

**NOM 247
APLICABLE EN EL
RAMO
INMOBILIARIO
¿OBLIGATORIA U
OPCIONAL?**

Mtro. Miguel Ángel Díaz Pérez

The image features a green semi-transparent rectangular box in the center. Inside this box, the word "COFIDE" is written in a large, white, sans-serif font with a registered trademark symbol (®) to its upper right. Below "COFIDE", the words "CAPACITACIÓN EMPRESARIAL" are written in a smaller, white, sans-serif font. The background of the entire image is a photograph of a business meeting. A man in a grey blazer is standing and gesturing with his right hand raised. In the foreground, there is a wooden desk with several laptops, some displaying charts and graphs. The overall scene is professional and modern.

COFIDE[®]
CAPACITACIÓN EMPRESARIAL

Objetivos

Conocer la nueva obligación de registros de diversos documentos ante la PROFECO, que conlleva una operación traslativa de dominio de terreno o inmueble destinado a casa Habitación; para evitar cualquier contingencia con dicha autoridad.

Temario

CAPÍTULO 1. ANTECEDENTE

- a. Ley de Metrología y Normalización
- b. Diferencia entre una NOM y una NMX

CAPÍTULO 2. INTRODUCCIÓN

- a. Ley de Infraestructura de la Calidad
- b. Definición de NOM
- c. Alcance de una NOM

CAPÍTULO 3. ENTORNO A PROFECO

- a. Función de la institución
- b. Servicios que ofrece
- c. Registro de contratos de adhesión

Temario

CAPÍTULO 4. OPERACIONES EN EL RAMO INMOBILIARIO QUE CUBRE LA NOM 247

- a. Manejo en contratos de adhesión (requisitos mínimos a cumplir):
 - i. Compraventa de Inmuebles para casa habitación
 - ii. Terrenos para casa habitación
 - iii. Intermediación para inmuebles destinados a casa habitación
 - iv. De promesa o preparatorio de compraventa inmuebles destinados a casa habitación
 - v. De preventa de bienes inmuebles, sujeto a una condición suspensiva.
 - vi. Concesionario de ventas

- b. Manejo de datos personales y sensibles
 - i. Aviso de Privacidad

Temario

CONSIDERACIONES FINALES

- a. Manejo de la información y publicidad
- b. Requisitos de proyecto ejecutivo, maqueta, y, en su caso, inmueble muestra.
- c. Información de registro ante PROFECO quienes y que servicios Adicionales ofrecen
- d. Escrituración y Notarios.

CAPÍTULO. 1

ANTECEDENTES

**MATERIAL ELABORADO POR:
MTRO. MIGUEL ANGEL DÍAZ PÉREZ**

Ley de Metrología y Normalización

- Ley publicada en el Diario Oficial de la Federación, el miércoles 1 de julio de 1992.
- Última Reforma Publicada en la Primera Sección-Vespertina al Número 2 del Diario Oficial de la Federación, el miércoles 1 de julio de 2020.
- El presente ordenamiento queda abrogado por el transitorio segundo de la Ley de Infraestructura de la calidad, el cual entró en vigor a los 60 días siguientes de su publicación.

Diferencia entre una NOM y una NMX

- Las NOM son de carácter obligatorio y,
- Las NMX son de aplicación voluntaria, están consolidadas por el sector privado y el sector publico
- NOM = Norma Oficial Mexicana
- NMX = Norma Mexicana

¿Quién emite las NOM?

- Son expedidas por las dependencias normalizadoras de México a través de los Comités Consultivos Nacionales de Normalización.

Por ejemplo*:

1. **NOM-031-STPS** Construcción-condiciones de seguridad y salud en el trabajo
2. **NOM-135-SCFI** Prácticas comerciales-requisitos de información en la venta de materiales para construcción.

*Fuente:

<https://catalogomexicanodenormas.economia.gob.mx/Front/1CatNormas/DetalleNorma.aspx>, consultada el 25/07/2022

CAPÍTULO 2. **INTRODUCCIÓN**

**MATERIAL ELABORADO POR:
MTRO. MIGUEL ANGEL DÍAZ PÉREZ**

Ley de Infraestructura de la Calidad

- El día 01 de julio del año en 2020 se publicó en el Diario Oficial de la Federación, en sustitución de la Ley Federal de Metrología y Normalización
- Tiene por objeto fijar y desarrollar las bases de la política industrial en el ámbito del Sistema Nacional de Infraestructura de la Calidad, a través de las actividades de normalización, estandarización, acreditación, Evaluación de la Conformidad y metrología, promoviendo el desarrollo económico y la **calidad en la producción de bienes y servicios**, a fin de ampliar la capacidad productiva y **el mejoramiento continuo en las cadenas de valor**, fomentar el comercio internacional y proteger los objetivos legítimos de interés público previstos en este ordenamiento

¿Qué es una cadena de valor?

