

**Secretaría de Industria, Comercio y Minería**

**DEFENSA DEL CONSUMIDOR**

**Resolución 313/98**

**Información que deberán suministrar las entidades financieras que otorgan créditos hipotecarios en relación a operaciones destinadas a la adquisición de viviendas.**

**Bs. As., 12/5/98**

**B.O: 14/05/98**

VISTO el Expediente N° 064-000533/98 del Registro del MINISTERIO DE ECONOMIA Y OBRAS Y SERVICIOS PUBLICOS, y

CONSIDERANDO:

Que el artículo 42 de la CONSTITUCION NACIONAL establece que entre los derechos de los consumidores se encuentran los de protección de sus intereses económicos, información adecuada y veraz y libertad de elección, con la finalidad que aquellos puedan realizar en forma correcta la adquisición de bienes y servicios.

Que el mencionado artículo constitucional también señala que las autoridades proveerán a la protección de esos derechos y a la defensa de la competencia, como forma de evitar la distorsión de los mercados.

Que, por su parte. el artículo 4° de la Ley N° 24.240 establece como obligación de los proveedores la de suministrar a los consumidores información veraz detallada, eficaz y suficiente acerca de las características de las cosas o servicios que comercializan, y el artículo 43 de dicha norma legal prevé que la SECRETARIA DE INDUSTRIA, COMERCIO Y MINERIA del MINISTERIO DE ECONOMIA Y OBRAS Y SERVICIOS PUBLICOS tiene, como Autoridad de Aplicación, entre otras facultades y atribuciones, la de elaborar políticas tendientes a la defensa del consumidor y solicitar informes a entidades públicas y privadas relacionadas con la materia regulada por la ley aludida.

Que el adecuado funcionamiento de un mercado competitivo reconoce como pilar fundamental una información al consumidor clara y disponible en todo momento y que los proveedores de bienes y servicios la brinden en forma amplia.

Que el objetivo de establecer una política de defensa del consumidor, en cuanto a la información que se les brinda en la materia respectiva, también requiere que la Autoridad de Aplicación de la Ley N° 24.240 conozca regularmente esa información para su difusión y análisis.

Que dentro del marco legal definido y de las peculiaridades del sector, los consumidores interesados en tomar créditos hipotecarios para la adquisición de viviendas deben ser

informados del costo financiero total que aplican las entidades financieras oferentes, identificando no sólo la tasa de financiación pura sino también cada uno de los gastos obligatorios que los interesados deberán solventar y que se asocian a esa operatoria, conforme lo establecido en la circular del BANCO CENTRAL DE LA REPUBLICA ARGENTINA "A" N° 2689, de fecha 22 de abril de 1998.

Que la información solicitada es relevante y necesaria para elaborar pautas relacionadas con las políticas de consumo que la SECRETARIA DE INDUSTRIA, COMERCIO Y MINERIA del MINISTERIO DE ECONOMIA Y OBRAS Y SERVICIOS PUBLICOS busca establecer y promover, focalizadas en la transparencia del mercado y en la difusión de la información para que los consumidores y usuarios puedan conocer la variedad de la oferta y adoptar la decisión que realmente convenga a sus intereses.

Que, en consecuencia, el conocimiento del costo financiero total de las operaciones de créditos hipotecarios, y cada uno de sus componentes, es una herramienta indispensable como basamento de las políticas de consumo.

Que la DIRECCION GENERAL DE ASUNTOS JURIDICOS del MINISTERIO DE ECONOMIA Y OBRAS Y SERVICIOS PUBLICOS ha tomado la intervención que le compete.

Que la presente Resolución se dicta en uso de las facultades conferidas por los artículos 41 y 43 inciso e) y concordantes de la Ley N° 24.240.

Por ello.

EL SECRETARIO DE INDUSTRIA, COMERCIO Y MINERIA

RESUELVE:

**Artículo 1º**-Las entidades financieras que otorgan créditos hipotecarios deberán informar trimestralmente a la Autoridad de Aplicación de la Ley N° 24.240 el Costo Financiero Total de las operaciones de crédito hipotecario destinado a la adquisición de viviendas, conforme lo establecido en la Circular del BANCO CENTRAL DE LA REPUBLICA ARGENTINA "A" N° 2689 de fecha 22 de abril de 1998.

