buenos Aires que accedan a condiciones comerciales especiales.

Propiedad del Terreno: terreno adquirido y aportado a la sociedad o fideicomiso propiedad del proyecto, previamente a la suscripción del Acuerdo. El Desarrollador deberá hipotecar, a favor del Banco, el terreno donde se desarrolla de la obra, hasta la finalización del proyecto.

Destino del proyecto: proyectos que posean como finalidad principal la construcción de viviendas.

Plan de Obra: el Desarrollador debe presentar un plan de obra detallando etapas e hitos en que se efectuará el avance de obra.

Plan Financiero: alineado al Plan de Obra, el Desarrollador deberá presentar un Plan Financiero que exhiba cómo se planifica financiar la construcción, consistente con los requisitos crediticios del Banco.

Equity: el Plan Financiero deberá indicar que el Desarrollador aporta, con fondos propios, al menos el 30% de la inversión total del proyecto.

Reporte de modificaciones: A los efectos de permitir una aprobación ágil de los permisos de subdivisión (“MH”) contra la presentación del tercer avance de obra (AVO3), el Desarrollador se compromete a no realizar ampliaciones de volumetría significativas respecto al plano original del proyecto o a reportar dichos avances en instancias intermedias de avance de obra ante los organismos de contralor correspondientes del GCBA.

Tamaño: El Desarrollador deberá estar dispuesto a ofrecer al menos un 20% de los M2 totales vendibles para su comercialización a través de esta línea.

Respecto al Desarrollador:

Se evaluará respecto al Desarrollador:

- Que posea probada experiencia en el desarrollo de proyectos inmobiliarios;
- Que posea solvencia para repagar los desembolsos efectuados por el banco durante el período de construcción (“Préstamos Puente” y/o “Préstamo intermedio”) en caso de no concluir la obra en tiempo y forma y/o de incumplimiento de los compromisos asumidos por los compradores y/o de la necesidad de reemplazar a un comprador de pozo por haberse deteriorado su situación crediticia a la finalización de la obra volviendo imposible el desembolso del crédito hipotecario.
 - A fines de respaldar el cumplimiento de estas obligaciones, el Banco se reserva el derecho de solicitarle garantías, a su satisfacción, externas al proyecto.

Toma de Conocimiento El Banco podrá, a su facultad, y a solicitud de un Desarrollador, tomar conocimiento de un proyecto inmobiliario previo a su inicio, de manera tal que, al presentar la solicitud de permiso de obra, el Desarrollador pueda informar al GCBA que dicho proyecto pretende ser elegible para esta línea.

ACUERDO COMPROMISO CON LOS COMPRADORES EN POZO, PARA EL OTORGAMIENTO DE UN PRÉSTAMO HIPOTECARIO EN EL MOMENTO DE LA ENTREGA Y ESCRITURA DE LAS UNIDADES

Para proyectos aprobados, el Banco suscribirá un Acuerdo de Compromiso con aquellos compradores de pozo que demanden financiación para la adquisición de una unidad funcional del proyecto (hasta la cantidad máxima de unidades prevista en el convenio con el Desarrollador).

Dicho Acuerdo Compromiso estará sujeto a los lineamientos que se detallan en la presente sección:

Beneficiarios:

Personas físicas mayores de edad, que se domicilien o desarrollen su actividad como:

- Relación de dependencia que acrediten haberes en Banco Ciudad o que migren su plan sueldo a Banco Ciudad (deberán contar con al menos una acreditación de haber) de:
 - Planta permanente del sector público y relación de dependencia Sector Privado;
 - Planta transitoria y contratada del Poder Judicial, del G.C.A.B.A y de la Administración Pública Nacional. Funcionarios y Legisladores: funcionarios del G.C.A.B.A y del Gobierno Nacional, Provincial y Municipal y sus equivalentes en distintos organismos descentralizados y legisladores del G.C.A.B.A, Gobierno Nacional, Provincial y Municipal.
- Autónomos, responsables inscriptos y monotributistas.

Momento de evaluación:

- El cliente será evaluado crediticiamente (según requisitos generales y particulares establecidos para la línea) en las siguientes instancias:
 - En forma previa a la suscripción del Acuerdo Compromiso o
 - Nuevamente, a la finalización de la obra, en forma previa a la constitución de la Hipoteca.
- En caso de requerir desembolsos en obra, previo a la ejecución de cada desembolso, el Banco se reserva el derecho de realizar una verificación de su status crediticio (mediante Bureau de Crédito).

Destino de los fondos: Adquisición de vivienda permanente mediante compra de departamentos en pozo de proyectos aprobados por Banco Ciudad. Monto

Máximo del Préstamo: Hasta \$350.000.000. (equivalente a 279.510 UVAS). Se faculta al Subgerente General de Banca Minorista y/o al Gerente General a actualizar el monto en hasta 279.510 UVAS.

Monto Máximo de Financiación: Hasta el 75% del valor de la propiedad. Se podrá desembolsar un monto de hasta el 30% del valor de la propiedad durante la construcción, quedando el remanente del monto comprometido como saldo a desembolsar a la finalización de la obra, contra constitución de hipoteca (se detalla mecanismo en inciso 4 de este anexo).

Moneda: UVA (Unidad de Valor Adquisitivo).

Plazo Máximo del crédito: 10, 15 y 20 años.

Amortización: Sistema Francés.

