



CONSTRUCCIÓN
DE VIVIENDA
PARA LA ARMADA

Empresa del Estado

INFORME DE AUDITORIA INTERNA N° 13/16

Ref.: Informe sobre Administración de Hipotecas cedidas.

SEÑOR PRESIDENTE DE COVIARA:

En mi carácter de Auditor titular de la Unidad de Auditoría Interna de COVIARA, elevo a su consideración las conclusiones extraídas del examen de referencia realizado en la Gerencia de Administración y Finanzas de la empresa.

OBJETO DE LA AUDITORIA

La auditoría se ha realizado con el propósito de verificar los métodos de control adoptados en la administración de los créditos hipotecarios de referencia, en cuanto a devengados mensuales, cobros y transferencia de fondos, así como registraciones contables y presupuestarias.

ALCANCE DE LA REVISIÓN

La tarea se realizó sobre la base de las cuotas mensuales devengadas entre el mes de Enero '15 y Diciembre '15 por las cesiones de créditos garantizados con hipotecas y consistió en:

- Verificar la legitimidad de los montos devengados y los saldos remanentes.
- Analizar los registros mensuales relativos a la gestión de cobro, imputación y servicio de la deuda.
- Analizar las transferencias de fondos mensuales y constatar su compatibilidad con los devengados respectivos y con las normas que regulan estas operatorias a la luz de los contratos respectivos.

ACLARACIONES Y COMENTARIOS

De la labor desarrollada en relación con la administración de los créditos garantizados con hipotecas cedidas, surge que:

Administración de Créditos cedidos al Banco Hipotecario S.A.

La empresa continúa con la administración de los créditos propiedad del Banco Hipotecario S.A., adquiridos por este en quince (15) operatorias de cesión de hipotecas que COVIARA otorgó oportunamente. Al momento de realización de la presente revisión, se encontraban activas 434 escrituras (44 de ellas se encontraban en mora), 1.998 se han cancelado y finalmente 16 se encontraban en mora habiéndose devengado las cuotas del crédito en su totalidad.

CENTRAL
Reconquista 385
Capital Federal
TEL/FAX
394-3154/3681
394-1268/1703
MAIL:
coviara@infovia.
com.ar

DELEGACION
Lavalle 70
Bahía Blanca
TEL/FAX
091-510025/
501442



CONSTRUCCIÓN
DE VIVIENDA
PARA LA ARMADA

Empresa del Estado

Las cobranzas de tales créditos a cargo de COVIARA se han transferido mensualmente al Banco Hipotecario, sin interrupción, mediante notas oficiales con constancia de recepción autorizando el débito automático de sus acreencias, conforme lo establecen los acuerdos celebrados.

Los montos transferidos correspondientes al ejercicio 2015 son los siguientes:

Mes	Importe	Envío	Constancia recep	Débito Bancario
Enero 15	164.581,23	13/02/15	13/02/15	13/02/15
Febrero 15	143.594,12	13/03/15	13/03/15	13/03/15
Marzo 15	143.767,19	14/04/15	14/04/15	14/04/15
Abril 15	141.426,70	12/05/15	12/05/15	13/05/15
Mayo 15	144.890,78	12/06/15	12/06/15	15/06/15
Junio 15	146.104,73	16/07/15	16/07/15	16/07/15
Julio 15	142.851,40	13/08/15	13/08/15	14/08/15
Agosto 15	140.097,45	14/09/15	14/09/15	15/09/15
Setiembre 15	133.336,24	14/10/15	14/10/15	14/10/15
Octubre 15	135.130,30	12/11/15	12/11/15	13/11/15
Noviembre 15	135.339,14	14/12/15	14/12/15	14/12/15
Diciembre 15	130.502,23	11/01/16	11/01/16	13/01/16

Además se ha seleccionado una muestra de consorcios a los efectos de verificar el estado actual en que se encuentran las hipotecas cedidas oportunamente, indicándose a continuación el siguiente detalle:

Consorcio	Total Hipotecas Cedidas	Canceladas	Activas	Activas en Mora	En mora sin devengar cuota
Albat 14	235	233			2
A N29 1ra	99	26	68	5	
A N29 2da	89	27	53	8	1
Dorado 2	61	60			1
Dorado 10	68	19	46	3	
Neptuno 27	210	210			
Neptuno 29	119	114			5
Neptuno 35	143	140			3
Neptuno 54	155	33	113	9	
Neptuno 55	63	8	52	3	
Tonina 6	22	21			1

CENTRAL

Reconquista 385
Capital Federal
TEL/FAX
394-3154/3681
394-1268/1703
MAIL:
coviara@infovia.
com.ar

DELEGACION

Lavalle 70
Bahía Blanca
TEL/FAX
091-510025/
501442



CONSTRUCCIÓN
DE VIVIENDA
PARA LA ARMADA

Empresa del Estado

Finalmente para la presente revisión se procedió al análisis del Fondo de garantía, crédito que se conformó con un porcentaje aplicado al monto que oportunamente el Banco Hipotecario pagó por la cesión de hipotecas. El mismo no tiene actualización. Sus movimientos responden a la morosidad de cuotas devengadas de los beneficiarios, las que son detraídas del saldo existente. Al 31/12/15, el mismo contablemente ascendió a \$ 327.157,52. Es de destacar que el saldo confirmado por el banco Hipotecario a 30/06/15 totalizó \$ 421.832,60.

OPINION DEL SECTOR AUDITADO

Sin comentarios al respecto.

CONCLUSION

De acuerdo a la verificación realizada, en la que no se han presentado limitaciones a la tarea de evaluación, la gestión de administración de créditos cedidos al Banco, en mi opinión se ha cumplido conforme a los compromisos contraídos, reflejándose en los registros contables.

BUENOS AIRES, 09 de Marzo del 2016.-

CENTRAL

Reconquista 385
Capital Federal
TEL/FAX
394-3154/3681
394-1268/1703
MAIL:
coviara@infovia.
com.ar

DELEGACION

Lavalle 70
Bahía Blanca
TEL/FAX
091-510025/
501442