SECRETARIA DE ECONOMIA

NORMA Oficial Mexicana 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.

Al margen un sello con el Escudo Nacional, que dice: Estados Unidos Mexicanos.- ECONOMÍA.- Secretaría de Economía.- Unidad de Normatividad, Competitividad y Competencia.- Dirección General de Normas.

NORMA OFICIAL MEXICANA 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".

ALFONSO GUATI ROJO SÁNCHEZ, Director General de Normas y Presidente del Comité Consultivo Nacional de Normalización de la Secretaría de Economía (CCONNSE), con fundamento en los artículos 34 fracciones II, XIII y XXXIII de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal; 4 de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo; 3 fracción XI, 39 fracciones V y XII, 40 fracciones III, VII y XII, 41, 47 fracción IV de la Ley Federal sobre Metrología y Normalización; 28 y 34 de su Reglamento; Tercero y Cuarto Transitorios del Decreto por el que se expide la Ley de Infraestructura de la Calidad y se abroga la Ley Federal sobre Metrología y Normalización; 36 fracciones I, II, IX y X del Reglamento Interior de la Secretaría de Economía;

CONSIDERANDO

Que con fecha 20 de mayo de 2021, en la Octava Sesión Extraordinaria del Comité Consultivo Nacional de Normalización de la Secretaría de Economía (CCONNSE) se aprobó la publicación del Proyecto de Norma Oficial Mexicana PROY-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", la cual se realizó en el Diario Oficial de la Federación el 11 de junio de 2021, con objeto de que las personas interesadas presentaran sus comentarios;

Que durante el plazo de 60 días naturales contados a partir de la fecha de publicación de dicho Proyecto de Norma Oficial Mexicana, el Análisis de Impacto Regulatorio a que se refieren los artículos 45 y 47 de la Ley Federal sobre Metrología y Normalización, estuvo a disposición del público en general para su consulta; y que dentro del mismo plazo, las personas interesadas presentaron comentarios sobre el contenido del citado Proyecto de Norma Oficial Mexicana, mismos que fueron analizados y estudiados por un grupo de trabajo aprobado e instalado por el CCONNSE, realizándose las modificaciones conducentes al Proyecto de Norma Oficial Mexicana;

Que el Análisis de Impacto Regulatorio a que hace referencia el Capítulo III del Título Tercero de la Ley General de Mejora Regulatoria, fue sometido a la consideración de la Comisión Nacional de Mejora Regulatoria, emitiéndose el Dictamen Final por parte de dicha Comisión el 29 de noviembre de 2021, a través del oficio No. CONAMER/21/5187.

Que con fecha 24 de septiembre de 2021, el CCONNSE aprobó la publicación de la Norma Oficial Mexicana 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",

Ciudad de México, a 16 de febrero de 2022.- El Director General de Normas y Presidente del Comité Consultivo Nacional de Normalización de la Secretaría de Economía, Lic. **Alfonso Guati Rojo Sánchez**.- Rúbrica.

NORMA OFICIAL MEXICANA NORMA OFICIAL MEXICANA 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"

CONSIDERANDO

Que es responsabilidad del Gobierno Federal procurar las medidas que sean necesarias para garantizar que los servicios de comercialización que realicen proveedores que tengan el carácter de fraccionadores, constructores, promotores y demás personas que intervengan en la asesoría y venta al público en territorio nacional de inmuebles destinados a casa habitación, así como los contratos relacionados con dichos servicios, cumplan con los requisitos informativos y demás elementos necesarios para garantizar los aspectos de información comercial para lograr una efectiva protección del consumidor. Lo anterior, procurando la equidad y la seguridad jurídica dentro de dichas relaciones comerciales y contractuales, evitando así posibles abusos en perjuicio de los consumidores.

Que el Capítulo VIII de la Ley Federal de Protección al Consumidor, relativo a las operaciones con inmuebles, establece diversos requisitos que los proveedores deben observar cuando sean fraccionadores, constructores, promotores y demás personas que intervengan en la asesoría y venta al público de viviendas destinadas a casa habitación, entre ellos los relacionados con: (i) información que debe ponerse a disposición del consumidor, (ii) los requisitos de los contratos de adhesión, (iii) los elementos mínimos de las garantías, (iv) el derecho de los consumidores a las indemnizaciones por defectos o fallas graves, y (v) obligaciones en las entregas.

Que el artículo 73 de la Ley Federal de Protección al Consumidor 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.

Que el artículo 7 de la Ley Federal de Protección al Consumidor establece que todo proveedor está obligado a informar y a respetar los precios, tarifas, garantías, cantidades, calidades, medidas, intereses, cargos, términos, restricciones, plazos, fechas, modalidades, reservaciones y demás condiciones aplicables en la comercialización de bienes, productos o servicios, sobre todos aquellos que se hubiera ofrecido, obligado o convenido con el consumidor para la entrega del bien o prestación del servicio, y bajo ninguna circunstancia serán negados estos bienes, productos o servicios a persona alguna, así como la información de los mismos.

Que 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.

Que, sin perjuicio de lo dispuesto en la Ley Federal de Protección al Consumidor, se hace necesario regular de forma armónica los diferentes conceptos que establece dicho ordenamiento y considerar lo dispuesto en otros ordenamientos en materia de normalización, vivienda social, desarrollo urbano, protección civil y protección de datos personales, en la prestación de los servicios de comercialización de inmuebles destinados a casa habitación dentro del territorio nacional para efectos de proteger los intereses de los consumidores.

Que la fracción XII del artículo 40 de la Ley Federal sobre Metrología y Normalización establece como una finalidad de las Normas Oficiales Mexicanas la determinación de la información comercial, de calidad, seguridad y los requisitos que debe de cumplir la publicidad de los productos y servicios para dar información al consumidor o usuario.

Que la fracción XIII del artículo 10 de la Ley de Infraestructura de la Calidad, considera la protección del derecho a la información, como un objetivo legítimo de interés público.

En este sentido las Normas Oficiales Mexicanas se constituyen como el instrumento idóneo para la protección de los intereses del consumidor.

PREFACIO

La elaboración de esta Norma Oficial Mexicana es competencia del Comité Consultivo Nacional de Normalización de la Secretaría de Economía (CCONNSE), el Grupo de trabajo fue integrado de manera voluntaria por los siguientes actores:

- ASOCIACIÓN NACIONAL DE COMPAÑÍAS DE SUPERVISIÓN A.C. (ANCSAC)
- ASOCIACIÓN MEXICANA DE PROFESIONALES INMOBILIARIOS A.C. (AMPI).
- CADU INMOBILIARIA, S.A. DE C.V.
- CÁMARA NACIONAL DE LA INDUSTRIA DE DESARROLLO Y PROMOCIÓN DE LA VIVIENDA (CANADEVI NACIONAL).
- CÁMARA MEXICANA DE LA INDUSTRIA DE LA CONSTRUCCIÓN (CMIC).
- CÁMARA NACIONAL DE LA INDUSTRIA DE DESARROLLO Y PROMOCIÓN DE LA VIVIENDA (CANADEVI) (NUEVO LEON).
- CASAS JAVER, S.A. DE C.V.
- COLEGIO DE NOTARIOS DEL DISTRITO JUDICIAL BRAVOS A.C.
- COLEGIO NACIONAL DEL NOTARIADO MEXICANO A.C.