Tasa de Interés: La tasa de interés, y su actualización, serán aprobadas para cada proyecto en Comisión de Créditos, a propuesta de la Gerencia General, tomando como referencia las condiciones de mercado para Productos Hipotecarios y considerando ubicación y características del proyecto.

Cross Sell obligatorio:

- Relación de dependencia: Plan Sueldo + Tarjeta de Crédito + Seguro de Hogar.
- Autónomos, responsables inscriptos y monotributistas: Paquete Crecer Simple Plus, Gold, Platinum o Black + Seguro de Hogar.

Plazo máximo de permanencia: 70 años.

Garante: un cliente puede sumar la figura de un garante a los efectos de poder computar los ingresos para el monto prestable. Se admitirá hasta dos garantes por cada deudor que tendrán que acreditar el sueldo en Banco Ciudad. En caso de Autónomos, responsables inscriptos y monotributistas deberán contratar el Paquete Crecer. El garante debe estar en actividad. Edad máxima del garante al finalizar el préstamo: 80 años.

Excepción Garantes: Para el caso de que el Garante demuestre un Patrimonio de más de 10 veces el monto solicitado, se podrá aceptar que el mismo no se encuentre en actividad. Los ingresos por rentas se estimarán de la forma que Otorgamiento considere conveniente para el caso en particular.

Relación Cuota Ingreso: Hasta el 22% de los ingresos netos del solicitante y/o de su grupo familiar y/o Garantes.

Seguro de incendio: El solicitante podrá optar entre las que se encuentren vigentes al momento del otorgamiento del préstamo.

Cuota: La cuota está expresada en UVA.

Cobro de Cuota: Débito automático.

Plazo máximo para constituir la hipoteca: La Hipoteca deberá ser constituida, a la finalización de la obra, dentro de los 30 meses de iniciada la solicitud.

Comisión por cancelación: 3% + IVA. Para cancelaciones totales no se cobrará comisión por cancelación cuando haya transcurrido al menos la cuarta parte del plazo original del préstamo.

Forma de cancelación: Parciales o totales. La comisión se aplicará sobre el monto de la cancelación anticipada.

ANEXO IV: DETALLE DE LA PÓLIGONOS INCORPORADOS A TRAVÉS DE LA CGN 19/2024.

La CGN 19/2024 incorpora nuevos polígonos, adicionando al polígono FODUS. Los mismo se detallan a continuación;

BARRIO OLÍMPICO: al norte calle 23 de junio; al este calle Carlos Enrique Díaz Sáenz Valiente; al sur Av. Escalada; al oeste Pascual Pérez.

LA BOCA: al norte Cochabamba; al sur Av. Pedro de Mendoza/Riachuelo; al oeste Av. Regimiento de Patricios hasta la intersección con Av. Martín García y Paseo Colón hasta la intersección con Cochabamba; al este Río Dársena Sur y Riachuelo.

NODO SAENZ: al norte Autopista 25 de Mayo; al oeste baja por Viel hasta Fernández de la Cruz, en donde regresa hasta Fournier que baja hasta Tabaré y retoma hacia el oeste hasta Centenera que baja hasta Amancio Alcorta; al sur Av. Amancio Alcorta; al este sube desde Amancio Alcorta por Iguazú hasta Grito de Asencio que va hacia el oeste hasta Av. Almagro en donde sube hasta Salcedo que va hacia el oeste hasta Castro Barros, baja hasta Rondeau y sube por José Mármol hasta la Autopista 25 de Mayo.

LUGANO: al norte Av. Argentina; al oeste Dellepiane al sur hasta Riestra; al sur Riestra que sube hasta Murguiondo en donde baja hasta Chilavert; al este Chilavert en donde sube hasta Larraya que sube hasta Battle y Ordóñez que llega hasta Av. Argentina.

**ANEXO V: PROCEDIMIENTO REGULADO POR EL MP 003 - CIR. H.01 - PREST.
HIPOTECARIOS - OTORGAMIENTO GENERAL**

Descripción de las etapas

Etapas N° 1: Inicio de Solicitud – Sucursal Comercial

El proceso se inicia con la solicitud del préstamo hipotecario ante el Oficial de Negocios³² en la Sucursal Comercial, el cual deberá actuar de acuerdo a lo siguiente:

- informar al cliente sobre los requisitos y condiciones generales del préstamo, solicitándole que presente la documentación respectiva;
- verificar por sistema: Nosis³³, repositorio datawarehouse (cuentas) y consulta de DNI cuestionados;
- verificar documentación: Que se cumplan los requisitos establecidos para la línea de crédito solicitada y que las fotocopias presentadas concuerden con sus originales;
- calcular importes: integrar las planillas de cálculos respectiva a los efectos de estimar el monto del préstamo a otorgar;
- ingresar todos los titulares en el módulo MIS CLIENTES del sistema COBIS;
- ingresar al sistema Solnet: Datos del cliente, del préstamo y antecedentes internos y externos;
- solicitar al cliente que firme la documentación correspondiente, incluida la solicitud;
- arma la carpeta de crédito: incorporando la documentación correspondiente, según la línea;
- analizar título de propiedad presentado;
- confeccionar documentación: Integrar el formulario de "Revisión del Título de Propiedad" con los datos allí requeridos, incorporando el mismo al legajo;
- confeccionar por duplicado la "Solicitud de Valuación de Bienes", indicando el motivo de la tasación, según la R.D. vigente;
- incorporar el duplicado de la "Solicitud de Valuación de Bienes" en la carpeta de crédito;

³² Es el funcionario a cargo de la cuenta del cliente. La función es la de manejar la relación global con los clientes cuya atención se le asigne.

