

Sres. BANCO DE LA NACION ARGENTINA
FIDUCIARIO del FIDEICOMISO PARA LA
REFINANCIACIÓN HIPOTECARIA
Domicilio Legal: Bartolomé Mitre 326
Ciudad Autónoma de Buenos Aires
CUIT N° 30-70867172-6

En virtud de lo establecido en el artículo 118, inciso f) de la Ley 24.156, hemos examinado los estados contables del FIDEICOMISO PARA LA REFINANCIACION HIPOTECARIA (FRH) al 31 de diciembre de 2009.

Como parte de las tareas realizadas, con el propósito de ejecutar el examen mencionado precedentemente fue llevada a cabo una revisión del funcionamiento de los sistemas de control interno contable, mediante la aplicación de los procedimientos de auditoría establecidos por las disposiciones vigentes para el examen de los estados contables de cierre de ejercicio.

El análisis y la evaluación desarrollados en ese marco, con el objetivo de determinar los procedimientos a aplicar para la emisión de nuestro informe sobre los estados contables objeto de auditoría, no fue lo suficientemente amplio como para poder expedirnos sobre el sistema de control interno considerado en su totalidad. En consecuencia y sobre la base de la revisión efectuada, informamos a Uds. que las observaciones de mayor significación a formular sobre el Control Interno Contable del FRH, son las indicadas en el Anexo adjunto. Adicionalmente cabe mencionar que se incluyen algunos comentarios y observaciones en el Anexo citado sin perjuicio de las modificaciones que se hayan producido en el sistema de control interno en períodos posteriores, en el entendimiento de que las situaciones descriptas deben ser tenidas en cuenta para una mejor administración del Fondo.

Buenos Aires, 22 de agosto de 2016.

ANEXO
MEMORANDO SOBRE EL SISTEMA DE CONTROL INTERNO CONTABLE
DEL FIDEICOMISO PARA LA REFINANCIACIÓN HIPOTECARIA

EJERCICIO 2009

1. MANUAL DE PROCEDIMIENTOS

Observación:

Durante el ejercicio el FRH no contó con un manual que describa las operaciones que integran los procedimientos administrativos en el orden secuencial de su ejecución y las normas a cumplir. La comunicación del área Banca Fiduciaria con las sucursales del Banco de la Nación Argentina (BNA) tenía lugar a través de la emisión de mensajes múltiples y circulares internas. Cabe mencionar con posterioridad al cierre el Directorio del BNA aprobó un Manual de Procedimientos que fue publicado en forma interna el 27/10/2014.

Recomendación:

- ✓ Arbitrar los medios a fin de verificar la aplicación del manual de procedimientos de manera integral sobre las actividades del Fondo y mantenerlo actualizado.

2. CREDITOS

Observaciones:

- a) El FRH no ha contado con un sistema de información que contenga el universo de deudores y acreedores por créditos ingresados al fideicomiso desde su origen. Si bien se

han regularizado diversas situaciones, se han constatado algunos casos de desactualización, discrepancias y omisiones en la base utilizada, como por ejemplo créditos de titulares fallecidos que aparecen como morosos o créditos de mutuos rescindidos que continúan apareciendo como tales.

- b)** El FRH ha contabilizado las cobranzas a partir de las acreditaciones en su cuenta bancaria sin utilizar una base de datos de cobranzas que le facilitara el seguimiento de las cuotas pagadas por los deudores. Cabe mencionar que el Fiduciario posteriormente pudo preparar, para la emisión de los estados contables del ejercicio, una base de cobranzas que permitiera validar su registro.
- c)** El FRH no contó durante el ejercicio con un procedimiento normado relacionado al tratamiento de los deudores en mora radicados en las distintas sucursales del BNA. Asimismo no se ha obtenido constancia de la utilización de un sistema tendiente a su seguimiento, si bien el Fiduciario preparó una base de morosidad para la emisión de los estados contables del ejercicio.
- d)** El FRH no cuenta con un procedimiento para el cálculo automático de la previsión de riesgo por incobrabilidad de acuerdo a la mora del deudor según los criterios establecidos por el B.C.R.A.
- e)** Se ha verificado la existencia de mutuos rescindidos cuyos acreedores originales son privados o entidades financieras con importantes demoras para la baja en sus inventarios. Idéntica situación se ha evidenciado con los saldos de deudores fallecidos.
- f)** En el marco de lo establecido por la ley 25.798 el Fiduciario, por circular interna del 15/07/2004, instruyó a los Gerentes y/o Administradores respecto de créditos cuyos acreedores en origen eran privados que "... la refinanciación se realizara prescindiendo del consentimiento del acreedor: en todos los casos se notificará al acreedor de la firma del mutuo con el deudor...". Esta notificación en algunos casos superó al año posterior a