- CONFEDERACIÓN DE CÁMARAS NACIONALES DE COMERCIO, SERVICIOS Y TURISMO (CONCANACO-SERVYTUR).
- CONFEDERACIÓN DE CÁMARAS INDUSTRIALES DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS (CONCAMIN).
- CONSORCIO ARA S.A.B. de C.V.
- DEREX DESARROLLO RESIDENCIAL, S.A. DE C.V.
- DIVISÓN MAR-LO S.A. DE C.V.
- FONDO DE LA VIVIENDA DE SEGURIDAD Y SERVICIOS SOCIALES DE LOS TRABAJADORES DEL ESTADO (FOVISSSTE).
- GRUPO SADASI S.A.P.I. DE C.V.
- HOGARES UNIÓN, S.A. DE C.V.
- INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES (INFONAVIT).
- ORGANISMO NACIONAL DE NORMALIZACIÓN Y CERTIFICACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN Y EDIFICACIÓN S.C. (ONNCCE).
- PROCURADURÍA FEDERAL DEL CONSUMIDOR (PROFECO).
  - Dirección General de Contratos de Adhesión, Registros y Autofinanciamiento.
  - Dirección General de Quejas y Conciliación.
  - Dirección General de Verificación y Defensa de la Confianza.
- PROGRAMA CASA SEGURA.
- SECRETARÍA DE ECONOMÍA.
  - Dirección General de Normas
- INMOBILIARIA VINTE (VINTE VIVIENDAS INTEGRALES, S.A.B. DE C.V.)
- NOTARÍA PÚBLICA 210 Estado de Sinaloa.
- NOTARÍA PÚBLICA 248 Estado de Sinaloa.
- IT LAWYERS S.C.

ÍNDICE DEL CONTENIDO

1. Objetivo y campo de aplicación

2. Referencias normativas

3. Términos, definiciones y términos abreviados

4. Disposiciones generales

5. Información y publicidad

6. Contrato de adhesión

7. Garantías

8. Servicios Adicionales

9. Escrituración y Notarios Públicos

10. Bonificación

11. Viviendas de interés social

12. Procedimiento para la evaluación de la conformidad

Apéndice B (Normativo) Listado de evidencias documentales a ser presentado a la unidad de inspección

13. Vigilancia

14. Concordancia con normas internacionales

Apéndice A (Normativo) Contenido de la carta de derechos

15. Bibliografía

1. Objetivo y campo de aplicación.

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.

2. Referencias normativas.

Los siguientes documentos vigentes o los que los sustituyan, son indispensables para la aplicación de la presente Norma Oficial Mexicana:

2.1 ACUERDO emitido por la Procuraduría Federal del Consumidor por el que se establecen los Lineamientos para el Análisis y Verificación de la Información y Publicidad, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 24 de julio de 2012.

3. Términos, definiciones y términos abreviados.

Para los propósitos de esta Norma Oficial Mexicana, se aplican en singular o plural indistintamente, los términos, definiciones y términos abreviados siguientes:

3.1 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.

3.2 NOM

Norma Oficial Mexicana.

3.3 anticipo

cantidad de dinero que el consumidor paga por adelantado al proveedor a cuenta de una futura compraventa de inmueble destinado a casa habitación.

3.4 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.

[Fuente: numeral 15.13 Bibliografía]

3.5 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.

3.6 constructor

persona física o moral encargada de ejecutar la obra de conformidad con el proyecto ejecutivo autorizado por la autoridad competente, la cual también tendrá la calidad de Proveedor.

3.7 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.

[Fuente: numeral 15.8 Bibliografía]

3.8 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.

[Fuente: numeral 15.8 Bibliografía]

3.9 contrato de adhesión de compraventa

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.

[Fuente: numeral 15.8 Bibliografía]

3.10 contrato de adhesión de compraventa de terrenos

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 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.

[Fuente: numeral 15.8 Bibliografía]

3.11 contrato de adhesión de intermediación para la adquisición de inmuebles destinados a casa habitación

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

[Fuente: numeral 15.8 Bibliografía]

3.12 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.

3.13 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.

3.14 datos personales

cualquier información concerniente a una persona física, identificada o identificable, de conformidad con el artículo 3, fracción V, de la LFPDPPP.

[Fuente: numeral 15.13 Bibliografía]

3.15 datos personales sensibles

datos personales que afecten a la esfera más íntima de su titular, o cuya utilización indebida pueda dar origen a discriminación o conlleve un riesgo grave para éste. En particular, se consideran sensibles aquellos que puedan revelar aspectos como origen racial o étnico, estado de salud presente y futuro, información genética, creencias religiosas, filosóficas y morales, afiliación sindical, opiniones políticas, preferencia sexual, de conformidad con el artículo 3, fracción VI, de la LFPDPPP.

[Fuente: numeral 15.13 Bibliografía]

3.16 defecto o falla grave

desperfecto o falla que afecte la estructura o las instalaciones del inmueble comprometiendo su uso pleno o la seguridad del mismo, o bien impidan que el consumidor lo use, goce o disfrute conforme a su naturaleza o destino, en los términos del artículo 73 QUINTUS de la LFPC.

[Fuente: numeral 15.8 Bibliografía]

3.17 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.

3.18 fraccionador

persona física o moral que habitual o periódicamente se dedica a segmentar inmuebles destinados a casa habitación, la cual también tendrá la calidad de proveedor.

3.19 FOVISSSTE

Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado.

3.20 garantía

obligación que asume el proveedor o tercero para proteger al consumidor durante un plazo o uso determinado, en contra de las posibles deficiencias del inmueble, su estructura y acabados de conformidad con las especificaciones de la propia garantía.

3.21 gastos operativos

erogaciones distintas del precio de la venta que deba realizar el consumidor, tales como gastos de escrituración, impuestos, avalúo, administración, apertura de crédito y gastos de investigación, de ser el caso, los costos por los accesorios o complementos, los cuales deben ser debidamente comprobados y soportados al consumidor.

3.22 inmueble

bien que no se puede trasladar de un lugar a otro sin alterar en algún modo, su forma o substancia, destinado a casa habitación y que para efectos de esta NOM se referirán indistintamente a viviendas y terrenos.

3.23 INFONAVIT

Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores.

3.24 LFPC

Ley Federal de Protección al Consumidor.

[Fuente: numeral 15.8 Bibliografía]

3.25 LFPDPPP

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

[Fuente: numeral 15.13 Bibliografía]

3.26 LGAHOTDU

Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.

[Fuente: numeral 15.11 Bibliografía]

3.27 LGPC

Ley General de Protección Civil.

[Fuente: numeral 15.12 Bibliografía]

3.28 LFPPI

Ley Federal de Protección a la Propiedad Industrial.

[Fuente: numeral 15.4 Bibliografía]

3.29 maqueta

representación física o virtual, es decir, por medios ópticos, electrónicos o digitales, que tiene por objeto mostrar las características generales, distribución y dimensiones de la vivienda objeto de la compraventa y, en su caso, el desarrollo habitacional en donde se encuentre éste en términos del artículo 34 del RLFPC.

[Fuente: numeral 15.16 Bibliografía]

3.30 marca

todo signo perceptible por los sentidos y susceptible de representarse de manera que permita determinar el objeto claro y preciso de la protección, que distinga productos o servicios de otros de su misma especie o clase en el mercado, de conformidad con el artículo 171 de la Ley Federal de Protección a la Propiedad Industrial.

3.31 ONAVI

Organismos Nacionales de Vivienda.

3.32 OREVI

Organismos Estatales de Vivienda.

3.33 PROFECO

Procuraduría Federal del Consumidor.

3.34 Programa Interno de Protección Civil

instrumento de planeación y operación, circunscrito al ámbito de una dependencia, entidad, institución u organismo del sector público, privado o social; que se compone por el plan operativo para la Unidad Interna de Protección Civil, el plan para la continuidad de operaciones y el plan de contingencias, y tiene como propósito mitigar los riesgos previamente identificados y definir acciones preventivas y de respuesta para estar en condiciones de atender la eventualidad de alguna emergencia o desastre, de conformidad con el artículo 2 fracción XLI de la LGPC.

[Fuente: numeral 15.12 Bibliografía]

3.35 promotor

persona física o moral, dependiente o autorizada por el proveedor o concesionario de ventas, que periódica o habitualmente se dedica a la actividad económica de promoción de compraventa de inmuebles destinados a casa habitación, al que también se le reconocerá como proveedor.

3.36 proveedor

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

En términos artículo 73 de la LFPC, esta persona física o moral tendrá exclusivamente dicho carácter cuando se trate de un fraccionador, constructor, promotor o persona que intervenga en la asesoría y venta al público de estas viviendas.

[Fuente: numerales 15.2 y 15.8 Bibliografía]

3.37 Proyecto Ejecutivo de Obra

conjunto de planos, memorias descriptivas y de cálculo, normas y especificaciones que contienen la información y definen los aspectos para la construcción de una obra, en términos de la normatividad correspondiente en materia de construcciones.