³³ Proporciona informes sobre la situación crediticia y de antecedentes de personas y empresas, utilizando bases de datos propias y públicas.

- efectuadas las verificaciones pertinentes, remitirá el original de la "Solicitud de Valuación de Bienes", firmada por el Supervisor Comercial o Gerente de la Sucursal, a la Gerencia de Recupero de Créditos (Sector Técnico Bienes Inmuebles) junto con las fotocopias de los Títulos de Propiedad y del plano presentados y
- registrar requerimiento.

Etapas N° 2: Tasación – Gerencia de Operaciones / Equipo Valuaciones

Al recibir la "Solicitud de Valuación de Bienes", procederá a:

- registrar el ingreso de la solicitud de valuación;
- controlar que la solicitud de valuación contenga toda la información necesaria para realizar la tasación;
- designar la empresa encargada de valorar el inmueble y
- remitir el informe de valuación/tasación a la sucursal interviniente.

Periódicamente se verificará que las tasaciones sean realizadas en un plazo promedio no mayor a los 6 días hábiles desde recibida la carpeta.

Etapas N° 3: Designación de escribano - Gerencia de Operaciones / Equipo Administración de Garantías y Valores en Custodia

Este equipo actuará de acuerdo a lo siguiente:

- efectuar pedido: Debe levantar en el sistema PEGASO el pedido de designación y asignarlo a través del mismo y
- enviar por mail: Al finalizar la asignación por sistema PEGASO, el mismo generará automáticamente la comunicación para la sucursal y el escribano. Se comunicará los datos de las partes (comprador y vendedor, dispuestos en la planilla "Solicitud de Asignación de Escribano") para que el escribano contacte a ambos y les pida la documentación correspondiente (reserva, intención de venta o boleto etc.).

Etapas N° 4: Aprobación de carpeta - Sucursal Comercial

Al recibir los informes de tasación correspondiente por parte del Equipo de Valuaciones procederá a:

- agregar dicha documentación a la carpeta de crédito, controlar que en la carpeta no falten datos;

- confeccionar documentación: debe modificar la planilla de cálculos con los siguientes datos:
 - del deudor y de la propiedad;
 - del préstamo inmobiliario y seguros;
 - para la aprobación del crédito;
 - detalles de la operación;
 - datos del Banco;
 - comentarios adicionales del Oficial de Crédito y
 - aprobación interna del Banco.
- generar el acuerdo por duplicado numerado según el registro interno de la sucursal y
- elevar la carpeta de crédito al Gerente de la Sucursal para su estudio crediticio.

El Gerente de la Sucursal Comercial, al recibir la carpeta de crédito procederá a:

- analizar la documentación presentada, los antecedentes del solicitante y codeudores según informes;
- evaluar el informe de la Gerencia de Recupero de Créditos;
- verificar el resultado del Scoring impreso desde Solnet:
 - Cuando el Scoring resulte rechazado y se considere que el préstamo puede otorgarse: efectuar la defensa 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 correspondiente.
- dejar constancia de la resolución tomada en el Acuerdo, que debe ser firmada por los niveles establecidos en las Normas de Atribución Crediticia;
- registrar el estado de la solicitud en los sistemas SOLNET y SOS y
- remitir la carpeta de crédito física al Asistente Comercial, para su digitalización en el Gestor Documental.

El Asistente Comercial recibe la carpeta física aprobada y procede a:

- escanear toda la documentación y la guarda en el Gestor Documental y
- preservar transitoriamente la carpeta física, hasta su posterior envío a la Gerencia de Operaciones.

El Gerente o Supervisor Comercial debe:

- controlar que toda la documentación esté correctamente guardada en el Gestor Documental y
- aprobar la solicitud en SOLNET.

La solicitud se envía automáticamente a la Gerencia de Riesgo Crediticio, a través de SOLNET.

Gerencia de Riesgo Crediticio - Coordinación de Riesgos Individuos, al recibir el requerimiento por Solnet deberá:

- revisar que la documentación escaneada en el Gestor Documental se encuentre documentación completa y correctamente integrada;
- analizar en el día el requerimiento contra la documentación y resultado del Scoring recibidos;
- intervenir con sello y firma el acuerdo de corresponder, según los Niveles de Atribución Crediticia³⁴ correspondientes y
- en caso de aprobar la solicitud, gestionar las firmas correspondientes (firma digital o token según el nivel requerido) y aprobar la solicitud en SOLNET.

La solicitud aprobada pasa automáticamente a la Gerencia de Operaciones en SOLNET, para su liquidación.

Una vez aprobada la carpeta de crédito por parte de la Gerencia de Riesgo Crediticio, el Asistente Comercial deberá:

- remitir la carpeta física de crédito a la Gerencia de Operaciones para su liquidación y guarda.

Etapas N° 5: Ingreso de documentación - Gerencia de Operaciones / Equipo Administración de Garantías y Valores en Custodia

Al recibir la carpeta física de crédito, por parte de Sucursales, procederá a:

- controlar que el acuerdo crediticio se corresponda con los datos de sus antecedentes;
- escanear:
 - 1- designación escribano;
 - 2- acuerdo;
 - 3- scoring;
 - 4- tasación (de corresponder) primera y última hoja;
 - 5- solicitud múltiple (Datos/Productos);
 - 6- reserva / boleto compra venta / intención de venta y
 - 7- condiciones del Préstamo.