- La cadena de valor de una empresa consiste, como te he mencionado anteriormente, en analizar detenidamente y exhaustivamente **todo aquello que podemos ofrecer como valor añadido al cliente mediante el producto final.**
- El concepto se enfoca en el desarrollo de actividades enfocadas a **ofrecer valor al cliente final como una herramienta de planificación estratégica.**
- La cadena de valor parte de la idea de que las empresas deben ofrecer **incluir valor en sus productos y servicios al ofrecérselos a los clientes.**

¿Qué es una cadena de valor?

- Proporciona un **modelo de aplicación general** que permite representar las actividades de cualquier organización, y asea aislada o que forme parte de una corporación.
- Este análisis está conformado por una serie de etapas de agregación de valía, de aplicación general en los procesos productivos.
- La cadena de valor proporciona un esquema coherente para diagnosticar la posición de la empresa respecto de sus competidores y un procedimiento para definir las acciones que tienden a desarrollar una ventaja competitiva sostenible.

Ley de Infraestructura de la Calidad

Específicamente regula:

- El Sistema Nacional de Infraestructura de la Calidad;
- El Sistema de Calidad e Innovación;
- El Sistema de Metrología y la Metrología Científica;
- La Metrología Legal, y Metrología Industrial o Aplicada;
- La Plataforma Tecnológica de Infraestructura de la Calidad, así como los incentivos, y la vigilancia del mercado.

Definición de NOM

- Regulación técnica de observancia **obligatoria** expedida por las Autoridades Normalizadoras competentes.
- Las Normas Oficiales Mexicanas (NOM) se considerarán como **Reglamentos Técnicos o Medidas Sanitarias o Fitosanitarias**, según encuadren en las definiciones correspondientes previstas en los tratados internacionales de los que el Estado Mexicano es Parte.

Autoridades Normalizadoras

Las dependencias o entidades competentes de la Administración Pública Federal que tengan atribuciones o facultades expresas para realizar actividades de normalización y estandarización.

Alcance de una NOM

- El fomento de la calidad para el desarrollo económico y la protección de los objetivos legítimos de interés público previstos en la Ley de Infraestructura de Calidad, en lo sucesivo “**LIC**”.
- Mediante el **establecimiento de reglas**, denominación, **especificaciones o características aplicables** a un bien, producto, proceso o **servicio**, así como aquéllas relativas a terminología, marcado o etiquetado y de información.

CAPÍTULO 3.

ENTORNO A PROFECO

**MATERIAL ELABORADO POR:
MTRO. MIGUEL ANGEL DÍAZ PÉREZ**

Naturaleza jurídica de PROFECO

- Organismo público descentralizado y sectorizado de la Secretaría de Economía del Gobierno Federal Mexicano.
- La PROFECO nació en 1976 con la entrada en vigor de la Ley Federal de Protección al Consumidor, en lo sucesivo LFPC.
- Desde el principio, el objetivo de esta institución fue defender los derechos de los consumidores y lograr relaciones de consumo justas con los proveedores.
- **Autoridad fiscal**; ya que, las multas son consideradas como créditos fiscales

Función de la institución

- A. Las funciones de PROFECO se han orientado a la protección, asesoría y representación de la población consumidora, conciliación y arbitraje.
- B. De acuerdo con la PROFECO, estos son los derechos básicos con los que cuenta el consumidor:
- Derecho a la información.
 - Derecho a la educación.
 - Derecho a elegir.
 - Derecho a la calidad y seguridad.
 - Derecho a no ser discriminado.

Servicios que ofrece

- Asegurar el acceso al mercado en las mejores condiciones posibles.
- Se enfocan en la **certeza, legalidad y seguridad jurídica** en las relaciones de comercio.
- Además de revisar las leyes y reglas que rigen estas relaciones.
- La PROFECO también **informa al consumidor sobre las mejores decisiones de consumo.**

CAPÍTULO 4.

