

# NORMA OFICIAL MEXICANA NOM-247-SE2021, "PRÁCTICAS COMERCIALES REQUISITOS DE LA INFORMACIÓN COMERCIAL Y LA PUBLICIDAD DE BIENES INMUEBLES DESTINADOS A CASA HABITACIÓN Y ELEMENTOS MÍNIMOS QUE DEBEN CONTENER LOS CONTRATOS RELACIONADOS".

[www.dof.gob.mx/nota\\_detalle.php?codigo=5646251&fecha=22/03/2022#gsc.tab=0](http://www.dof.gob.mx/nota_detalle.php?codigo=5646251&fecha=22/03/2022#gsc.tab=0)



# **OBJETIVO DE LA NORMA Y APLICACION**

Esta Norma Oficial Mexicana establece los requisitos informativos para la comercialización de bienes inmuebles destinados a casa habitación, así como los elementos mínimos que deben contener los contratos de compraventa de dichos bienes inmuebles, y tiene como finalidad garantizar la protección efectiva de los derechos de los consumidores de estos servicios.

Es aplicable únicamente a los proveedores que sean fraccionadores, constructores, promotores y demás personas que intervengan en la asesoría y venta al público de inmuebles destinados a casa habitación.

La presente Norma Oficial Mexicana es de observancia general y obligatoria para todas las personas físicas o morales que de conformidad con el párrafo anterior se dediquen directa o indirectamente a comercializar al público en general inmuebles destinados a casa habitación en la República Mexicana

# TIPOS DE CONTRATO

1. **Contrato de adhesión:** documento elaborado unilateralmente por el proveedor para establecer en formatos uniformes los términos y condiciones aplicables a la comercialización y adquisición de inmuebles destinados a casa habitación, en términos del artículo 85 de la LFPC.
2. **Contrato de adhesión de compraventa:** acuerdo de voluntades celebrado entre las personas calificadas como proveedores, quienes se obligan a transmitir la propiedad de inmuebles destinados al uso de casa habitación y el consumidor, quien se obliga a pagar por ellas un precio cierto y en dinero. Asimismo, contempla todo lo estipulado respecto del contrato de adhesión

# TIPOS DE CONTRATO

3. **Contrato de adhesión de compraventa de terrenos:** acuerdo de voluntades celebrado entre las personas calificadas como proveedores, quienes se obligan a transmitir la propiedad de terrenos destinados al uso de casa habitación, y el consumidor, quien se obliga a pagar por ellas un precio cierto y en dinero. Asimismo, contempla todo lo estipulado respecto del contrato de adhesión

4. **Contrato de adhesión de intermediación para la adquisición de inmuebles destinados a casa habitación:** acuerdo de voluntades celebrado entre las personas calificadas como proveedores, las cuales fungen como promotores y demás personas que intervienen en la asesoría y venta de inmuebles destinados a casa habitación, y el consumidor, quien se obliga a pagar precio cierto y en dinero por dicho servicio.

# TIPOS DE CONTRATO

5. **Contrato de adhesión de promesa o preparatorio de compraventa:** acuerdo de voluntades en el que las partes asumen contractualmente y por escrito la obligación de celebrar un contrato de compraventa futuro de un inmueble en una temporalidad y condiciones determinadas. Los contratos de promesa o preparatorios de compraventa de inmuebles deben de contener los elementos característicos del contrato de adhesión de compraventa definitivo

6. **Contrato de adhesión de preventa de bienes inmuebles:** modalidad de los contratos de compraventa de bienes inmuebles, sujeto a una condición suspensiva consistente en que el proveedor se obliga a construir un inmueble y el consumidor acuerda realizar un pago anticipado por concepto de contraprestación, generalmente a un precio preferente o en condiciones diferentes a las correspondientes a un inmueble construido. En ocasiones, se utiliza la modalidad del contrato de promesa de compraventa

# CLAUSULAS OBLIGATORIAS

- Lugar y fecha de celebración del contrato;
- Datos de contacto del proveedor y del consumidor;
- Documentos que faculten al proveedor para comercializar los bienes que sean objeto del contrato correspondiente;
- Precio de la vivienda en moneda nacional,
- Tipo de crédito de que se trata, así como una proyección del monto a pagar;
- Objeto del contrato, identificación del inmueble y de sus accesorios;
- Montos, medios de pago ya sea de contado, a plazos o con crédito, y cantidades a pagar;
- Relación de los derechos y obligaciones, tanto del proveedor como del consumidor;
- La pena convencional por el incumplimiento de sus obligaciones; la cual debe ser recíproca y equivalente
- Términos de la garantía y las condiciones y mecanismos para hacerla efectiva;
- El procedimiento para la cancelación del contrato de adhesión y las implicaciones que se deriven para el proveedor y el consumidor