la firma del mutuo, generando el cobro de cuotas e intereses al deudor sin tener perfeccionado la adquisición del crédito y la cesión de la hipoteca. Cabe manifestar asimismo que ante la negativa del acreedor de aceptar el nuevo mutuo se generó la obligación de devolver los pagos efectuados por el deudor motivando la rescisión del mutuo. Al cierre de las operaciones del ejercicio 2009 los saldos correspondientes a cesiones de mutuos por créditos cuyos acreedores en origen son privados pendientes de formalización alcanzaban a aproximadamente 74 millones de pesos.

- g) Tanto la base de créditos preparada por el área Banca Fiduciaria como la que surge del sistema de administración de créditos presentan casos sin la actualización de los domicilios de los clientes en cartera de préstamos.
- h) Durante el ejercicio bajo análisis el proceso de formalización de las cesiones para los casos de créditos cuyos acreedores en origen son privados se mantuvo sin avances significativos, no contándose con un procedimiento definido que permita su seguimiento. Cabe mencionar que por Acta 109 de fecha 09/10/2013 el Comité Directivo aprobó procedimientos a desarrollar para los casos de Gestión y Mora, comenzando a recibir informes a partir del año 2014.

Recomendaciones:

- ✓ Continuar con las tareas de implementación de un sistema de información que asegure la integridad, actualización y confiabilidad de los créditos administrados.
- ✓ Implementar mecanismos tendientes a contar con una base mensual de cobranzas.
- ✓ Instrumentar un procedimiento que centralice la administración de los deudores en mora llevadas por distintas sucursales del BNA. Implementar los medios necesarios a fin de contar con un sistema que permita el seguimiento de la mora en que incurren los deudores.

- ✓ Arbitrar los medios necesarios para generar procedimientos que regulen el cálculo de las provisiones a aplicar en caso de mora y permitir el análisis de riesgo de la cartera de créditos y el registro de las provisiones por incobrabilidad en forma oportuna por deudor.
- ✓ Arbitrar los medios necesarios para que los mutuos rescindidos y los fallecidos sean dados de baja en forma automática a fin de depurar los registros de deudores.
- ✓ Instrumentar las medidas necesarias a efectos de detectar los casos que aun no cuentan con el consentimiento del acreedor con relación a la cesión del mutuo.
- ✓ Instaurar registros donde se incluya la totalidad de la información correspondiente a cada mutuo. Mantener un registro actualizado sobre la información de los domicilios de la cartera.
- ✓ Implementar la generación, por parte del BNA, de un mecanismo de información periódica sobre la evolución de los créditos que permita evaluar su situación.
- ✓ Efectuar un seguimiento más pormenorizado de los casos pendientes de cesión.

3. APOORTE SECRETARIA DE HACIENDA – FONDO FIDUCIARIO PARA LA RECONSTRUCCION DE EMPRESAS (FFRE)

Observación:

Por Resolución 470/05 el entonces Ministerio de Economía y Producción ordenó al FFRE la transferencia de 121,7 millones de pesos como integración parcial al patrimonio fideicomitido del FRH. Adicionalmente le instruyó al FFRE integrar la suma global de 200

millones de pesos, delegándole a la entonces Secretaría de Coordinación Técnica el dictado de los actos administrativos que sean necesarios para que el FFRE complete el aporte en la medida que los fondos sean requeridos por el BNA. Por su parte, cabe mencionar que por acta 59 del 30/03/09 el Comité Directivo del FRH resolvió que se requerirán los fondos en la medida que las necesidades financieras del Fondo así lo indiquen. Sin perjuicio de que el proceso de estimación de las necesidades financieras no haya culminado, desde la sanción de la Resolución 470/05 citada se ha verificado que el FRH ha efectuado algunos pedidos directos al FFRE para que procedan a realizar la transferencia del remanente, sin que la misma se haya concretado.