³⁴ RD 102 2023: Aprueba esquema de valores de referencia para establecer el “Cuadro de niveles de firma” y en función a ello establecer los niveles de atribución crediticia.

Esta documentación se guardará en una carpeta habilitada a tal efecto, a la cual tienen acceso las escribanías que trabajan con el Banco.

- archivar transitoriamente la carpeta del préstamo hasta su liquidación;
- efectuar la carga de la garantía en el sistema según lo establecido en el Manual de Usuario correspondiente, teniendo en cuenta la correcta carga del domicilio de la garantía que se utilizará para declarar la póliza de incendio y
- enviar la carpeta del préstamo al Equipo Alta Préstamos Individuos.

Etapas N° 6: Liquidación a fecha futura - Gerencia de Operaciones - Equipo Alta de Préstamos Individuos

Recibida la carpeta del préstamo y con 48 hs. de anticipación a la fecha de escrituración, procederá a:

- controlar que la documentación recibida corresponda a las operaciones agendadas;
- verificar con la factura proforma del escribano que los honorarios sean los pactados para la operación;
- en el caso de que el préstamo se pague en otro Banco, tener en cuenta que se deberá cobrar la comisión de traslado de fondos;
- ingresar al sistema: Crear operación con pre-liquidación en fecha futura asociando a la misma la garantía correspondiente;
- proceder a enviar por mail a los sectores respectivos las constancias de liquidación y
- archivar las liquidaciones en una carpeta compartida del Equipo Altas Préstamos Individuos.

Etapas N° 7: Escrituración - Gerencia de Operaciones / Equipo Administración de Garantías y Valores en Custodia

A la fecha de escrituración el funcionario designado deberá:

- acceder a la carpeta del servidor con los escaneos de la documentación subida;
- verificar que el acuerdo coincida con la escritura y
- verificar la correcta integración de la escritura hipotecaria y firmar la misma en representación del Banco.

Etapas N° 8: Procesamiento de préstamos - Gerencia de Operaciones / Equipo Alta de Préstamos Individuos

El equipo de alta de préstamos individuos, el día de la escrituración procederá:

- al recibir mail del Equipo Administración de Garantías y Valores en Custodia, emitir transferencia por la terminal administrativa (Cobis);
- liquidar operación;
- al día siguiente, verificar la liquidación según la información provista por el sistema e incorporar la pre-liquidación firmada por el cliente y
- remitir la carpeta de crédito del préstamo efectivizado al Equipo Administración de Garantías y Valores en Custodia.

Recibida la carpeta del préstamo el Equipo Administración de Garantías y Valores en Custodia deberá:

- ingresar al sistema Pegaso, buscar por el número asignado a la carpeta originariamente y asignar un número de caja para enviar una vez digitalizada, a la empresa para su guarda definitiva.

Etapas N° 9: Administración de garantías - Gerencia de Operaciones / Equipo Administración de Garantías y Valores en Custodia

Al recibir de la escribanía interviniente la escritura hipotecaria original debidamente inscripta, deberá:

- registrar la recepción de la escritura en la agenda de escritura;
- periódicamente, enviar mails, realizando los reclamos a las escribanías cuyos trámites se encuentran pendientes de entrega;
- ante la recepción de la Letra Hipotecaria, resguardar la misma en el Tesoro y
- enviar por mail el archivo a la Caja de Valores a los efectos de la emisión de letras.

Etapas N° 10: Seguimientos - Gerencia de Operaciones / Equipo Administración de Garantías y Valores en Custodia

Ante el pedido de levantamiento de hipoteca por parte del cliente, procederá a:

- gestionar ante el escribano el levantamiento (liberación) de la hipoteca a la fecha de la cancelación del préstamo.

ANEXO VI: PROCEDIMIENTO REGULADO POR EL MP 003 - CIR. B.01 - PREST. PERSONALES - OTORGAMIENTO GRAL. POR WORKFLOW

Descripción de las etapas

Paso N° 1: Inicio de solicitud – Sucursal Comercial

Ante la solicitud de un préstamo el asistente comercial³⁵ deberá ingresar al sistema Workflow con el tipo y número de documento y verificar que los datos laborales del cliente se encuentren actualizados.

De no ser así, deberá:

- solicitarle al cliente la documentación laboral respaldatoria;
- ingresar y actualizar en el sistema los datos laborales del cliente y
- controlar que la información ingresada coincida con los datos de la documentación respaldatoria.

Una vez realizado esto procederá a seleccionar la línea de préstamo personal a otorgar de acuerdo a lo requerido por el cliente y comunicar al solicitante las condiciones establecidas por el Banco para el otorgamiento de la línea elegida.

Es importante saber que una vez que se seleccionó el préstamo a otorgar, la Plataforma Workflow mostrará el resultado del scoring³⁶.