# CLAUSULAS OBLIGATORIAS

- Condiciones y fecha de entrega del inmueble.
- Autorizaciones, licencias o permisos expedidos por las autoridades correspondientes para la construcción
- Manifestar, que el proveedor cuenta con los planos estructurales, arquitectónicos y de instalaciones o, en su defecto, un dictamen de las condiciones estructurales del inmueble.
- Información sobre las características del inmueble
- Los términos bajo los cuales habrá de otorgarse su escrituración,
- En caso de fallecimiento del consumidor, se aplicarán las disposiciones legales correspondientes; • Medios de comunicación que tendrán las partes del contrato
- Derecho del consumidor de cancelar el contrato de adhesión dentro de los 5 días hábiles siguientes a su firma,
- Establecer la competencia de la PROFECO en la vía administrativa sobre la interpretación o cumplimiento del contrato, junto con la fecha y número de registro de contrato de adhesión otorgado por dicha Procuraduría;
- Plazos de prescripción de las acciones civiles derivadas de responsabilidad civil, vicios ocultos del inmueble y en caso de evicción, los cuales se aplicarán conforme a la legislación civil aplicable;

# CLAUSULAS OBLIGATORIAS

- Listado de servicios adicionales, especiales o conexos, que pudiera solicitar el consumidor
- Estipulación que informe a los consumidores la existencia del Registro Público de Consumidores, a efecto de que determinen si es su deseo o no comunicar a la Procuraduría su solicitud de inscripción a dicho registro

# CLAUSULAS PROHIBIDAS

La NOM establece que dentro del contrato de adhesión no se puede contener cláusulas que:

- Modifiquen de manera unilateral los términos y condiciones de la contratación; salvo cuando implique una reducción del precio o un beneficio al consumidor;
- Trasladen la responsabilidad civil del proveedor a terceros que no formen parte del contrato;
- Liberen al proveedor de su responsabilidad civil, de la responsabilidad derivada por la existencia de vicios ocultos o en caso de evicción;
- Prevengan términos de prescripción menores a los legales;
- Prescriban el cumplimiento de ciertas formalidades para la procedencia de las acciones que se promuevan contra el proveedor;
- Prevean cargos adicionales a los originalmente pactados;
- Condicionen la venta de una vivienda a la adquisición de un servicio adicional, salvo los requisitos establecidos por los organismos de vivienda,
- Realicen prácticas abusivas, desleales o discriminatorias por parte del proveedor en contra del consumidor; y
- Contravengan las disposiciones de la LFPC y otros ordenamientos aplicables

# INFORMACIÓN COMERCIAL, PUBLICIDAD, OPERACIONES DE MARKETING

Nombre comercial y razón social del proveedor, así como los datos de contacto.

- Acreditación de la propiedad del inmueble, o en su caso, derecho o facultad para comercializarla o enajenarla,
- Precio del inmueble en operaciones de contado y en operaciones de crédito,
- Métodos de pago disponibles por unidad privativa a comercializar,
- Licencias, permisos o autorizaciones del inmueble otorgados por las autoridades competentes;
- Especificaciones generales del inmueble
- Datos de los medios disponibles del proveedor para realizar una queja o una reclamación
- Número de registro ante PROFECO del contrato con el que comercializan los inmuebles;
- Aviso de privacidad; y cualquier otra información que sea de utilidad al consumidor para poder ejercer sus derechos.
- El proveedor debe poner a disposición del consumidor de manera física o digital el proyecto ejecutivo de construcción

# REQUISITOS DE LA PUBLICIDAD UTILIZADA POR EL PROVEEDOR.

La publicidad que utilice el proveedor, debe ser veraz, comprobable, clara y exenta de diálogos, imágenes y otras descripciones que induzcan o puedan inducir a los consumidores a error o confusión, para lo cual debe cumplir con lo siguiente:

