

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



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:

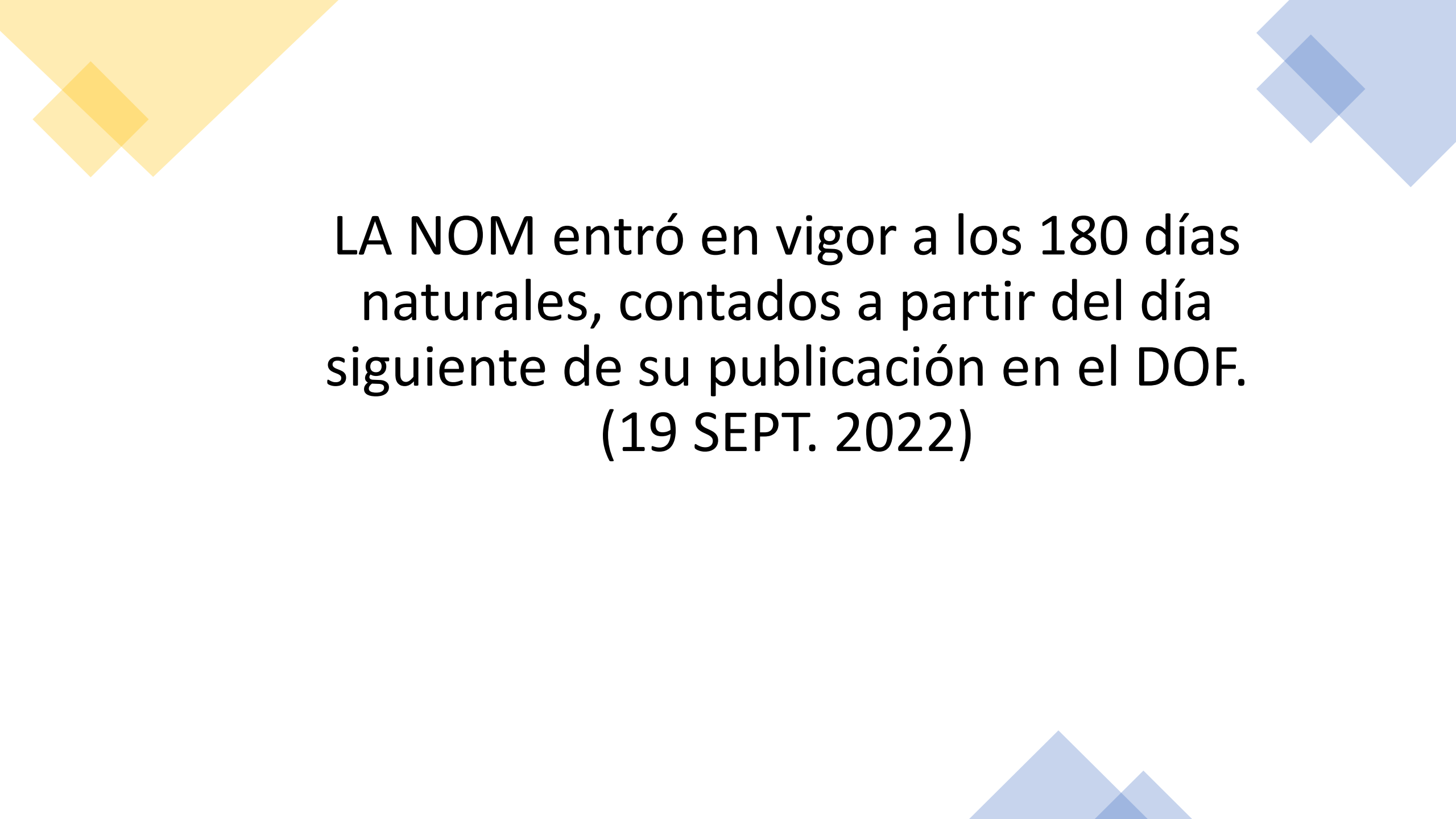
Cuando el consumidor realice un enganche al momento de la celebración del contrario, se debe estipular que la cantidad pagada forma parte del precio del bien inmueble adquirido.

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)