OPERACIONES EN EL RAMO

INMOBILIARIO QUE CUBRE

LA NOM 247

MATERIAL ELABORADO POR:
MTRO. MIGUEL ANGEL DÍAZ PÉREZ

NOM 247

- Publicada el 22 de marzo de 2022 en el DOF
- **NOM-247-SE-2021**, "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".
- Entra en vigor a los 180 días naturales contados a partir del día siguiente de su publicación en el Diario Oficial de la Federación. (**18 de septiembre de 2022**)
- Los sujetos obligados conforme al capítulo 6 de la NOM en estudio (TODOS) deberán ingresar a la PROFECO el trámite de Registro del Contrato de Adhesión, dentro de los 90 días naturales contados a partir del día siguiente de su publicación en el Diario Oficial de la Federación. (Artículo Segundo Transitorio) **JUNIO 20 DE 2022.**

¿A quién aplica?

- 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.
- 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.

Manejo en contratos de adhesión (Requisitos mínimos a cumplir)

**MATERIAL ELABORADO POR:
MTRO. MIGUEL ANGEL DÍAZ PÉREZ**

Generalidades de los contratos

- Proemio (Identifica a contratantes y sus respectivas declaraciones)
- Epígrafes en cada cláusula (Identificador), por ejemplo
 - a) Objeto del contrato
 - b) Precio pactado (contraprestación)
 - c) Jurisdicción
- Tamaño de letra **como mínimo** de 3 mm o 10 puntos (Fuente Nom247)

¿Qué es un contrato de adhesión?

- Documento elaborado unilateralmente por el proveedor, para establecer en formatos uniformes los términos y condiciones aplicables a la adquisición de un producto o la prestación de un servicio, aun cuando dicho documento no contenga todas las cláusulas ordinarias de un contrato. (SIC) (Art. 85 LFPC)
- Todo contrato de adhesión celebrado en territorio nacional, para su validez, deberá estar escrito en idioma español y sus **caracteres tendrán que ser legibles a simple vista y en un tamaño y tipo de letra uniforme.**
- Además, no podrá implicar prestaciones desproporcionadas a cargo de los consumidores, obligaciones inequitativas o abusivas, o cualquier otra cláusula o texto que viole las disposiciones de la LFPC.

Obligatorio su registro

- El artículo 73 de la LFPC señala que los contratos relacionados con actos que se refieran a inmuebles **deben registrarse de forma obligatoria** ante la Procuraduría Federal del Consumidor.
- Lo anterior, para que dichos contratos de adhesión no impliquen prestaciones desproporcionadas, obligaciones inequitativas o abusivas a cargo de los consumidores, o con altas probabilidades de incumplimiento.

Registro de contratos de adhesión

- A través del registro de contratos de adhesión en línea (RCAL)
- Liga <https://rcal.profeco.gob.mx>:
- Sirve para registrar los modelos de **contrato de adhesión obligatorios** y voluntarios, de los proveedores que deseen comercializar bienes o servicios de consumo, de esta manera se **analiza que éstos no contengan cláusulas abusivas, lesivas o inequitativas para los intereses de las y los consumidores** protegiendo la actividad comercial de la sociedad.

**AHORA SI,
¡¡¡INICIAMOS LA ODISEA!!!**

**MATERIAL ELABORADO POR:
MTRO. MIGUEL ANGEL DÍAZ PÉREZ**

Definiciones básicas

- **Proveedores:** Persona física o moral en términos del Código Civil Federal y del artículo 2 fracción II de la LFPC, que **habitual o periódicamente** ofrece, distribuye o vende viviendas o terrenos exclusivamente destinados al uso de casa habitación
- **Consumidor:** Persona que adquiere un inmueble destinado al uso de casa habitación de un proveedor que tenga el carácter de fraccionador, constructor, promotor o persona que intervenga en la asesoría y venta al público de estos inmuebles, de conformidad con lo establecido en el artículo 73 de la LFPC.
- **Accesorios:** bienes que el proveedor incluya como parte de la comercialización tales como estacionamientos, bodegas, jaulas de tendido, cuartos de servicio, estos últimos en caso de que no se encuentren dentro del Inmueble, o cualquier otro tipo de bienes que no formen parte del Inmueble y cuyo uso exclusivo le competa al consumidor.