3.38 Registro Público de Contratos de Adhesión

registro a través del cual los proveedores mencionados en el artículo 73 de la LFPC registran los modelos de contrato de adhesión obligatorios, a efecto de que éstos no cuenten con cláusulas abusivas, lesivas o inequitativas para los intereses de los consumidores, protegiendo la actividad comercial de la sociedad.

[Fuente: numeral 15.8 Bibliografía]

3.39 Registro Público de Consumidores (RPC) o Registro Público para Evitar Publicidad (REPEP)

mecanismo de protección a los consumidores previsto en el artículo 18 de la LFPC, consistente en un registro en el que los consumidores pueden inscribir los números telefónicos en los que no desean recibir publicidad, y a efecto de que su información no sea utilizada con fines mercadotécnicos o publicitarios.

[Fuente: numeral 15.8 Bibliografía]

3.40 riesgo

en materia de protección civil y para efectos de esta NOM, son los daños o pérdidas probables sobre una vivienda afectable, resultado de la interacción entre su vulnerabilidad y la presencia de un agente perturbador reconocido en el artículo 2 de la LGPC.

[Fuente: numeral 15.12 Bibliografía]

3.41 RLFPC

Reglamento de la Ley Federal de Protección al Consumidor.

[Fuente: numeral 15.16 Bibliografía]

3.42 RLFPDPPP

Reglamento de la Ley Federal de Protección de Datos Personales en Posesión de los Particulares.

[Fuente: numeral 15.15 Bibliografía]

3.43 servicios adicionales, especiales o conexos

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 RLFPC.

[Fuente: numeral 15.16 Bibliografía]

3.44 sistema constructivo

es el conjunto de elementos, materiales, técnicas y procedimientos que agrupados de forma funcional constituyen la estructura de una edificación.

3.45 terreno(s)

lote(s) y predio(s) destinado(s) a casa habitación, según el uso de suelo expedido por la autoridad competente sin construcción alguna, en los cuales los consumidores podrán edificar las construcciones que deseen sin mayores restricciones que las propias del conjunto, fraccionamiento o condominio al que pertenezcan y las establecidas en la normatividad aplicable.

3.46 vivienda

construcción destinada al uso de casa habitación para efectos de la presente NOM.

3.47 titular

la persona física a quien corresponden los datos personales.

3.48 padrón de notarios

lista de notarios públicos autorizados que se pone a disposición de los consumidores en los sitios web de las instituciones otorgantes del crédito.

4. Disposiciones generales.

4.1. Obligación de contar con canales de atención de quejas y solicitudes.

El proveedor debe contar con canales y mecanismos de atención al consumidor, gratuitos y accesibles, tales como teléfonos, correo electrónico, formularios en sitios web o cualquier medio de contacto digital, debiendo estar estos habilitados por lo menos en días y horas hábiles, en los que se proporcionará información y se recibirán comentarios, quejas y sugerencias. Lo anterior, debe ser expresamente informado al consumidor, así como indicar el tratamiento de los datos personales que podrán ser recabados a través de dichos canales de comunicación.

El proveedor también debe recibir y atender quejas, solicitudes o sugerencias por parte de los consumidores, en cualquiera de los puntos de venta o atención a clientes, sin perjuicio de que las mismas pueden ser presentadas en el domicilio de la casa matriz del proveedor o de sus sucursales.

Asimismo, el proveedor debe de contar y hacer público a los consumidores, un domicilio para oír y recibir notificaciones, así como señalar el horario de atención.

4.2. Obligaciones respecto al portal de Internet.

En caso de que el proveedor cuente con portal de Internet, éste debe contener la siguiente información mínima actualizada, accesible y a la vista para el consumidor:

i. Precios totales en operaciones de contado y las características de los diferentes tipos de inmueble que comercializa a través de un vínculo;

ii. 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, conforme al apartado 5.6.7 de la presente NOM;

iii. Dirección física y electrónica en la que se podrá presentar una queja o reclamación, y horarios de atención;

iv. Modelo de contrato de adhesión registrado ante la PROFECO;

v. Formas y planes de pago de los inmuebles;

vi. 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, así como los seguros adheridos al financiamiento y sus coberturas que existieren, y

vii. El Aviso de Privacidad en términos de lo establecido por la LFPDPPP, su RLFPDPP y los Lineamientos del Aviso de Privacidad.

En caso de que el proveedor no cuente con un portal electrónico, pero cuente con una oficina de atención física, debe poner a disposición la información prevista en este numeral y ser accesible para el consumidor. Esta información puede ser presentada de manera física o digital, indicando de forma expresa las disposiciones para el acceso a la misma o en su caso, el domicilio proporcionado por el proveedor para que pueda ser consultada.

4.3. Obligaciones en materia de privacidad y protección de datos personales.

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.

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.

En caso de que los datos personales fueren obtenidos de manera indirecta del titular consumidor, se debe informar a los titulares de los datos personales que así lo soliciten como se dio la transferencia u obtención de dichos datos y se deben observar las siguientes reglas:

a) Si fueron tratados para una finalidad distinta prevista en una transferencia consentida, o si los datos fueron obtenidos de una fuente de acceso público, el aviso de privacidad se debe de dar a conocer al consumidor en el primer contacto que se tenga con él.

b) Cuando el proveedor pretenda utilizar los datos para una finalidad distinta a la consentida, el aviso de privacidad debe ser actualizado y darse a conocer al titular previo aprovechamiento de los datos personales.

No podrán crearse bases de datos que contengan datos personales sensibles, sin que se justifique la creación de las mismas para finalidades legítimas, concretas y acordes con las actividades o fines explícitos que persigue el sujeto regulado.

Conforme a lo dispuesto en la LFPDPPP, el Instituto Nacional de Acceso la Información y Protección de Datos podrá verificar conforme a sus atribuciones que todo proveedor que lleve a cabo el tratamiento de datos personales deba establecer y mantener medidas de seguridad administrativas, técnicas y físicas que permitan proteger los datos personales de los consumidores contra daño, pérdida, alteración, destrucción o el uso, acceso o tratamiento no autorizado.

La persona titular de los datos personales o su representante legal podrá solicitar al proveedor en cualquier momento el acceso, rectificación, cancelación u oposición respecto a sus datos personales y datos personales sensibles, conforme al procedimiento establecido en la LFPDPPP y el RLFPDPPP.

Asimismo, debe hacerse del conocimiento del consumidor que puede exigir en todo momento a proveedores y empresas que utilicen información sobre consumidores con fines mercadotécnicos o publicitarios, que la información relativa a él mismo no sea cedida o transmitida a terceros, salvo que dicha cesión o transmisión sea determinada por una autoridad judicial.

4.4. Obligaciones en materia de anticipos.

El proveedor debe entregar un comprobante al consumidor por el anticipo que le sea entregado. Es importante que el proveedor informe al consumidor previo a la entrega del anticipo, respecto a:

(i) que éste se abonará al pago del bien inmueble,

(ii) obligaciones y derechos generados para el proveedor y el consumidor derivadas del anticipo,

(iii) mecanismos, términos y condiciones para reclamar la devolución del anticipo, incluyendo el plazo y las posibles penalizaciones si se realiza fuera del plazo establecido.

La devolución del anticipo debe ser por el mismo medio en el que se realizó el pago, y en el mismo número y monto de las exhibiciones mediante las cuales el consumidor efectuó el pago del anticipo, o bien, pudiendo realizarse en forma distinta siempre que el proveedor lo ofrezca y el consumidor lo acepte, al momento de la devolución, y debe señalar el plazo en el que se realizará el mismo.

La devolución del anticipo será sin penalización alguna siempre y cuando se solicite en el plazo convenido entre el proveedor y el consumidor. En los demás casos, la devolución del anticipo estará sujeto a las penalizaciones que haya establecido el proveedor.

En el caso que el proyecto ejecutivo del inmueble por el cual se realizó el anticipo necesite modificarse durante la obra, el proveedor debe notificar al consumidor sobre las modificaciones realizadas, debiendo este último autorizar de forma expresa por escrito, continuar con la compra del inmueble o devolución del enganche y en su caso, el pago de una indemnización, daño o perjuicio, penalización o posible bonificación que el consumidor pudiera reclamar de conformidad con lo previsto por los artículos 7 y 92 fracción II de la LFPC en lo correspondiente a dicho proyecto ejecutivo.