El asistente comercial continúa con el análisis de los antecedentes del cliente, realizando la verificación de documentos cuestionados y aspectos financieros del cliente mediante:

- los informes Nosis, Veraz y RISC;
- la verificación en los sistemas del Banco, si el solicitante es garante de algún otro préstamo. En caso afirmativo se deberá cargar en Workflow el compromiso asumido y considerarlo al momento de calcular el RCI³⁷.
- los antecedentes desfavorables en el BCBA. Si el cliente tiene antecedentes desfavorables, deberá requerirle documentación respaldatoria (libre deuda) y una nota de descargo. Luego deberá ingresar

³⁵ Ejecutivo de ventas

³⁶ El scoring se define como un sistema de evaluación bancaria capaz de determinar la capacidad de endeudamiento de un cliente

³⁷ RCI: Relación cuota ingreso

la defensa de la solicitud para análisis del Gerente de la Sucursal;

- documentos cuestionados (se accede mediante link desde Workflow que redirecciona a la página web de la Dirección Nacional de Protección de Datos Personales).
- en caso que el cliente posea deudas en otros Bancos, ingresar en forma manual la información relacionada con dichas deudas y
- efectuar el control SOS, en caso de corresponder, en lo que respecta a la calificación de la Gerencia de Prevención de Lavado de Activos, del Financiamiento del Terrorismo y Otras Actividades Ilícitas.

Realizado el análisis, el solicitante del crédito debe entregar la documentación que corresponda según la línea elegida el asistente comercial, quien debe verificar que se cumplan los requisitos establecidos para la línea de crédito solicitada.

En caso de que no se ajuste a los requisitos establecidos para la línea de créditos, no se le dará curso a la misma hasta que la documentación no se encuentre completa.

Finalizado el procedimiento descripto precedentemente, el asistente comercial imprime los formularios generados automáticamente por Workflow y los hace firmar por el cliente a saber:

- el formulario único de solicitud de préstamo;
- el seguro de vida;
- las condiciones generales y
- el pagaré

A su vez se debe verificar que el pagaré se encuentre perfectamente integrado (importe del préstamo en números y letras, domicilio del solicitante y que esté con firma y aclaración del solicitante y los codeudores). Corroborado esto el oficial debe intervenir con sello y firma el pagaré como constancia del control efectuado.

Luego le debe entregar al cliente una copia de toda la documentación firmada y en caso que el cliente lo requiera, remitirla escaneada por mail.

El proceso continúa con el armado de los legajos, tanto físico como digital.

Legajo digital

El oficial debe escanear toda la documentación que formará parte del legajo digital del crédito³⁸, la cual se detalla a continuación:

- información filiatoria;
- documentación que corresponda;

³⁸ Teniendo en cuenta lo dispuesto en el MP. 000 - NORMA GENERAL DE DIGITALIZACION Y POLITICA DE GUARDA DIGITAL

- formulario único de solicitud de préstamo firmado por el cliente;
- seguro de vida firmado por el cliente;
- las condiciones generales firmadas por el cliente;
- el pagaré firmado por el cliente;
- informe BCRA;
- informe documentos cuestionados;
- informe Nosis/Veraz (solamente en caso que el servicio no funcione y deba ser consultado desde la página web y
- documentación respaldatoria (libre deuda) y una nota de descargo (en caso que el cliente posea antecedentes desfavorables).

Legajo físico

Este contendrá únicamente:

- el formulario único de solicitud de préstamo (el cual contiene el seguro de vida y las condiciones generales), firmado por el cliente y
- el pagaré firmado por el cliente.

Los legajos físicos son archivados transitoriamente hasta que los préstamos son liquidados.

Paso N° 2: Análisis de crédito – Sucursal Comercial

El gerente de la sucursal (o en su ausencia, el supervisor comercial) a fin de analizar la solicitud del préstamo, a través de la plataforma Workflow, debe verificar la siguiente información:

- los antecedentes del solicitante y codeudores según los informes correspondientes;
- desde el Gestor Documental, que el Formulario Único de Solicitud de préstamo (el cual contiene el Seguro de Vida y las Condiciones generales) y el Pagaré se encuentren debidamente integrados;
- que el domicilio del solicitante sea el mismo en toda la documentación;
- que la documentación firmada por el cliente no contenga enmiendas y
- si el cliente tiene scoring dudoso o rechazado, analizar la defensa, la nota de descargo y la documentación respaldatoria.

Ante esta verificación, quién la realizó puede: solicitar regularización³⁹, efectuar

³⁹ Solicitar modificaciones o mayor información al Asistente Comercial/Ejecutivo de Ventas ingresando observaciones en la Solicitud y devolviendo la misma. En caso de encontrar errores, enmiendas o diferentes domicilios en la documentación del cliente, solicitar al Asistente Comercial/Ejecutivo de Ventas que regularice la documentación, ingresando observaciones en la Solicitud y devolviendo la misma.

correcciones⁴⁰ o denegar la solicitud⁴¹.

Siguiendo con el análisis de la solicitud del crédito, se debe controlar, solo en el caso de las sucursales de CABA⁴² y de Provincia de Buenos Aires que el pagaré se encuentre perfectamente integrado con los siguientes datos: importe del préstamo en número y letras, domicilio del solicitante, firma del/los solicitantes y codeudores que el pagaré sea correcto de acuerdo a las características del cliente (exento o gravado) y a la jurisdicción en la que se encuentre (de acuerdo a la sucursal de radicación del préstamo.

En caso de encontrar errores o enmiendas en el pagaré, se debe solicitar al asistente comercial que regularice la documentación, ingresando observaciones en la solicitud y devolviendo la misma.

Por último, si la solicitud es correcta, se debe aprobar por sistema. El sistema automáticamente pasará la solicitud al estado de liquidación automática o derivará para intervención de Coordinación de Riesgo Individuos, según nivel de firmas correspondiente.