Definiciones básicas

- **Anticipo:** Cantidad de dinero que el consumidor paga por adelantado al proveedor **a cuenta de una futura compraventa** de inmueble destinado a casa habitación.
- **Enganche:** en el caso de contratos de compraventa de bienes inmuebles en abonos o a crédito, es la **cantidad inicial pagada** por el consumidor al proveedor **en el momento de celebración del contrato para asegurar la venta del inmueble**, y que en conjunto con los demás abonos o amortizaciones estipulados forman parte del precio total del inmueble
- **Concesionario de ventas:** Persona física o moral que, por virtud de una relación contractual celebrada con el proveedor, se encuentra autorizada por éste, para llevar a cabo de manera autónoma y con sus propios recursos, humanos y materiales, la **promoción para la comercialización de viviendas**.

Contratos a registrar

1. Contrato de adhesión **de promesa** o preparatorio de compraventa de bien inmueble destinado a casa habitación
2. Contrato de adhesión **de preventa** en la compraventa de bien inmueble destinado a casa habitación.
3. Contrato de adhesión **de compraventa** de bien inmueble destinado a casa habitación
4. Contrato de adhesión de **compraventa de terrenos y,**
5. Contrato de adhesión **de intermediación para la compraventa** de inmuebles destinados a casa habitación.

Estructura general de los contratos

- Los contratos de adhesión (Los 5) deben estar divididos:
 - a) En capítulos
 - b) Apartados
 - c) Incisos o,
 - d) Cualquier otro método que facilite su comprensión y la identificación de los términos y condiciones de la contratación. (Epígrafes)**
- Cualquier diferencia entre el texto del contrato de adhesión registrado ante la PROFECO y el utilizado en perjuicio de los consumidores, **se tendrá por no puesta**, de conformidad con el artículo 86 QUÁTER de la LFPC.

Partes de un contrato

1. Título (Naturaleza del contrato)
2. Cuerpo sustantivo (Proemio)
3. Antecedentes (hechos registrados)
4. Cuerpo normativo. (Cláusulas con epígrafes)
5. Cierre (Sección de firmas)
6. Anexos

Estructura general de los contratos

Por sus particularidades, los contratos de adhesión que los Proveedores registren ante PROFECO y utilicen con los consumidores, además de las condiciones generales descritas en la diapositiva anterior, **deben** contener la siguiente información:

- a) **Previamente a la contratación**, así como en el momento de firmar el contrato correspondiente, el proveedor **debe informar** al consumidor acerca de **los servicios con que cuenta el inmueble**, el equipamiento urbano existente en la localidad donde éste se encuentre y los sistemas de transporte necesarios que permitan al consumidor conocer la ubicación exacta del inmueble y los medios de transporte existentes para llegar a él.
- b) **Una vez firmado el contrato**, el proveedor debe otorgar un original con firmas autógrafas al consumidor, incluidos los anexos que formen parte de él.

CONTRATO DE ADHESIÓN DE COMPRAVENTA DE BIEN INMUEBLE DESTINADO A CASA HABITACIÓN (Apartado 6 de la NOM)

**MATERIAL ELABORADO POR:
MTRO. MIGUEL ANGEL DÍAZ PÉREZ**

Compraventa de Inmuebles para casa habitación

- Acuerdo de voluntades celebrado entre las personas calificadas como **proveedores** por el artículo 73 de la LFPC*, 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.

* Fraccionadores, constructores, promotores y demás personas que intervengan en la asesoría y venta al público de viviendas destinadas a casa habitación.

Requisitos mínimos que debe incluir el contrato

- Lugar y fecha de celebración del contrato.
- Nombre, denominación o razón social, domicilio y RFC del proveedor.
- Nombre, domicilio y, en su caso, RFC del consumidor.
- Señalar y poner a disposición del consumidor los documentos que acrediten la propiedad del inmueble a ser comercializado.
- Señalar y poner a disposición del consumidor los documentos que faculten al proveedor para comercializar los bienes que sean objeto del contrato correspondiente. **(Hasta este punto, es parte del proemio o cuerpo sustantivo)**
- Precio de la vivienda en moneda nacional, indicando lo que corresponda al monto que se haya entregado como **anticipo**. (SIC) (Una de las principales cláusulas o cuerpo normativo del contrato)

Requisitos mínimos que debe incluir el contrato

- En caso de operaciones en las que el proveedor financié los inmuebles, el señalamiento del tipo de crédito de que se trata, así como una proyección del monto a pagar que incluya, en su caso, la tasa de interés que se va a utilizar, comisiones y cargos, y el Costo Anual Total.
- En el caso de la tasa variable, debe precisarse la tasa de interés de referencia y la fórmula para el cálculo de dicha tasa.
- De ser el caso, los mecanismos para la modificación o renegociación de las opciones de pago, las posibles condiciones bajo las cuales se realizaría y las implicaciones económicas, tanto para el proveedor como para el consumidor.
- **Descripción del objeto del contrato**, identificación del inmueble y en su caso **descripción de sus accesorios**. (Normalmente es la cláusula primera del contrato).
- Montos, medios de pago ya sea de contado, a plazos o con crédito, y cantidades a pagar. (Junto con el objeto, de las cláusulas más importantes)