Si se concreta la compraventa del bien inmueble, se debe acreditar el monto del anticipo como parte del pago del precio total del inmueble.

4.5. Obligaciones en materia de enganches.

En el caso de compraventas en abonos, en las que el consumidor realice un enganche en el momento de la celebración del contrato, debe estipularse que la cantidad pagada forma parte del precio del bien inmueble adquirido, asimismo deben informarse los términos, condiciones y los mecanismos para interponer la reclamación para su devolución que deba realizarse en caso de rescisión del contrato por causas imputables al proveedor. Lo anterior, sin menoscabo del pago de una indemnización, daño o perjuicio, penalización o posible bonificación que el consumidor pudiera reclamar de conformidad con las disposiciones aplicables por las causas mencionadas imputables al proveedor.

No se considerará como causa imputable al proveedor, y por lo mismo no dará lugar al pago de indemnización, penalización, bonificación, ni resarcimiento de daños ni perjuicios por parte del proveedor a favor del consumidor, si no le es aprobado a dicho consumidor el crédito hipotecario, o éste no alcance a cubrir el importe de la vivienda y no pueda pagarse la diferencia y/o por cualquier otra causa ajena al Proveedor, que impida concretar la compra de la vivienda.

En el caso de que se hubiera entregado un enganche, y posteriormente se hubiera rescindido el contrato, en la restitución reclamada por el consumidor respecto de las prestaciones que deba realizarse por parte del proveedor incluirá las cantidades pagadas por concepto de enganche.

En el caso que el proyecto ejecutivo del inmueble por el cual se realizó el enganche necesite modificarse durante la obra, el proveedor debe notificar al consumidor sobre las modificaciones realizadas, debiendo este último autorizar de forma expresa por escrito, continuar con la compra del inmueble o devolución del enganche, y en su caso, el pago de una indemnización, daño o perjuicio, penalización o posible bonificación que el consumidor pudiera reclamar de conformidad con las disposiciones aplicables.

4.6. Obligaciones en materia de preventas.

El proveedor durante la preventa debe exhibir de manera notoria y visible el precio de venta y las características de las viviendas.

El proveedor debe contar con la suficiente capacidad económica para:

I) atender futuras reclamaciones en los casos de las viviendas en las que ya se había realizado una preventa de la misma, o

II) la solicitud de una bonificación en los términos establecidos en el numeral 10 de esta NOM.

La preventa debe realizarse bajo la modalidad de un contrato de adhesión de preventa de bien inmueble destinado a casa habitación, éste debe reunir los elementos de los numerales 6 y 6.2 de la NOM.

4.7 No discriminación.

Al ofrecer bienes y servicios al público en general, los proveedores están obligados a observar las disposiciones del artículo 58 de la LFPC, respecto a no establecer preferencias o discriminación alguna respecto a los solicitantes del servicio, tales como selección de clientela, condicionamiento del consumo, reserva del derecho de admisión, exclusión a personas con discapacidad y otras prácticas similares, salvo por causas que afecten la seguridad o tranquilidad del establecimiento, de sus clientes o se funden en disposiciones expresas de otros ordenamientos legales.

4.8. Obligación de entregar carta de derechos a consumidores.

El proveedor está obligado a entregar a los consumidores una carta de derechos en medios, físicos, impresos o electrónicos, misma que se precisa en el Apéndice A, respecto a la protección que otorga la LFPC, su RLFPC y la presente NOM al adquirir un inmueble en el territorio mexicano.

4.9 Obligación en materia de promoción de los inmuebles.

Con el fin de garantizar que el consumidor tome una decisión libre e informada, en las actividades de promoción de venta de los inmuebles, el proveedor debe:

a) Proporcionar al consumidor de forma clara información real y actual;

b) Evitar la aplicación de métodos, conductas o prácticas comerciales abusivas o coercitivas.

4.10 Terrenos.

Al proveedor que comercialice terrenos, le serán aplicables todos los términos de la presente NOM, salvo los referentes a vivienda o la construcción de la misma.

Los contratos de adhesión para la compraventa de terrenos se registrarán ante la PROFECO, en los términos del artículo 86 de la LFPC. Asimismo, estos contratos de adhesión deben cumplir con los numerales 6 y 6.3 de la presente NOM.

4.11 Prohibición de negativa de trato y de ventas atadas.

4.11.1 Prohibición de negativa de trato.

El proveedor no podrá negar al consumidor la venta de un inmueble que tenga disponible, sin perjuicio de la posterior revisión y cumplimiento de los requisitos que forman parte de la oferta, y en su caso, la operación crediticia. Lo anterior, de conformidad con el artículo 43 de la LFPC, en relación con el artículo 56 fracción V de la Ley Federal de Competencia Económica.

4.11.2 Prohibición de ventas atadas.

El proveedor no podrá condicionar la venta del inmueble, incluyendo la condición de la contratación de un servicio adicional.

Queda estrictamente prohibida la venta o transacción de un inmueble condicionada a comprar, adquirir, vender o proporcionar otro bien o servicio, normalmente distinto o distinguible o sobre bases de reciprocidad, en términos del artículo 56 fracción III de la Ley Federal de Competencia Económica.

4.12 entrega del inmueble.

La identidad de la persona a la que se entrega el inmueble debe ser la del consumidor, apoderado o causahabiente, debiendo cerciorarse el proveedor por medios indubitables para tener certeza plena sobre su persona o personalidad y evitar posibles usurpaciones de identidad. Para el caso de que la entrega de la vivienda se haga a un apoderado, éste debe acreditarlo con un poder notarial que lo faculte para ello; en el supuesto de que deba hacerse a causahabientes, éste debe demostrarlo con el documento que en términos de la legislación civil sea el idóneo.

Al momento de la entrega de la vivienda, el promotor debe informar al consumidor sobre las condiciones y documentos, tales como: póliza o pólizas de garantía indicando procedimiento y datos dónde hacerlas válidas, acta de entrega, accesorios y llaves; donde se especifican que los accesorios de la vivienda están completos y en funcionamiento, de acuerdo con lo pactado en el contrato firmado.

5. Información y publicidad.

La información y publicidad del proveedor debe estar en idioma español, en términos comprensibles y legibles, sin perjuicio que puede estar en otros idiomas, en caso de diferencias en el texto o redacción, prevalece el idioma español.

Queda prohibido incluir en la publicidad o información toda leyenda o información que indique que han sido avalados, aprobados, recomendados o certificados por sociedades o asociaciones profesionales, cuando éstas carezcan de la documentación apropiada que soporte con evidencia científica, objetiva y fehaciente, las cualidades o propiedades del producto o servicio, o cualquier otro requisito señalado en las leyes aplicables para acreditar las mismas. Lo anterior de conformidad con el artículo 32 de la LFPC.

El proveedor debe poner a disposición del consumidor la siguiente información, de él y del inmueble que comercializa:

I. Nombre comercial y razón social del proveedor;

II. Datos de contacto que incluyan domicilio, teléfono y/o dirección electrónica;

III. Acreditación de la propiedad del inmueble, o en su caso, derecho o facultad para comercializarla o enajenarla, y los gravámenes con los que cuenta, excepto aquellos derivados del crédito utilizado por el proveedor para la construcción de la vivienda.

IV. Precio del inmueble en operaciones de contado; en operaciones de crédito, indicar que el precio total se determinará en función de los montos variables de conceptos de crédito y notariales que deben ser consultados con los promotores, de conformidad con el 5.6.7 de la presente NOM;

V. Métodos de pago disponibles por unidad privativa a comercializar, señalando específicamente las unidades privativas que podrán ser adquiridas con crédito INFONAVIT, FOVISSSTE, bancarios, del mismo proveedor, de organismos públicos, privados o sindicatos;

VI. Licencias, permisos o autorizaciones del inmueble otorgados por las autoridades competentes;

VII. Especificaciones generales del inmueble que contenga, como mínimo: ubicación, colindancias, datos de medidas, instalaciones de servicios, acabados y sistema constructivo;

VIII. Datos de los medios disponibles del proveedor para que el consumidor pueda realizar una queja o una reclamación, y los horarios de atención de estos medios;

IX. Número de registro ante PROFECO del contrato con el que comercializan los inmuebles;

X. Aviso de privacidad; y

XI. En su caso, cualquier otra información que sea de utilidad al consumidor para poder ejercer sus derechos y que sea imputable al proveedor en los términos propuestos con la presente NOM.