**Art. 2º**-El Costo Financiero Total deberá ser calculado, considerando la Tasa Nominal Anual Fija y Variable, para operaciones en pesos y dólares, conforme la parametrización que se presenta en el Anexo I y deberá presentarse para su información a la Autoridad de Aplicación, conforme el formulario que se presenta con su instructivo en el Anexo II en CUATRO (4) planillas que forman parte de la presente resolución.

**Art. 3º**-La información solicitada y correspondiente a mes vencido deberá entregarse en la DIRECCION NACIONAL DE COMERCIO INTERIOR, dependiente de la SUBSECRETARIA DE COMERCIO INTERIOR de la SECRETARIA DE INDUSTRIA, COMERCIO Y MINERIA, ubicada en Avenida Julio A. Roca N° 651, 4º piso, Sector 1. Capital Federal, dentro de los primeros DIEZ (10) días corridos de los meses de enero, abril, julio y octubre de cada año.

**Art. 4º**-La información que se entregue a la Autoridad de Aplicación respecto a este tipo de operatorias de crédito hipotecario en el mercado financiero podrá ser publicada y difundida para el conocimiento de los consumidores.

**Art. 5º**-El incumplimiento de las disposiciones contenidas en esta norma será sancionado conforme a las previsiones de la Ley N° 24.240 de Defensa del Consumidor.

**Art. 6º**-La presente Resolución comenzará a regir desde la fecha de su publicación en el Boletín Oficial.

**Art. 7º**-Comuníquese, publíquese, dése a la Dirección Nacional del Registro Oficial y archívese.-Alieto A. Guadagni.

## **ANEXO I**

PARA DAR RESPUESTA A LO SOLICITADO EN EL ARTICULADO SE DEBE PARTIR DE LA SIGUIENTE PARAMETRIZACION:

I. POR CADA DIEZ MIL (10.000) PESOS Y/O DOLARES QUE SE PRESTEN

II. PERIODO DE REPAGO: DIEZ (10) AÑOS

III. SOLICITANTE DE CUARENTA (40) AÑOS DE EDAD

IV. SISTEMA DE AMORTIZACION FRANCES

## **ANEXO II**

### **INSTRUCTIVO**

A fin de cumplimentar los cuadros que se presentan a continuación se precisan los conceptos que serán informados a esta Secretaría conforme lo establecido en el articulado de la presente resolución.

Tal como se presenta en el Anexo I los datos que se informen deberán responder a la parametrización allí expuesta.

En cuanto a la información que se solicita se hace saber que los datos deberán expresarse en todos los casos en Tasas Nominales Anuales.

Los conceptos vertidos para las operaciones en pesos o dólares serán los correspondientes a:

1. Columna ( 1). Tasa Nominal Anual de financiación, sea Fija o Variable, según el caso del que se trate.

II. Columna (2). Seguro de Vida, Desempleo e Incendio. Prima y otras erogaciones por la contratación de seguros en relación con los prestatarios y los bienes objeto de las financiaciones.

III. Columna (3). Gastos de apertura y mantenimiento de cuentas de depósitos, tarjetas de crédito y/o compra asociadas a las financiaciones.

IV. Columna (4). Gastos originados por la evaluación de las solicitudes de las financiaciones y por la tasación de bienes.

V. Columna (5). Erogaciones por envío de resumen de avisos de débito y otras notificaciones, por ejemplo sobre la atención de los servicios de amortización e intereses de las financiaciones.

VI. Columna (6). Integración de cuotas sociales de entidades financieras de naturaleza cooperativa asociada a las financiaciones.

VII. Columna (7). Impuesto al Valor Agregado sobre intereses, identificando cuando se trata de vivienda usada y nueva.

VIII. Columna (8). Honorarios de escribanía, inclusive el reintegro de gastos por diligenciamiento notarial, en caso que exceda el valor normal de plaza.