Requisitos mínimos que debe incluir el contrato

- Relación de los **derechos y obligaciones**, tanto del proveedor como del consumidor. (Pueden definirse en apartados o capítulos por separado)
- La **pena convencional** que se aplique tanto al proveedor como al consumidor por el incumplimiento de sus obligaciones; la cual debe ser recíproca y equivalente, sin perjuicio de lo dispuesto por los ordenamientos legales aplicables.
- 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.
- Condiciones y fecha de entrega del inmueble. El retraso en la fecha de entrega del bien inmueble acordado en el contrato de adhesión respectivo, dará lugar a la aplicación de la pena convencional o al reclamo de daños y perjuicios; lo anterior, salvo causas debidamente justificadas e inimputables al proveedor en cuyo caso las partes pudieran pactar una nueva fecha de entrega.

Requisitos mínimos que debe incluir el contrato

- El proveedor debe contar con las autorizaciones, licencias o permisos expedidos por las autoridades correspondientes para la construcción, relativas a las especificaciones técnicas, seguridad, uso de suelo, la clase de materiales utilizados en la construcción; servicios básicos con que cuenta, así como todos aquellos con los que debe contar de conformidad con la legislación aplicable. En el caso de inmuebles usados que no cuenten con dicha documentación, se debe indicar expresamente en el contrato la carencia de éstos. (Este punto puede ser parte del proemio o cuerpo sustantivo)
- Manifestar, en el **apartado de declaraciones (SIC)**, que el proveedor cuenta con los planos estructurales, arquitectónicos y de instalaciones o, en su defecto, un dictamen de las condiciones estructurales del inmueble (**Normalmente es un Anexo**). En su caso, señalar expresamente las causas por las que no cuenta con ellos, así como el plazo en el que tendrá dicha documentación de los planes estructurales, arquitectónicos y/o de instalaciones.
- Información sobre las características del inmueble, como son la extensión del terreno, superficie construida, tipo de estructura, instalaciones, acabados, accesorios, lugar o lugares de estacionamiento, áreas de uso común con otros inmuebles, porcentaje de indiviso en su caso, servicios con que cuenta y estado físico general del inmueble.

Requisitos mínimos que debe incluir el contrato

- En el caso de operaciones de adquisición de inmuebles para vivienda, **deben señalarse los términos bajo los cuales habrá de otorgarse su escrituración**, así como informar que en su momento debe llevar a cabo gastos de escrituración, contribuciones (impuestos y derechos), avalúo, gastos de administración, en su caso, de apertura de crédito y gastos de investigación, que no formen parte del precio del inmueble y que dichos costos serán pagados directamente a los prestadores de servicios, esto es, Notarios Públicos, Valuadores e instituciones que otorgan el crédito, conforme a sus tarifas o montos establecidos por éstos que determine la autoridad en materia de contribuciones; así como el monto por añadir accesorios o complementos que solicite el consumidor y que el proveedor acepte proporcionar de manera adicional al mencionado precio.
- Asimismo, **en las declaraciones del contrato (SIC), considero que debe ser en las cláusula o cuerpo normativo)** debe manifestarse, que al momento de la escrituración que formalice el contrato de compraventa del inmueble destinado a vivienda, dicho inmueble debe estar libre de todo gravamen que afecte la propiedad del consumidor sobre el mismo.

Requisitos mínimos que debe incluir el contrato

- En caso de fallecimiento del consumidor, se aplicarán las disposiciones legales correspondientes.
- Establecer la forma y medios de comunicación que tendrán las partes del contrato.
- Establecer el derecho del consumidor de cancelar el contrato de adhesión dentro de los 5 días hábiles siguientes a su firma, sin menoscabo de los pagos realizados, así como la obligación del proveedor de devolver las cantidades que el consumidor le haya entregado, en su caso, deduciendo de las mismas el monto de los gastos operativos debidamente comprobables en que haya incurrido el proveedor en ese lapso, porque así lo hayan estipulado las partes. Dicha devolución debe darse en un plazo de 5 a 15 días hábiles siguientes a la fecha en que le sea notificada al proveedor por escrito, dicha cancelación por parte del consumidor.
- **Establecer la competencia de la PROFECO en la vía administrativa sobre la interpretación o cumplimiento del contrato (Es obligatoria esta cláusula)**