Recomendación:

- ✓ Arbitrar los mecanismos necesarios a efectos de lograr la integración total de los fondos según lo previsto en la normativa vigente, realizando los pedidos a través de las instancias correspondientes sin perjuicio de efectuar las estimaciones financieras pertinentes a cualquier administración.

4. APORTE RESOLUCIÓN 314/2005 – MINISTERIO DE DESARROLLO SOCIAL

Observación:

La Resolución 314/2005 del Ministerio de Desarrollo Social establece que la situación especial a ser determinada por dicho Ministerio, a los efectos de la integración de fondos al FRH, es la apreciación de la grave situación socio-económica del deudor que habilite el otorgamiento de plazos adicionales al vencimiento de la primera cuota, de conformidad con lo previsto en el Artículo 17°, inciso a), párrafo 2° de la Ley 25.798 y del Decreto N° 1284/03. En tal caso, conjuntamente con la determinación de la situación especial, el Ministerio dispondrá, por donde corresponda, la integración, al patrimonio fideicomitado, de los fondos necesarios para cubrir la disminución en los ingresos provocada por dicha situación, a fin de

mantener el equilibrio financiero del FRH. A la fecha se encuentra pendiente la efectivización de los aportes correspondientes a las situaciones verificadas por el Ministerio y que dieron lugar a la aplicación del mecanismo previsto por parte del BNA.

Recomendación:

- ✓ Arbitrar los medios necesarios a fin de gestionar la efectivización de los importes pendientes de integración.

5. RESERVA TÉCNICA

Observación:

Al cierre del ejercicio 2009 el FRH no había registrado constituido la reserva técnica que se estime necesaria como porcentaje de las obligaciones asumidas, según lo previsto en la cláusula cuarta apartado i) del Contrato de Fideicomiso. Por Acta N° 78 de fecha 16 de septiembre de 2010 el Comité Directivo del FRH resolvió que correspondería definir las pautas para la constitución de la Reserva Técnica aludida como el cálculo del 2% sobre los resultados no asignados del FRH hasta llegar al equivalente de la suma de los compromisos asumidos por el Fiduciario con las Entidades Financieras, por el ejercicio 2010. Por otra parte, por Acta 105 del 25 de abril de 2013 del Comité Directivo definió que la pauta del 2% se aumente al 3% a partir de su dictado.

Recomendación:

- ✓ Arbitrar los mecanismos tendientes a asegurar el cumplimiento de lo establecido en el Contrato de Fideicomiso respecto de la constitución de la Reserva Técnica.

6. SITUACION IMPOSITIVA

Observación:

El Fideicomiso ha efectuado consultas a un estudio privado y a la Dirección de Asuntos Jurídicos del Ministerio de Hacienda y Finanzas Públicas respecto del criterio a adoptar en relación al Impuesto sobre los Ingresos Brutos, a resultas de lo cual interpreta que no se encuentra alcanzado por dicho tributo. Sin perjuicio de lo mencionado, y teniendo en cuenta que los créditos se encuentran radicados en las distintas sucursales del Fiduciario en el país, cabe señalar que no se han efectuado consultas a las correspondientes jurisdicciones con relación al encuadre respecto de impuestos y tasas a nivel provincial y municipal.

Recomendación:

- ✓ Efectuar las pertinentes consultas para el seguimiento y análisis de la situación del Fondo ante estos gravámenes, a fin de determinar el curso de acción a seguir.

COBROS NO APLICADOS

Observación:

Se ha verificado el registro de algunos importes por cobros no aplicados relacionados a pago de deudores que no pueden ser identificados, no surgiendo procedimientos aplicados al efecto de regularizar la situación en forma oportuna.

Recomendación:

- ✓ Desarrollar un procedimiento que permita realizar una conciliación sobre los cobros no aplicados a fin de proceder a su rápida regularización e imputación a la deuda del deudor.