Lo anterior sin perjuicio de la información que deba proporcionar a los consumidores conforme a lo dispuesto por el artículo 73 BIS de la LFPC.

La información o publicidad que el proveedor difunda por cualquier medio o forma, debe ser veraz, comprobable, clara y exenta de textos, diálogos, sonidos, imágenes, marcas, denominaciones de origen y otras descripciones que induzcan o puedan inducir a error o confusión por engañosas o abusivas, de conformidad con el artículo 32 de la LFPC y las disposiciones para el Análisis de Verificación de la Información

La falta de veracidad en la información y publicidad del proveedor respecto a las condiciones prometidas, sugeridas y características del inmueble dará lugar al cumplimiento de lo ofrecido por parte del proveedor. Cuando esto no sea posible, el consumidor podrá solicitar el pago de una bonificación o compensación cuando se actualice alguno de los supuestos previstos en términos del artículo 92 TER de la LFPC.

Adicional a lo anterior, el proveedor estará sujeto a las posibles sanciones que puedan aplicar conforme a la LFPC cuando se demuestre que ha cometido alguna infracción en términos de lo dispuesto por la misma.

Previo a su difusión, el proveedor de manera voluntaria podrá someter su publicidad a revisión de la PROFECO, para que ésta emita una opinión no vinculante de conformidad con el artículo 32 de la LFPC.

Los consumidores pueden exigir directamente a los proveedores que utilicen información y datos personales sobre consumidores con fines mercadotécnicos o publicitarios, no ser molestados en su domicilio, lugar de trabajo, dirección electrónica, o por cualquier otro medio, para ofrecerle bienes, productos o servicios, y que no les envíen publicidad.

El consumidor podrá exigir en todo momento a proveedores que utilicen información y datos personales sobre consumidores que la información relativa al mismo, no sea cedida o transmitida a terceros.

5.1. Requisitos de la información utilizada por los proveedores.

La información relativa a servicios de comercialización de inmuebles destinados a casa habitación que utilicen los proveedores, incluyendo a aquéllos que se hagan por medio de fideicomisos u otras figuras contractuales para realizar la venta de inmuebles, 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 respecto de:

I. Las características, ubicación, naturaleza y/o composición del inmueble;

II. Precio del inmueble en operaciones de contado; en operaciones de crédito, indicar que el precio total se determinará en función de los montos variables de conceptos de crédito y notariales que deben ser consultados con los promotores.

III. Los términos y condiciones del anticipo, enganche, y en general del pago del inmueble;

IV. Condiciones de la garantía y formas de hacerla valer. El periodo de vigencia, qué incluye la garantía y la forma en que el consumidor puede hacerlas valer;

V. Los términos y condiciones de entrega y escrituración, quedarán plasmados en el contrato de adhesión. Asimismo, los proveedores deben informar los requisitos para la reparación del inmueble, en caso de presentar desperfectos, fallas o vicios ocultos.

VI. Los términos, duración, restricciones y condiciones para hacer valer las ofertas o promociones respecto del inmueble comercializada.

Asimismo, el proveedor está obligado a informar y a respetar los precios, tarifas, garantías, cantidades, calidades, medidas, intereses, cargos, términos, restricciones, plazos, fechas, modalidades, reservaciones y demás condiciones aplicables en la comercialización de inmuebles, sobre todo aquellos que se hubieran ofrecido, obligado o convenido con el consumidor para la entrega del inmueble, y bajo ninguna circunstancia serán negados estos inmuebles a persona alguna, así como la información de los mismos. Lo anterior, de conformidad con el artículo 7 de la LFPC.

5.2. Requisitos de la publicidad utilizada por el proveedor.

La publicidad que utilice el proveedor, incluyendo aquellos que se hagan a través de fideicomisos para realizar la venta de inmuebles, 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:

I. No presentar atribuciones o cualidades de los inmuebles ofrecidas que no correspondan a su función o uso;

II. No utilizar mensajes que sugieran que la adquisición del inmueble hace tener características o cualidades personales superiores de aquel que no lo compra;

III. No utilizar mensajes que sugieran o presenten información inexacta relacionada con la adquisición de los inmuebles, como son los términos y condiciones de los créditos y requisitos como las consultas en las sociedades de información crediticia;

IV. No induzca a creer que el inmueble cuenta con materiales, distribución, servicios, acabados, dimensiones, o características de las cuales carezca y/o no pueda comprobar;

V. No inducir al consumidor a cometer actos ilícitos o contrarios al orden público, o se atente contra la dignidad o integridad del ser humano, ni contra los principios de equidad, certeza y buena fe, de conformidad con las leyes aplicables y los tratados internacionales en los que México sea parte;

VI. Evitar utilizar términos categóricos o superlativos que induzcan al error o confusión a los consumidores respecto al desempeño, características o condiciones del inmueble anunciado. Se entenderá por término categórico aquello que se afirme o se niegue de forma absoluta. En caso de utilizar afirmaciones objetivas, o se haga referencia a estudios, muestras y/o pruebas, dicha información debe ser comprobable. Queda prohibido incluir en la información o publicidad, toda leyenda o información que indique que han sido avalados, aprobados, recomendados o certificados por sociedades o asociaciones profesionales, cuando éstas carezcan de la documentación apropiada que soporte con evidencia científica, objetiva y fehaciente, las cualidades o propiedades del producto o servicio, o cualquier otro requisito señalado en las leyes aplicables para acreditar las mismas;

VII. No provocar descrédito, denigración o menosprecio directo o indirecto de una persona o empresa, de sus inmuebles, actividades o circunstancias o de sus marcas, nombres comerciales u otros signos distintivos a través de su contenido, o en la forma de presentación o difusión. Lo anterior, de conformidad con los artículos 1, fracción VII, 16 de la LFPC, y 28 del RLFPC, así como las disposiciones normativas aplicables en materia de publicidad comparativa;

VIII. No utilizar frases o leyendas dirigidas a obtener una ventaja indebida de la reputación de una marca, nombre comercial u otro signo distintivo de algún competidor, de las denominaciones de origen o indicaciones geográficas, denominaciones específicas o especialidades tradicionales garantizadas que amparen productos competidores. Lo anterior, de conformidad con el artículo 1 fracción VII de la LFPC; y

IX. Se podrán utilizar las marcas de INFONAVIT, de FOVISSSTE u otros organismos nacionales o programas públicos de vivienda, de conformidad con lo dispuesto en el numeral 11.2.

El proveedor en su publicidad siempre debe establecer su nombre, domicilio, teléfono y dirección electrónica. Si en la publicidad se contienen ofertas o promociones, se deben seguir las reglas establecidas en el artículo 48 de la LFPC.

5.3. 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 RLFPC.

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:

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.

En caso de que el proyecto ejecutivo tenga modificaciones, éstas deben atender a lo establecido en los numerales 4.4 o 4.5, según sea el caso.

El inmueble muestra debe tener la distribución de los espacios de las viviendas, señalar los acabados con los que se entrega y en su caso, los muebles y equipos con los que cuente.

En su caso, el proveedor debe asegurarse que el comprador pueda visualizar todos los prototipos de vivienda disponibles del desarrollo que comercializa.

5.4. Documentos válidos para acreditar la propiedad del inmueble.

El proveedor, incluyendo aquéllos ya sean personas físicas o morales que utilicen fideicomisos para realizar la venta de inmuebles, debe informar al consumidor sobre el estado legal de la propiedad y/o posesión del inmueble, así como de la existencia de cualquier gravamen, modalidad o limitación de dominio, adeudo fiscal o en el pago de servicios que pueda afectar la enajenación de dicho inmueble y poner a disposición del consumidor, los siguientes documentos:

I. Escritura pública otorgada por un notario público debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad; tratándose de bienes inmuebles sujetos al régimen de propiedad en condominio, escritura pública donde conste la constitución de este régimen; o

II. En los casos que proceda, mediante contrato privado, una vez que las firmas hayan sido ratificadas ante un fedatario o autoridad administrativa y esté debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad.