Requisitos mínimos que debe incluir el contrato

- **Fecha y número de registro de contrato de adhesión otorgado por la Procuraduría.**
- En su caso, términos del seguro de calidad y mecanismo para poder ejercerlo.
- 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.
- Listado de servicios adicionales, especiales o conexos, que pudiera solicitar el consumidor de forma opcional por conducto y medio de la compra de la vivienda
- **Estipulación que informe a los consumidores la existencia del Registro Público de Consumidores referido en el artículo 18 de la LFPC, su finalidad, y la mención de que este registro es gratuito**, a efecto de que determinen si es su deseo o no comunicar a la Procuraduría su solicitud de inscripción a dicho registro, y
- **Las demás** que se exijan conforme a la legislación aplicable.

De los contratos de adhesión de promesa de compraventa de bien inmueble destinado a casa habitación. (6.1)

**MATERIAL ELABORADO POR:
MTRO. MIGUEL ANGEL DÍAZ PÉREZ**

De promesa o preparatorio de compraventa inmuebles destinados a casa habitación

- Para su utilización, los contratos de adhesión de promesa de compraventa de bien inmueble deben registrarse en la PROFECO.
- Para ello, **adicional a lo establecido en el numeral 6 de la NOM** y a lo determinado en el artículo 2243 y siguientes del Código Civil Federal relativos al contrato de promesa, deben contener como mínimo lo siguiente:
 - a) La manifestación de que éstos sólo dan origen a obligaciones de hacer.
 - b) La fecha de firma del contrato definitivo, y
 - c) El procedimiento para la firma del contrato definitivo y las consecuencias de su incumplimiento.

Del contrato de adhesión de preventa de bien inmueble destinado a casa habitación (6.3)

**MATERIAL ELABORADO POR:
MTRO. MIGUEL ANGEL DÍAZ PÉREZ**

Contrato de preventa

Adicional a lo establecido en el numeral 6 de la presente NOM, el contrato de adhesión de preventa de bien inmueble destinado a casa habitación debe contener lo siguiente:

- I. El proveedor **debe acreditar que exhibió al consumidor el proyecto ejecutivo de construcción completo.**
- II. Incluir los **planos arquitectónicos, descripción del inmueble y en su caso los accesorios y fotos de áreas según maqueta.**
- III. Información sobre los **beneficios que en forma adicional ofrezca el proveedor** en caso de concretar la operación, tales como descuentos, acabados especiales, encortinados, azulejos y cocina integral, entre otros, y
- IV. Se debe indicar al consumidor sobre la **existencia y constitución de garantía hipotecaria, fiduciaria o de cualquier otro tipo**, así como su instrumentación cuando éstas corren a cargo del proveedor

De pre venta de bienes inmuebles, sujeto a una condición suspensiva.

- No esta reconocido en la NOM
- En la práctica profesional y comercial es una **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.
- Pero no esta prohibido.

Del contrato de adhesión de compraventa de terrenos. (6.4)

**MATERIAL ELABORADO POR:
MTRO. MIGUEL ANGEL DÍAZ PÉREZ**

Terrenos para casa habitación

Adicional a lo establecido en el numeral 6 de la presente NOM, **exceptuando lo que refiere a la construcción de una vivienda**, el contrato de adhesión de compraventa de terrenos debe contener lo siguiente:

- I. **Uso de suelo aplicable al terreno** conforme al plan de desarrollo urbano vigente, con su respectiva interpretación. Para estos efectos, **se debe agregar** al contrato respectivo copia del documento oficial vigente que acredite **la licencia de uso de suelo del terreno** y será parte integrante de dicho contrato.
- II. **Estudio de factibilidad técnico, oficial o avalado por alguna autoridad** competente para la instalación de servicios básicos (suministro de energía eléctrica, instalaciones adecuadas para gas natural o LP, dependiendo de lo ofrecido, agua potable, drenaje y alcantarillado, y alumbrado público.
- III. Señalar que **el terreno** que se pretende comercializar **no se encuentra sujeto algún régimen especial**, se puede escriturar de inmediato y **no está sujeto a régimen ejidal o comunal.(SIC)**

Terrenos para casa habitación

- IV. Reglamento** de adecuaciones o construcción aplicable al fraccionamiento, condominio o conjunto habitacional al que forme parte el bien objeto del contrato. En caso de que no exista el reglamento de mérito, así debe ser indicado en el contrato respectivo y en la escritura pública de compraventa que corresponda, y
- V. Restricciones oficiales** aplicables a la construcción en los terrenos tales como (i) restricciones ambientales, (ii) colindancias con zonas ecológicas, reservas forestales y reservas federales, y (iii) cualquier otra limitación decretada por las autoridades competentes y/o previstas en la legislación aplicable.