Paso N° 3: Otorgamiento y aprobación para Liquidar / Gerencia de Riesgo Crediticio – Coordinación de Riesgo Individuos

En esta instancia pueden darse dos situaciones a saber:

- excederse del monto de atribución crediticia de Sucursal, o bien, con scoring rechazado o dudoso o
- que la solicitud haya sido observada por la Coordinación de Riesgo Individuos.

Excederse en el monto de atribución crediticia de Sucursal o con scoring rechazado o dudoso

En estos casos la Coordinación de Riesgo Crediticio recibe por sistema la solicitud de crédito, consulta la documentación pertinente desde el Gestor Documental y controla que la documentación se encuentre completa y correctamente integrada.

En caso de que la misma esté incompleta, la devuelve por sistema a la dependencia de origen, solicitando aclaraciones o que se complete la documentación faltante o respaldatoria adicional a fin de profundizar su análisis, ingresando observaciones en la solicitud.

⁴⁰ En caso de corresponder, podrá efectuar modificaciones en la defensa por scoring dudoso o rechazado.

⁴¹ Si la solicitud no es aprobada, rechazar la misma por sistema e indicar al Asistente Comercial/Ejecutivo de Ventas que notifique al cliente la resolución tomada, devolviéndose al solicitante el pagaré firmado, y que destruya el legajo físico.

⁴² Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

En caso de que el requerimiento sea viable, aprueba la solicitud y el sistema automáticamente pasará la solicitud al estado de liquidación automática o derivará para intervención del Equipo Altas Préstamos Individuos de la Gerencia de Operaciones.

Solicitud observada por la Coordinación de Riesgo Individuos⁴³

Para los casos en que se solicitó regularización y la solicitud haya sido observada (por el Gerente de la Sucursal o en su ausencia por el Supervisor Comercial o por la Coordinación de Riesgos Individuos, se debe proceder de la siguiente manera:

- si la devolución obedeció a la falta de documentación adjunta, sin modificación de solicitud:
 - el Asistente Comercial deberá cargar la misma en el Gestor Documental y dar curso a la solicitud nuevamente.
- si la devolución fue efectuada por Coordinación de Riesgo Individuos, no se requerirá la aprobación del Gerente de la Sucursal (o en su ausencia, del Supervisor Comercial).
- si la devolución implica la modificación de datos, se reinicia la solicitud y se debe actuar de la siguiente manera:
 - el Asistente Comercial deberá volver a completar la Solicitud teniendo en cuenta los cambios correspondientes (el sistema mantiene el mismo número de solicitud) y dar curso a la misma y
 - el Gerente de Sucursal (o en su ausencia, el Supervisor Comercial) deberá prestar conformidad a la nueva solicitud y si es correcta, aprobar la misma.

Paso N° 4: Liquidación del préstamo – Equipo Alta Préstamos a Individuos

Un asistente del Equipo Alta Préstamos a Individuos de la Gerencia de Operaciones al recibir por sistema la solicitud de crédito, a fin de realizar la liquidación en forma manual, deberá:

- Crear el préstamo en el sistema COBIS, el cual le brindará automáticamente el número de obligación y
- Cargar el número de operación en el sistema Workflow y avanzar la tarea. De esta manera el préstamo quedará liquidado.

Una vez dado de alta el préstamo, el asistente o Jefe de Equipo al momento de

⁴³ Incluye cuando es observada por el Gerente de la Sucursal o el Supervisor Comercial – paso 2

liquidar el mismo deberá controlar que lo cargado en el sistema Cobis coincida con la solicitud del préstamo y avanzar la tarea en Workflow.

Si el sistema de Workflow rechaza algún dato de la carga automática, se deberá obtener el reporte de rechazos de liquidaciones automáticas desde el sistema ColdView.

En el caso de que el rechazo sea por inconsistencias en el cliente, se deberá pedir a la Sucursal Comercial que realicen las modificaciones necesarias a fin de que se dé de alta al cliente nuevamente y que se asocie al préstamo correspondiente.

Cuando el origen del rechazo se debe otra causa, de deberá:

- buscar en el sistema Cobis, el N° de préstamo rechazado según la actividad generada en Workflow;
- mantener o modificar en Workflow el número de operación reflejado en Cobis;
- analizar rechaza y
- avanzar la tarea en Workflow para que siga el circuito y liquidar el préstamo en Cobis.

Paso N° 5: Envío de legajo a archivo – Sucursal Comercial

Una vez liquidado el préstamo, el personal designado por el gerente de la sucursal, con el fin de remitir los legajos al archivo definitivo procederá:

- *Solicitar el archivo a través del sistema Workflow:* Para ello debe ingresar a la actividad “PPS – archivar solicitudes” y seleccionar las solicitudes cuyos legajos serán resguardados en una caja para ser enviados a la empresa contratada para el archivo definitivo y presionar “archivar seleccionadas”. Luego ingresar el N° de etiqueta de la caja correspondiente y seleccionar el botón “confirmar”
- *Archivar definitivamente:* resguardar los legajos en una caja para ser enviados a la empresa contratada para el archivo definitivo.