El proveedor debe informar al consumidor que al momento de la escrituración, el inmueble estará libre de todo gravamen.

5.5. Información que debe presentar el promotor autorizado para acreditarse.

El promotor debe contar con una credencial expedida por el proveedor, o bien, por el concesionario de ventas que contenga de manera visible su nombre completo, logo del concesionario en su caso, logo del proveedor, cargo, vigencia de la identificación y un número telefónico de atención de quejas.

La información y publicidad que proporcione el promotor al posible consumidor se entenderá que está autorizada por el proveedor, por lo cual éste debe asegurarse de su cumplimiento y se obliga con la misma.

Lo ofrecido por el promotor debe ser cumplido al consumidor, en virtud de la responsabilidad administrativa que tiene el personal contratado o subcontratado por el proveedor de conformidad con el artículo 9 de la LFPC.

5.6. Información sobre el inmueble.

El precio de venta del inmueble debe ofertarse en moneda nacional, sin perjuicio de que puedan ser expresado también en moneda extranjera; de ser el caso, se estará al tipo de cambio que rija en el lugar y fecha en que se realice el pago, de conformidad con la legislación aplicable.

Cuando el proveedor esté ofertando un inmueble con alguna deficiencia, usada o reconstruida debe advertirlo al consumidor de manera clara y precisa, asimismo, debe hacerlo constar en el contrato de adhesión.

El proveedor, incluyendo a aquéllos ya sean personas físicas o morales que utilicen fideicomisos para realizar la venta de inmuebles, está obligado a entregar el inmueble de acuerdo con los términos y condiciones ofrecidas o implícitas en la publicidad o información desplegada y/o entregada al consumidor, salvo convenio en contrario o consentimiento por escrito del consumidor.

El proveedor debe hacer del conocimiento del consumidor, por escrito y previamente a la celebración del contrato en cualquiera de las modalidades que describe el numeral 6 de la NOM, respectivo, los casos en que éste deba cubrir honorarios, comisiones o gastos adicionales al precio del inmueble que sean determinados por terceros, necesarios para recibir el inmueble en los términos y condiciones ofrecidos y acordados, de conformidad con el artículo 35 del RLFPC, cuando estos gastos no estén expresamente señalados en las leyes aplicables a la operación.

El proveedor debe dar a conocer al consumidor los materiales que usó en la construcción de la vivienda, el desarrollo o el fraccionamiento en que se encuentre ésta, así como los sistemas constructivos que fueron utilizados.

5.6.1 Servicios que deben estar cubiertos.

El proveedor debe garantizar que dentro de la vivienda se cuente con las instalaciones y condiciones necesarias para la provisión de los servicios básicos de las viviendas que comercializa. Para lo anterior, debe realizar las gestiones y trámites locales gubernamentales necesarios y proveer las instalaciones ofrecidas en las viviendas que comercializa.

Las instalaciones y condiciones de los servicios básicos con los que debe contar la vivienda son: energía eléctrica; abastecimiento de agua potable y desalojo de aguas residuales; aprovechamiento de gas l.p., gas natural, electricidad o cualquier otro combustible, sistema o tecnología para cocinar alimentos y para calentar agua; mismas que ya deben estar incluidas en el precio de venta de la vivienda y el consumidor no debe pagar ningún costo adicional por los conceptos enunciados, salvo cuando se trate de su contratación, conexión y correspondiente consumo.

El proveedor puede sustituir, ofrecer o complementar las instalaciones, infraestructura y condiciones indicadas con el uso de otras tecnologías.

En el caso de que el proveedor entregue la vivienda sin la provisión de las instalaciones y condiciones necesarias para la contratación de estos servicios básicos, el consumidor podrá no aceptarla o solicitar una bonificación o compensación por este motivo de conformidad con el artículo 92 TER de la LFPC.

5.6.2. Licencias, permisos y autorizaciones vigentes.

El Proveedor debe contar con las licencias, permisos y autorizaciones que de acuerdo con la legislación local requieran las diferentes acciones urbanísticas, tales como: uso de suelo, construcción, edificaciones, fraccionamientos, subdivisiones, fusiones, relotificaciones, condominios.

Se deben poner a disposición del consumidor dichos documentos, de manera impresa o digital, indicando de forma expresa los medios de acceso a dicha información, o en su caso, el domicilio proporcionado por el desarrollador para que puedan ser consultados.

5.6.3 Protección civil.

5.6.3.1 El proveedor debe poner a disposición del consumidor, el Programa Interno de Protección Civil, de manera impresa o digital, indicando de forma expresa los medios de acceso a dicha información, mismo que el proveedor, a solicitud del consumidor, debe explicarlo mediante el personal que considere adecuado.

Lo anterior, con el propósito de informar al consumidor, si fuera el caso, sobre los posibles riesgos a los que se encuentra expuesto el inmueble, así como las condiciones para atender la eventualidad de alguna emergencia o desastre.

5.6.3.2 En caso de que los inmuebles usados no cuenten con una licencia de construcción, el proveedor debe poner a disposición del consumidor, el dictamen estructural emitido de acuerdo a la normatividad aplicable.

5.6.4 Requisitos de los planos o del dictamen de condiciones estructurales.

El proveedor debe poner a disposición del consumidor los planos estructurales, arquitectónicos y de instalaciones, o, en su defecto, un dictamen de las condiciones estructurales del inmueble, avalados por perito responsable o DRO y corresponsables, ya sea físicamente o por cualquier medio óptico o electrónico.

En su caso, señalar expresamente las causas por las que no cuenta con ellos, así como el plazo en el que tendrá dicha documentación.

5.6.5. Transparencia y veracidad sobre características del inmueble.

La información proporcionada o exhibida por el proveedor sobre las características del inmueble debe ser veraz en cuanto a los materiales de construcción utilizados, la distribución de la vivienda, las colindancias, acabados, las instalaciones de servicios y todos los datos que puedan ser de utilidad para el consumidor al momento de comprar una vivienda.

La publicidad podrá realizarse por cualquier medio que considere más conveniente el proveedor, sin embargo, debe asegurarse que en cualquier medio de comunicación la información de las características del inmueble sea veraz, clara y real, y no induzca al error o confusión, conforme al numeral 5 de la presente NOM.

5.6.6. Acabados.

El Proveedor debe cumplir con los acabados que se encuentren en la información y publicidad sobre las viviendas que comercializa. Asimismo, está obligado a cumplir con los acabados que se encuentren en el inmueble muestra o, en su caso, con los pactados con el consumidor, los cuales deben estar descritos en el contrato respectivo.

El consumidor podrá exigir los acabados que le hayan comunicado en la información o publicidad del proveedor de acuerdo el numeral 5.2 fracción I de la presente NOM, con independencia de que no se encuentren establecidos en el contrato de adhesión formalizado.

5.6.7 Requisitos de la información sobre opciones de pago, créditos y en su caso, renegociaciones.

El proveedor es responsable de indicar las opciones de pago que acepta del consumidor, asimismo debe señalarle si acepta o no créditos y en su caso, de qué instituciones, la presente obligación es por cada unidad privativa que pretenda comercializar.