IX. Columna (9). Comisiones por la intermediación de la entidad en operaciones de compraventa de inmuebles vinculadas a préstamos otorgados para su adquisición, en caso que exceda el valor normal de plaza.

X. Columna (10). Costo Financiero Total. Es la suma algebraica de los ítems presentados del UNO (1) al NUEVE (9) inclusive, los que serán expresados en tasas nominales anuales, conforme lo mencionado anteriormente.

XI. Columna (11). Costo Total por honorario de escribanía. Aquí se deberá consignar el costo total que el prestatario deberá abonar por la actuación del escribano (como por ejemplo: gastos de escrituración, hipoteca, diligenciamiento notarial, honorarios. etc.), aun cuando este responda al valor normal de plaza. Esta información también deberá ser expresada como una tasa en relación al monto prestado (DIEZ MIL (10.000)).

ENTIDAD: (nombre)

Créditos en Dólares

Gastos directamente vinculados al otorgamiento del crédito							Gastos independientes del crédito		Gastos Totales	
Tasa Pura Nominal Anual Fija (1)	Seguro de vida, incendio y desemp. (2)	Gastos de apertura y mantenimiento de cuentas (3)	Gastos de evaluación y tasación (4)	Gastos por envío de resumen respecto a amortiz. e intereses del préstamo (5)	Integración de cuotas sociales en cooperativas (6)	IVA* sobre intereses (7)	Honorarios de Escribanía (8)	Comisiones por intermediación en compraventa (9)	Costo Financiero Total (10)	Gastos Totales por Honorarios de Escribanía (11)
%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%

\* Discriminar cuando se trata de la adquisición de una vivienda nueva o usada.

## Créditos en Pesos

Gastos directamente vinculados al otorgamiento del crédito							Gastos independientes del crédito		Gastos Totales	
Tasa Pura Nominal Anual Fija (1)	Seguro de vida, incendio y desemp. (2)	Gastos de apertura y mantenimiento de cuentas (3)	Gastos de evaluación y tasación (4)	Gastos por envío resumen respecto a amortiz. e intereses del préstamo (5)	Integración de cuotas sociales en cooperativas (6)	IVA* sobre intereses (7)	Honorarios de Escribanía (8)	Comisiones por intermediación en compra-venta (9)	Costo Financiero Total (10)	Gastos Totales por Honorarios de Escribanía (11)
%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%

\* Discriminar cuando se trata de la adquisición de una vivienda nueva o usada.

## Créditos en Dólares

Gastos directamente vinculados al otorgamiento del crédito							Gastos independientes del crédito		Gastos Totales	
Tasa Pura Nominal Anual Fija (1)	Seguro de vida, incendio y desemp. (2)	Gastos de apertura y mantenimiento de cuentas (3)	Gastos de evaluación y tasación (4)	Gastos por envío resumen respecto a amortiz. e intereses del préstamo (5)	Integración de cuotas sociales en cooperativas (6)	IVA* sobre intereses (7)	Honorarios de Escribanía (8)	Comisiones por intermediación en compra-venta (9)	Costo Financiero Total (10)	Gastos Totales por Honorarios de Escribanía (11)
%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%

\* Discriminar cuando se trata de la adquisición de una vivienda nueva o usada.

## Créditos en Pesos

Gastos directamente vinculados al otorgamiento del crédito							Gastos independientes del crédito		Gastos Totales	
Tasa Pura Nominal Anual Fija (1)	Seguro de vida, incendio y desemp. (2)	Gastos de apertura y mantenimiento de cuentas (3)	Gastos de evaluación y tasación (4)	Gastos por envío resumen respecto a amortiz. e intereses del préstamo (5)	Integración de cuotas sociales en cooperativas (6)	IVA* sobre intereses (7)	Honorarios de Escribanía (8)	Comisiones por intermediación en compra-venta (9)	Costo Financiero Total (10)	Gastos Totales por Honorarios de Escribanía (11)
%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%

\* Discriminar cuando se trata de la adquisición de una vivienda nueva o usada.