ANEXO VII: DETALLE DE LAS OBSERVACIONES DE LA MUESTRA

Líneas préstamos hipotecarios

Observación 4) a)

CBS_007_0260207979:

- 1) No constan los planos del inmueble debidamente aprobados

CBS_007_0700093393:

- 1) No consta el control documental del DNI, documentos cuestionados DOCCUEST del titular

CBS_007_0540122246:

- 1) No constan los planos del inmueble debidamente aprobados

CBS_007_0090145267:

- 1) No constan los planos del inmueble debidamente aprobados

CBS_007_0590291664:

- 1) No constan los planos del inmueble debidamente aprobados

CBS_007_0180719863:

- 1) No consta el control documental del DNI, documentos cuestionados DOCCUEST del titular

CBS_007_0200311235:

- 1) No consta la totalidad de los últimos 3 resúmenes de las tarjetas de crédito que posee el titular del préstamo

CBS_007_0530341807:

- 1) No constan los planos del inmueble debidamente aprobados

CBS_007_0190275278:

- 1) No constan la totalidad de los recibos de sueldo del titular solicitados en caso de percibir horas extras

CBS_007_0020308731:

- 1) No consta la totalidad de los últimos 3 resúmenes de las tarjetas de crédito que posee el avalista del préstamo y
- 2) No consta el certificado de trabajo del avalista del préstamo

CBS_007_0090146558:

- 1) No constan los planos del inmueble debidamente aprobados;
- 2) No consta la reserva, intención de Venta de la Inmobiliaria o Boleto de Compraventa;
- 3) No consta la totalidad de los últimos 3 resúmenes de las tarjetas de crédito que posee el titular del préstamo y
- 4) No consta el certificado de trabajo del titular del préstamo

CBS_007_0440115556:

- 1) No consta el control documental del DNI, documentos cuestionados DOCCUEST del titular y
- 2) No consta el control documental del DNI, documentos cuestionados DOCCUEST del cotitular

CBS_007_0520483476:

- 1) No consta la reserva, intención de Venta de la Inmobiliaria o Boleto de Compraventa

CBS_007_0330261477:

- 1) No consta el certificado de trabajo del cotitular del préstamo

CBS_007_0170163782:

- 1) No consta la totalidad de los últimos 3 resúmenes de las tarjetas de crédito que posee el titular del préstamo y
- 2) No consta el certificado de trabajo del titular del préstamo

CBS_007_0080244456:

- 1) No consta el certificado de trabajo del titular del préstamo

CBS_007_1110550918:

- 1) No consta el formulario de pre liquidación firmado

CBS_007_0250293880:

- 1) No consta la totalidad de los últimos 3 resúmenes de las tarjetas de crédito que posee el titular del préstamo;
- 2) No consta la totalidad de los últimos 3 resúmenes de las tarjetas de crédito que posee el cotitular del préstamo y
- 3) No consta el certificado de trabajo del cotitular del préstamo

CBS_007_0070301910:

- 1) No consta la totalidad de los últimos 3 resúmenes de las tarjetas de crédito que posee el titular del préstamo

CBS_007_1030170049:

- 1) No consta la totalidad de los últimos 3 resúmenes de las tarjetas de crédito que posee el titular del préstamo;
- 2) No consta la totalidad de los últimos 3 resúmenes de las tarjetas de crédito que posee el cotitular del préstamo y
- 3) No consta el certificado de trabajo del cotitular del préstamo

CBS_007_0170160417:

- 1) No consta el control documental del DNI, documentos cuestionados DOCCUEST del titular

CBS_007_0530344421:

- 1) No constan los planos del inmueble debidamente aprobados

CBS_007_0200309268:

- 1) No consta la totalidad de los últimos 3 resúmenes de las tarjetas de crédito que posee el titular del préstamo;

CBS_007_0180719100:

- 1) No consta el control documental del DNI, documentos cuestionados DOCCUEST del titular y
- 2) No consta el control documental del DNI, documentos cuestionados DOCCUEST del cotitular

CBS_007_0670111870:

- 1) No consta el formulario de pre liquidación firmado

CBS_007_0430150456:

- 1) No consta el formulario de pre liquidación firmado y
- 2) No consta el anexo a la solicitud del préstamo (Res. Gral. AFIP 680/99)

CBS_007_0520491265:

- 1) No consta el anexo a la solicitud del préstamo (Res. Gral. AFIP 680/99)

CBS_007_0170162908:

- 1) No consta el control documental del DNI, documentos cuestionados DOCCUEST del titular y
- 2) No consta el control documental del DNI, documentos cuestionados DOCCUEST del cotitular

CBS_007_0560319362:

- 1) No consta el control documental del DNI, documentos cuestionados DOCCUEST del titular y
- 2) No consta el control documental del DNI, documentos cuestionados DOCCUEST del cotitular

CBS_007_0170160895:

- 1) No consta el formulario de pre liquidación firmado

CBS_007_0170161320:

- 1) No consta el control documental del DNI, documentos cuestionados DOCCUEST del titular

CBS_007_0690113341:

- 1) No consta el control documental del DNI, documentos cuestionados DOCCUEST del titular

CBS_007_0180716213:

- 1) No consta el control documental del DNI, documentos cuestionados DOCCUEST del titular

CBS_007_0200308850:

- 1) No consta la totalidad de los últimos 3 resúmenes de las tarjetas de crédito que posee el titular del préstamo;

CBS_007_0700088817

- 1) No consta el formulario de pre liquidación firmado

Normativa que respalda las observaciones realizadas en el punto 4) a)

Planos del inmueble debidamente aprobados

RD 174/2023: REQUISITOS PARA EL OTORGAMIENTO – DEL INMUEBLE

Establece: Plano Municipal aprobado en los casos de vivienda única en una parcela (casas). Cuando se trate de propiedad horizontal se deberá presentar el plano de subdivisión debidamente aprobado.