5.6.8. Información cuando el proveedor financie las viviendas.

5.6.8.1 En toda operación de compraventa a crédito de vivienda en la que el otorgante del Crédito sea el propio proveedor, se debe informar al consumidor lo siguiente, conforme a lo dispuesto por el artículo 66 de la LFPC:

a) En su caso, el precio de contado del inmueble que se trate, así como el monto y detalle de cualquier cargo si lo hubiera,

b) El número de pagos a realizar, su periodicidad, el derecho que tiene a liquidar anticipadamente el crédito con la consiguiente reducción de intereses, en cuyo caso se le informará que no se le podrán hacer más cargos que aquellos de renegociación del crédito, si la hubiere.

c) La forma de calcular los intereses, incluidos los moratorios, ya sea conforme a una tasa de interés fija o variable;

d) En caso de existir descuentos, bonificaciones o cualquier otro motivo por el cual sean diferentes los pagos a crédito y de contado, dicha diferencia debe señalarse al consumidor.

e) De utilizarse una tasa fija, también se informará al consumidor el monto de los intereses a pagar en cada periodo. De utilizarse una tasa variable, se informará al consumidor sobre la regla de ajuste de la tasa, la cual no podrá depender de decisiones unilaterales del proveedor sino de las variaciones que registre una tasa de interés representativa del costo del crédito al consumidor, la cual debe ser fácilmente verificable por el consumidor;

f) Informar al consumidor el monto total a pagar por el inmueble de que se trate, que incluya, en su caso, número y monto de pagos individuales, los intereses, comisiones y cargos correspondientes, incluidos los fijados por pagos anticipados o por cancelación; proporcionándole debidamente desglosados los conceptos correspondientes;

g) En caso de haberse efectuado la operación de compraventa a crédito de vivienda en la que el otorgante del Crédito sea el propio proveedor, éste debe enviar al consumidor al menos un estado de cuenta bimestral, por el medio que este último elija, que contenga la información relativa a cargos, pagos, intereses y comisiones.

5.6.8.2 Conforme a lo dispuesto por la legislación aplicable, en caso que utilice despachos de cobranza, el proveedor que sea otorgante del Crédito debe cumplir, de forma virtual o física, con las siguientes obligaciones en materia de información:

a) Informar sobre el alcance y contenido de las disposiciones de carácter general en materia de despachos de cobranza emitidas por la Profeco.

b) Poner a disposición del consumidor, los datos suficientes de identificación de los despachos externos que representen al proveedor que sea otorgante del Crédito, mismos que incluirán a terceros o representantes que realicen la cobranza de los créditos que otorguen, así como de aquellos que apoyen en las operaciones de negociación y reestructuración de créditos con sus Clientes o con aquellas personas que por alguna razón sean deudores frente al proveedor que sea otorgante del Crédito. Dicha información debe estar debidamente actualizada y contener al menos los siguientes datos: nombre del despacho, dirección, teléfonos, y nombre de los socios del mismo.

c) Poner a disposición del consumidor el estado de los reclamos presentados, permitiéndole dar seguimiento a los mismos.

5.6.8.3 Por lo que toca a la rescisión del contrato, en términos de lo dispuesto por los artículos 70 y 71 de la LFPC, en toda operación a crédito de vivienda al consumidor en la que el otorgante del Crédito sea el propio proveedor, se debe informar al consumidor lo siguiente:

a) Que, en caso de rescisión del contrato, el vendedor y comprador deben restituirse mutuamente las prestaciones que se hubieren hecho.

b) Que el vendedor que hubiera entregado el inmueble tendrá derecho a exigir, por el uso del mismo, el pago de un alquiler o renta y, en su caso, una compensación por el demerito que haya sufrido el bien inmueble.

c) Que el comprador que haya pagado parte del precio tiene derecho a recibir los intereses computados conforme a la tasa que, en su caso, se haya aplicado a su pago.

d) Que cuando se haya pagado más de la tercera parte del precio o del número total de los pagos convenidos y el proveedor exija la rescisión o cumplimiento del contrato por mora, el consumidor tendrá derecho a optar por la rescisión en los términos del artículo 70 de la LFPC o por el pago del adeudo vencido más las prestaciones que legalmente procedan.

e) Que los pagos que realice el consumidor, aún en forma extemporánea y que sean aceptados por el proveedor, liberan a aquel de las obligaciones inherentes a dichos pagos.

5.6.9. Información sobre la garantía.

La garantía debe describir de forma clara y precisa las obligaciones del proveedor y del consumidor, sus alcances, vigencia, cláusulas de exclusión, los mecanismos para hacerla efectiva y el domicilio para reclamarla. Asimismo, no puede prescribir condiciones o limitaciones que reduzcan los derechos que legalmente correspondan al consumidor. Lo anterior, de conformidad con los artículos 73 QUÁTER, 73 QUINTUS, 78 y 79 de la LFPC.

5.6.10 Información sobre el entorno urbano.

Previamente a la contratación, así como en el momento de firmar el contrato correspondiente, el proveedor debe informar al consumidor acerca del equipamiento urbano existente en la localidad donde éste se encuentre y los sistemas de transporte necesarios que permitan al consumidor conocer los medios de transporte existentes para llegar al inmueble.

6. Contrato de adhesión.

Los contratos que utilicen los proveedores, incluyendo a las personas físicas o morales que hagan uso de fideicomisos para realizar la venta de inmuebles, para la prestación de servicios inmobiliarios, la compraventa de inmuebles, así como cualquier acuerdo que sostengan entre el proveedor y consumidor respecto a la comercialización del inmueble, deben ser registrado ante la PROFECO y estar a disposición para consulta de los consumidores, previo a la firma de los mismos.

Los contratos de adhesión relacionados con bienes inmuebles destinados a casa habitación para su validez en territorio nacional deben estar escritos en idioma español, sin perjuicio de que se exprese también en otros idiomas, en términos comprensibles con un tamaño de letra como mínimo de 3 mm o 10 puntos y con un tipo de letra uniforme que permitan al consumidor su lectura a simple vista. Además, no podrán incluir prestaciones desproporcionadas a cargo de los consumidores, obligaciones inequitativas o abusivas, o cualquier otra cláusula o texto que viole las disposiciones de la LFPC.

El proveedor está obligado a cumplir con el Capítulo VIII de la LFPC, y la presente NOM, cuando los Proveedores comercialicen bienes inmuebles, en alguno de los siguientes esquemas:

i. Contrato de adhesión de promesa o preparatorio de compraventa de bien inmueble destinado a casa habitación;

ii. Contrato de adhesión de preventa en la compraventa de bien inmueble destinado a casa habitación;

iii. Contrato de adhesión de compraventa de bien inmueble destinado a casa habitación;

iv. Contrato de adhesión de compraventa de terrenos, o

v. Contrato de adhesión de intermediación para la compraventa de inmuebles destinados a casa habitación.

Los contratos de adhesión de compraventa de bien inmueble destinado a casa habitación deben estar escritos en idioma español, sin perjuicio de que además puedan ser expresados en otro idioma, en caso de diferencias en el texto o redacción, se estará a lo manifestado en el idioma español. Estos contratos deben contener cuando menos lo siguiente:

I. Lugar y fecha de celebración del contrato;

II. Nombre, denominación o razón social, domicilio y registro federal de contribuyentes del proveedor;

III. Nombre, domicilio y, en su caso, Registro Federal de Contribuyentes del consumidor;

IV. Señalar y poner a disposición del consumidor los documentos que acrediten la propiedad del inmueble a ser comercializado;

V. Señalar y poner a disposición del consumidor los documentos que faculten al proveedor para comercializar los bienes que sean objeto del contrato correspondiente;

VI. Precio de la vivienda en moneda nacional, indicando lo que corresponda al monto que se haya entregado como anticipo;

VII. 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;

VIII. Descripción del objeto del contrato, identificación del inmueble y en su caso descripción de sus accesorios;

IX. Montos, medios de pago ya sea de contado, a plazos o con crédito, y cantidades a pagar;

X. Relación de los derechos y obligaciones, tanto del proveedor como del consumidor;

XI. 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;

XII. Términos de la garantía y las condiciones y mecanismos para hacerla efectiva;

XIII. El procedimiento para la cancelación del contrato de adhesión y las implicaciones que se deriven para el proveedor y el consumidor;

XIV. 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;

XV. 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;

XVI. Manifestar, en el apartado de declaraciones, que el proveedor cuenta con los planos estructurales, arquitectónicos y de instalaciones o, en su defecto, un dictamen de las condiciones estructurales del inmueble. 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;

XVII. 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;

XVIII. 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 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;

XIX. En caso de fallecimiento del consumidor, se aplicarán las disposiciones legales correspondientes;

XX. Establecer la forma y medios de comunicación que tendrán las partes del contrato;

XXI. 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;

XXII. Establecer la competencia de la PROFECO en la vía administrativa sobre la interpretación o cumplimiento del contrato;

XXIII. Fecha y número de registro de contrato de adhesión otorgado por la Procuraduría;

XXIV. En su caso, términos del seguro de calidad y mecanismo para poder ejercerlo;

XXV. 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;

XXVI. 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;

XXVII. 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

XXVIII. Las demás que se exijan conforme a la legislación aplicable.

Los contratos de adhesión deben estar divididos en capítulos, apartados, incisos o cualquier otro método que facilite su comprensión y la identificación de los términos y condiciones de la contratación.