- No presentar atribuciones o cualidades de los inmuebles ofrecidas que no correspondan a su función o uso;
- No sugerir que la adquisición del inmueble hace tener características personales superiores de aquel que no lo compra;
- No utilizar mensajes que sugieran o presenten información inexacta relacionada con la adquisición de los inmuebles,
  - No induzca a creer que el inmueble cuenta con características de las cuales carezca y/o no pueda comprobar;
- No inducir al consumidor a cometer actos ilícitos o contrarios al orden público, o se atente contra la dignidad o integridad del ser humano,
- Evitar utilizar términos categóricos o superlativos que induzcan al error o confusión a los consumidores respecto al desempeño, características o condiciones del inmueble anunciado

## INFORMACIÓN MÍNIMA ACTUALIZADA, ACCESIBLE Y A LA VISTA PARA EL CONSUMIDOR: (PORTAL DE INTERNET)

- Precios totales en operaciones de contado y las características de los diferentes tipos de inmueble que comercializa a través de un vínculo;
- Leyenda que indique que en las operaciones de crédito el precio total se determinará en función de los montos variables de conceptos de crédito y gastos notariales que deben ser consultados con los promotores;
- Dirección física y electrónica en la que se podrá presentar una queja o reclamación,
- Modelo de contrato de adhesión registrado ante la PROFECO;
- Formas y planes de pago de los inmuebles;
- En caso de que el inmueble esté financiado por el proveedor, éste debe informar sobre el porcentaje de la tasa de interés, el costo anual total, el monto de las comisiones,
- El Aviso de Privacidad



## OBLIGACIONES EN MATERIA DE PRIVACIDAD DE DATOS

Los datos personales que se obtengan por el proveedor respecto de sus titulares deben ser tratados conforme a los principios de licitud, consentimiento, información, calidad, finalidad, lealtad, proporcionalidad y responsabilidad, de acuerdo con la Ley Federal de Protección de Datos Personales en Posesión de los Particulares (LFPDPPP) y el Reglamento de la Ley Federal de Protección de Datos Personales en Posesión de los Particulares (RLFPDPPP).

El proveedor debe informar a los titulares de los datos personales, qué información recabará y con qué finalidades, mediante su Aviso de Privacidad, el cual debe poner a su disposición en el portal de internet, medios electrónicos en los que se recaben datos personales del titular de los mismos, así como a la vista en la oficina de atención física en caso de tenerla, de conformidad con la LFPDPPP y el RLFPDPPP.

# OBLIGACIONES EN MATERIA DE PRIVACIDAD DE DATOS

El titular de los datos personales debe manifestar su consentimiento para su tratamiento, ya sea de manera escrita, verbal, por medios electrónicos o de forma tácita si no manifiesta su oposición al ponerse a su disposición el Aviso de Privacidad. En caso de tratarse de datos personales sensibles, el proveedor debe obtener consentimiento expreso y por escrito del titular para su tratamiento



# RECIBO

\$   USD  
 EUR

Recibí de.....  
la cantidad de .....  
.....  
por concepto de .....  
.....  
....., de de .....

Recibí conforme  
DNI:

Entregué conforme  
DNI:

Saldo pendiente

## Transparencia en anticipos:

Cuando se acuerde un anticipo, el proveedor tendrá la obligación de hacer una entrega de comprobante al consumidor.