Las limitaciones de mérito deben consignarse en la escritura pública que contenga la operación de compraventa respectiva.

De los actos jurídicos previos a la formalización de la compraventa de bienes inmuebles destinados a casa habitación. (6.2)

**MATERIAL ELABORADO POR:
MTRO. MIGUEL ANGEL DÍAZ PÉREZ**

Cuando las partes celebren **actos jurídicos, sin denominación**, distintos a los señalados en los numerales 6, 6.1, 6.3 y 6.4, para la compraventa de los inmuebles destinados a vivienda, los mismos, deben registrarse en la PROFECO. **Para ello, adicional a lo establecido en el numeral 6 de la NOM, deben contener como mínimo lo siguiente:**

- A. **Manifestar, en el apartado de declaraciones (SIC)**, que el proveedor exhibió el proyecto ejecutivo de construcción completo, así como la maqueta respectiva y, en su caso, el inmueble muestra.
- B. Indicar la **existencia y constitución de garantía** hipotecaria, fiduciaria o de cualquier otro tipo, así como su instrumentación.
- C. Información sobre los **beneficios que en forma adicional ofrezca** el proveedor, tales como descuentos, acabados especiales, encortinados, azulejos y cocina integral, entre otros.
- D. Establecer que **el anticipo** es un pago de una cantidad monetaria que funge como garantía del cumplimiento, mismo que **formará parte del precio pactado**.

Del contrato de adhesión de intermediación para la adquisición de inmuebles destinados a casa habitación. (6.5)

**MATERIAL ELABORADO POR:
MTRO. MIGUEL ANGEL DÍAZ PÉREZ**

Intermediación para inmuebles destinados a casa habitación

Para los actos **donde los promotores** y proveedores que intervengan en la asesoría y venta de inmuebles destinados a casa habitación, los contratos de adhesión de intermediación para la adquisición de inmuebles destinados a casa habitación **deben contener los elementos ya mencionados en el numeral 6 de la NOM.**

Cláusulas que no pueden ser incluidas en los contratos de adhesión (los 5 comentados) y que pudiera afectar su validez.(6.6)

**MATERIAL ELABORADO POR:
MTRO. MIGUEL ANGEL DÍAZ PÉREZ**

- Permitan **modificar 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.**
- **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.

Manejo de datos personales y sensibles

**MATERIAL ELABORADO POR:
MTRO. MIGUEL ANGEL DÍAZ PÉREZ**

Aviso de Privacidad

- Documento físico, electrónico o en cualquier otro formato generado por el responsable que es puesto a disposición del titular, **previo al tratamiento de sus datos personales**, de conformidad con los artículos 3 y 15 de la LFPDPPP*, el RLFPDPPP** y los Lineamientos del Aviso de Privacidad.
- 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 LFPDPPP y el RLFPDPPP

* Ley Federal de Protección de Datos Personales en Posesión de los Particulares

** Reglamento de La Ley Federal de Protección de Datos Personales en Posesión De los Particulares

Aviso de Privacidad

- 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.
- 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.

CONSIDERACIONES FINALES

**MATERIAL ELABORADO POR:
MTRO. MIGUEL ANGEL DÍAZ PÉREZ**

Manejo de la información y publicidad

- El artículo 32 de la Ley Federal de Protección al Consumidor señala que la información y publicidad **debe ser veraz, comprobable, clara y exenta de diálogos, sonidos, imágenes, marcas, denominaciones de origen, y otras descripciones que induzcan o puedan inducir a error o confusión por engañosas o abusivas**, por lo que la información relativa a inmuebles comercializados en territorio nacional que están destinados para casa habitación, **debe cumplir con dichas características.**