Control documental del DNI – DOCCUEST

Manual de Procedimiento: 003 - CIR. H.01 - PREST. HIPOTECARIOS - OTORGAMIENTO GENERAL

EVENTO: 1.0 - INGRESO DE SOLICITUD: Ante la solicitud de un préstamo hipotecario, actuará de acuerdo a lo siguiente:

20. Verificar por sistema e imprimir las pantallas según corresponda:

-Consulta de DNI CUESTIONADOS

Últimos 3 resúmenes de las tarjetas de crédito

RD 174/2023: REQUISITOS GENERALES

En caso de poseer tarjetas de crédito se deberán presentar los últimos 3 resúmenes acompañados de los comprobantes de pago. Para todos los casos, en su defecto, los pagos realizados por débito automático obrantes en los resúmenes de tarjetas de crédito o cuentas bancarias.

Horas extras y gratificaciones

RD 174/2023: REQUISITOS GENERALES

Empleados en Relación de Dependencia en General:

En caso de percibir horas extras y gratificaciones, se deberán presentar los últimos 12 recibos de haberes

Certificado de trabajo

RD 174/2023: REQUISITOS GENERALES

Empleados en Relación de Dependencia en General:

Certificado de trabajo que indique haberes, antigüedad, Nº de C.U.I.L., pertenecer a la planta permanente, inexistencia de embargos, etc. Para empresas oficiales deberá constar que no está adherido al retiro voluntario y para empresas privadas se requiere la firma del empleador certificada por Banco.

Reserva, intención de Venta de la Inmobiliaria o Boleto de Compraventa

RD 174/2023: REQUISITOS PARA EL OTORGAMIENTO – DEL INMUEBLE

Intención de Venta de la Inmobiliaria o Boleto de Compraventa.

Formulario de pre liquidación firmado
--

Manual de Procedimiento: 003 - CIR. H.01 - PREST. HIPOTECARIOS - OTORGAMIENTO GENERAL

EVENTO: 8.0 - PROCESAMIENTO DE PRÉSTAMOS

30. VERIFICAR LIQUIDACIÓN: Al día siguiente, verificar la liquidación según la información provista por el sistema e incorporar la pre-liquidación firmada por el cliente.

Líneas préstamos a estudiantes

Observación 5) a)

CBS_007_0620186777:

- 1) No consta el pagaré y
- 2) Si bien consta el formulario de seguro de vida de saldo deudor, el mismo no se encuentra firmado por el beneficiario del préstamo

CBS_007_0810026927:

- 1) No consta el pagaré

CBS_007_1030159069:

- 1) No consta el pagaré y
- 2) No consta certificado de alumno regular

CBS_007_1010081292:

- 1) No consta el pagaré y
- 2) Si bien consta el formulario de seguro de vida de saldo deudor, el mismo no se encuentra firmado por el beneficiario del préstamo

CBS_007_1010080482:

- 1) No consta el pagaré y
- 2) Si bien consta el formulario de seguro de vida de saldo deudor, el mismo no se encuentra firmado por el beneficiario del préstamo

CBS_007_0490111919:

- 1) No consta el formulario de vida de saldo deudor

CBS_007_0570216426

- 1) No consta el pagaré y
- 2) No consta el formulario de vida de saldo deudor

CBS_007_0170157422

- 1) No consta el pagaré

CBS_007_1010087636:

- 1) No consta el pagaré

CBS_007_0520479231:

- 1) No consta el pagaré

CBS_007_1070189725:

- 1) No consta el pagaré;
- 2) No consta el control documental del DNI – DOCCUEST del garante y
- 3) No consta la consulta a la central de deudores del garante en el BCRA

CBS_007_1010079809:

- 1) No consta el pagaré y
- 2) No consta el formulario de vida de saldo deudor

Normativa que respalda las observaciones realizadas en el punto 5) a)

Pagaré y formulario de deudor

Manual de Procedimiento: 003 - CIR. B.01 - PREST. PERSONALES - OTORGAMIENTO GRAL. POR WORKFLOW

Procedimiento: 110. Solicitar firmas al cliente

Solicitar al cliente que firme:

- 1) Formulario Único de Solicitud de préstamo (el cual contiene el Seguro de Vida y las Condiciones generales).
- 2) Pagaré

Certificado del Alumno regular

RD 210/2002: Establece que será requisito excluyente que el solicitante presente certificado de alumno regular y

CGN 23/2021 Establece como requisito para el otorgamiento el certificado de alumno regular o Certificado analítico de materias aprobadas.

Control documental del DNI – DOCCUEST
--

Manual de Procedimiento: 003 - CIR. B.01 - PREST. PERSONALES - OTORGAMIENTO GRAL. POR WORKFLOW

Punto 1. Norma regulatoria

1.1. CONTROL DE DOCUMENTOS CUESTIONADOS

- 1.1.1. A través de la Plataforma Workflow se controlará que el Documento de Identidad presentado no se encuentre dentro de la Base de Documentos Cuestionados provista por la Dirección Nacional de Protección de Datos Personales a través del Registro Nacional de Documentos de Identidad Cuestionados, conforme se expone en Normas Generales - Control de Documentos de Identidad.

Consulta en la Central de Deudores del BCRA
--

RD 210/2002: Establece que los beneficiarios del préstamo no deben estar informados en la central de deudores del BCRA y

CGN 23/2021 Establece como requisito para el otorgamiento: No registrar antecedentes desfavorables en el sistema financiero y en los sistemas del Banco.