## Enganches:

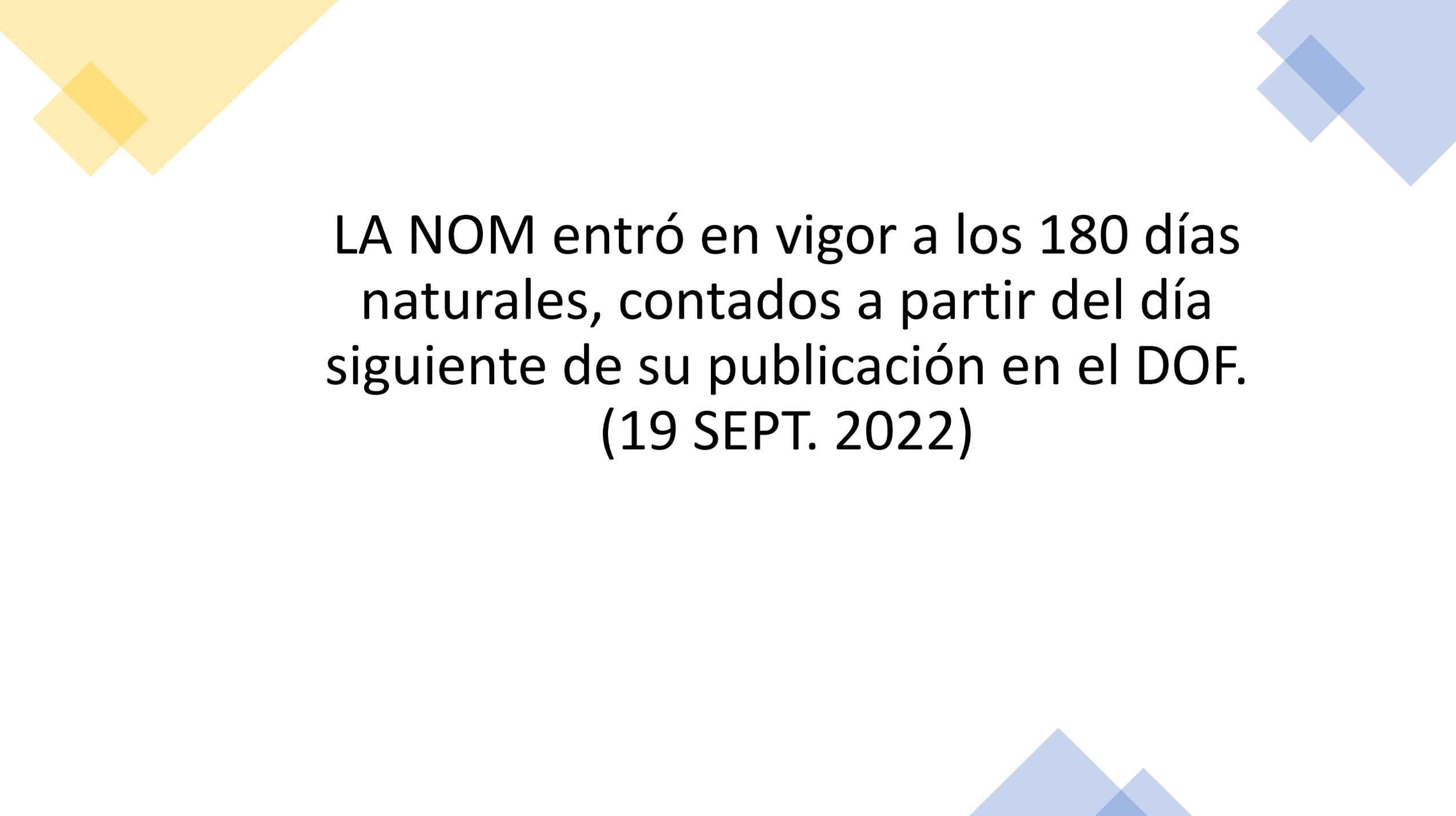
Cuando el consumidor realice un enganche al momento de la celebración del contrario, se debe estipular que la cantidad pagada forma parte del precio del bien inmueble adquirido.

## Promoción de inmuebles:

La NOM prohíbe la aplicación de métodos, conductas o prácticas comerciales, abusivas o coercitivas

# Entrega de Carta de Derechos de Consumidores:

1. Recibir, respecto de los bienes inmuebles ofertados, información y publicidad veraz, clara y actualizada,
2. Conocer la información sobre las características del inmueble,
3. Elegir libremente el inmueble que mejor satisfaga sus necesidades y se ajuste a su capacidad de compra.
4. No realizar pago alguno hasta que conste por escrito la relación contractual, exceptuando los referentes a anticipos y gastos operativos,
5. Firmar un contrato de adhesión bajo el modelo inscrito en la Procuraduría Federal del Consumidor, en el que consten los términos y condiciones de la compraventa del bien inmueble.
6. Adquirir un inmueble que cuente con las características de seguridad y calidad que estén contenidas en la normatividad aplicable y plasmadas en la información y publicidad que haya recibido.
7. Recibir el bien inmueble en el plazo y condiciones acordados
8. Ejercer las garantías sobre bienes inmuebles previstas en la LFPC,
9. Recibir la bonificación o compensación correspondiente en términos de la LFPC, en caso de que una vez ejercida la garantía, persistan defectos o fallas en el inmueble



LA NOM entró en vigor a los 180 días naturales, contados a partir del día siguiente de su publicación en el DOF.  
(19 SEPT. 2022)