Requisitos de proyecto ejecutivo, maqueta y, en su caso, inmueble muestra

- El proveedor debe poner a disposición del consumidor de manera física o digital el proyecto ejecutivo de construcción.
- En caso de preventa, el proveedor debe exhibir el proyecto ejecutivo de construcción completo, así como la maqueta respectiva y, en su caso, el inmueble muestra.
- La maqueta debe exhibirse desde la promoción del inmueble y hasta que el proveedor entregue el mismo al consumidor. (De conformidad con el artículo 34 del RLFPD).
- Adicionalmente, el proveedor a solicitud del consumidor, debe explicar mediante el personal que considere adecuado, el proyecto ejecutivo de construcción con información clara y veraz sobre:

Requisitos de proyecto ejecutivo, maqueta y, en su caso, inmueble muestra

- a) Plano del terreno (plano de terracerías o topografías).
- b) Planos de ubicación y localización.
- c) Planos de cortes, fachadas y alzados
- d) Planos de detalles arquitectónicos.
- e) Planos estructurales (cimentación, columnas, trabes y losas)
- f) Planos instalaciones (hidrosanitaria, eléctricas, contra incendio, mecánicas, especiales, voz y datos, etc.).
- g) Planos de acabados (pisos, muros, techos, entre otros).
- h) Planos de urbanización (Planta de Conjunto: zonas exteriores: aceras, jardines, instalaciones), y
- i) Tipo de sistema constructivo y acabados con los que se puede entregar la vivienda.

Información de registro ante PROFECO quienes y que servicios Adicionales ofrecen

Son aquéllos ofrecidos por el proveedor, diferentes al básico o no previstos al inicialmente contratado, y por los que el consumidor debe emitir su consentimiento en forma previa y expresa cuya manifestación debe ser por escrito, de conformidad con el artículo 53 del RLFC.

Escrituración y Notarios

En la escrituración de inmuebles el **consumidor en todo momento tendrá el derecho de elegir y decidir al notario público**, con las salvedades siguientes:

- Para el caso de operaciones con crédito hipotecario, el consumidor puede elegir, a propuesta del proveedor, al notario público siempre y cuando se encuentre registrado en el padrón de notarios de los organismos nacionales de vivienda e instituciones crediticias correspondientes.
- En el caso de operaciones sin crédito hipotecario, cualquiera de las partes puede proponer al notario, respetando en todo caso la libertad de elección del consumidor para designar al mismo.

Escrituración y Notarios

- El proveedor debe proporcionar los documentos necesarios e información para la escrituración del bien inmueble a nombre del consumidor.
- El proveedor garantizará transparencia y veracidad sobre las condiciones bajo las cuales se llevará a cabo el proceso de escrituración, la información relativa a la selección del notario público que llevará a cabo la gestión, así como las erogaciones distintas del precio de la venta.

LO QUE DEBEMOS CUIDAR

**MATERIAL ELABORADO POR:
MTRO. MIGUEL ANGEL DÍAZ PÉREZ**

Reforma a la LFPC

- DOF del 11/enero/2018
- Órgano Fiscal Autónomo (Autoridad fiscal)
- Uno de los puntos más importantes de esta reforma es que mediante la cláusula de Procedimiento Administrativo de Ejecución del Código Fiscal de la Federación, la PROFECO se convirtió en una autoridad fiscal; por eso, las multas de la PROFECO son consideradas **créditos fiscales**.

Principales multas 2022 en la LFPC (DOF 23/12/2021)

- **\$623,480.61, para reclamaciones**, tratándose de los consumidores que **adquieran**, almacenen o utilicen o consuman bienes o **servicios con el objeto de integrarlos a procesos** de producción, transformación o **comercialización** (Artículo 99 y 117)
- De **\$ 73 a \$ 31,174.02** multa que puede imponer Profeco en el desempeño de sus funciones (Artículo. 25, fracción I)
- De **\$ 623.4 a \$ 1'995,137.95**, serán las multas aplicables a aquellas **infracciones a la información y publicidad** o la obligación del proveedor de entregar el bien o prestar el servicio de acuerdo con los términos y condiciones ofrecidos o implícitos en la publicidad. (Artículo 127)



**POR SU
ATENCIÓN
¡GRACIAS!**

COFIDE®
CAPACITACIÓN EMPRESARIAL

CONTÁCTANOS



PÁGINA WEB

www.cofide.mx



TELÉFONO

01 (55) 46 30 46 46



DIRECCIÓN

Av. Río Churubusco 594 Int. 203,
Col. Del Carmen Coyoacán, 04100
CDMX

SIGUE NUESTRAS REDES SOCIALES



COFIDE



Cofide SC



Cofide SC



@cofide.mx