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.

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 el presente numeral, deben contener la siguiente información:

1) 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.

2) Una vez firmado el contrato, el proveedor debe otorgar un original con firmas autógrafas al consumidor, incluidos los anexos que formen parte de él.

6.1 De los contratos de adhesión de promesa de compraventa de bien inmueble destinado 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:

i. La manifestación de que éstos sólo dan origen a obligaciones de hacer,

ii. La fecha de firma del contrato definitivo, y

iii. El procedimiento para la firma del contrato definitivo y las consecuencias de su incumplimiento.

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

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:

I. Manifestar, en el apartado de declaraciones, que el proveedor exhibió el proyecto ejecutivo de construcción completo, así como la maqueta respectiva y, en su caso, el inmueble muestra;

II. Indicar la existencia y constitución de garantía hipotecaria, fiduciaria o de cualquier otro tipo, así como su instrumentación;

III. Información sobre los beneficios que en forma adicional ofrezca el proveedor, tales como descuentos, acabados especiales, encortinados, azulejos y cocina integral, entre otros;

IV. Establecer que el anticipo es un pago de una cantidad monetaria que funge como garantía del cumplimiento, mismo que formará parte del precio pactado.

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

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.

6.4 Del contrato de adhesión de compraventa de terrenos.

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;

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.

6.5 Del contrato de adhesión de intermediación para la adquisición de 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.

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

El contrato de adhesión se requiere que no contenga cláusulas que:

I. Permitan modificar de manera unilateral los términos y condiciones de la contratación; salvo cuando implique una reducción del precio o un beneficio al consumidor;

II. Trasladen la responsabilidad civil del proveedor a terceros que no formen parte del contrato;

III. Liberen al proveedor de su responsabilidad civil, de la responsabilidad derivada por la existencia de vicios ocultos o en caso de evicción;

IV. Prevengan términos de prescripción menores a los legales;

V. Prescriban el cumplimiento de ciertas formalidades para la procedencia de las acciones que se promuevan contra el proveedor;

VI. Prevean cargos adicionales a los originalmente pactados;

VII. Condicionen la venta de una vivienda a la adquisición de un servicio adicional, salvo los requisitos establecidos por los organismos de vivienda, en los términos de 4.11.1 y 4.11.2;

VIII. Realicen prácticas abusivas, desleales o discriminatorias por parte del proveedor en contra del consumidor; y

IX. Contravengan las disposiciones de la LPC y otros ordenamientos aplicables.

7. Garantías.

7.1 Disposiciones generales y plazos aplicables a las garantías de inmuebles destinados a vivienda.

7.1.1 Todo bien inmueble destinado a vivienda cuya transacción esté comprendida en el campo de aplicación de esta NOM, debe ofrecerse al consumidor con la garantía correspondiente por parte del proveedor.

7.1.2 La garantía ofrecida por el proveedor en los términos señalados, no puede ser inferior a cinco años para cuestiones estructurales y tres años para impermeabilización. Para los demás elementos la garantía mínima debe ser de un año. Estos plazos son irrenunciables.

7.1.3 Todos los plazos para el ejercicio de las garantías deben ser contados a partir de la entrega real del bien inmueble al consumidor.

7.2 Reparaciones derivadas de la garantía.

7.2.1 Durante el tiempo en que dure la garantía, en los términos expresados en el numeral 7.1, el proveedor tiene la obligación de realizar, sin costo alguno para el consumidor, cualquier acto tendiente a la reparación de los defectos o fallas presentados por el bien inmueble objeto del contrato.

7.2.2 El tiempo que duren las reparaciones efectuadas al inmueble, al amparo de la garantía, no es computable dentro del plazo de la misma.

7.2.3 Una vez que el inmueble haya sido reparado conforme a lo anterior, se inicia la garantía correspondiente a las reparaciones realizadas, así como con relación a las piezas o bienes que hubieren sido repuestos, de forma independiente a la garantía que opera y que continúa respecto al resto del inmueble, en los términos previstos en los numerales 7.1.1 y 7.1.2 de esta NOM.

7.3 Persistencia de defectos o fallas y bonificación respecto de los mismos.

7.3.1 En caso de que el consumidor haga valer la garantía establecida conforme a los numerales anteriores y, no obstante, persistan en el inmueble los defectos o fallas imputables al proveedor, este último está obligado de nueva cuenta a realizar todas las reparaciones necesarias para corregirlas de inmediato.

7.3.2 Asimismo, el proveedor debe otorgar al consumidor, en caso de la persistencia de defectos o fallas, una bonificación atendiendo a lo siguiente:

7.3.2.1 En caso de defectos o fallas graves del inmueble, el proveedor debe realizar una bonificación del veinte por ciento de la cantidad señalada en el contrato como precio del bien inmueble; entendiéndose por defectos o fallas graves, aquellos que afecten la estructura o las instalaciones del inmueble comprometiendo el uso pleno o la seguridad del mismo, o bien, impidiendo que el consumidor lo use, goce y disfrute conforme a su naturaleza o destino.

7.3.2.2 En el caso de defectos o fallas leves del inmueble, el proveedor debe realizar una bonificación del cinco por ciento sobre el valor de la reparación; entendiéndose por defectos o fallas leves, todos aquellos que no sean graves conforme a lo previsto por el numeral 7.3.2.1 anterior.

7.4 Defectos o fallas graves de imposible reparación.

7.4.1 En caso de que los defectos o fallas graves sean determinados por el proveedor como de imposible reparación, éste podrá optar, desde el momento en que se le exija el cumplimiento de la garantía, por sustituir el inmueble, asumiendo los gastos relacionados con dicha substitución, sin que haya lugar a la bonificación prevista en el numeral 7.3.2 de esta NOM.

7.4.2 En caso de que el proveedor decida no optar por la sustitución del inmueble, en los términos del numeral 7.4.1 anterior y, en cumplimiento de la garantía, decida reparar los defectos o fallas graves y no lo haga, quedará sujeto a la bonificación prevista en el numeral 7.3.2 de esta NOM y a lo dispuesto a continuación:

7.4.2.1 Para el supuesto de que, aun después del ejercicio de la garantía y bonificación antes señaladas, el proveedor que no haya optado por la sustitución del inmueble, no haya corregido los defectos o fallas graves, el consumidor podrá optar por cualquiera de las dos acciones que se señalan a continuación:

I. Solicitar la sustitución del bien inmueble, en cuyo caso el proveedor asumirá todos los gastos relacionados con la misma; o

II. Solicitar la rescisión del contrato, en cuyo caso el proveedor tendrá la obligación de reintegrarle el monto pagado, así como los intereses que correspondan, conforme lo previsto en el segundo párrafo del artículo 91 de la LFPC.

7.5 Mecanismos coadyuvantes para hacer frente a las garantías.

7.5.1 Sin perjuicio de las obligaciones establecidas en los numerales 7.1, 7.2, 7.3 y 7.4, y sus respectivos subnumerales de la presente NOM, el proveedor podrá contratar o contar con mecanismos coadyuvantes para hacer frente a dichas obligaciones, sin entenderse que deja de ser responsable de las mismas ante el consumidor, los cuales pueden consistir en la contratación de seguros, fianzas, avales u otros medios de resarcimiento que le permitan satisfacer el reclamo del consumidor afectado en los términos de este capítulo de la NOM.

7.5.2 En tales casos, el proveedor debe informar al consumidor sobre dichos mecanismos con los que cuenta para hacer frente a sus obligaciones derivadas de las garantías que deban hacerse exigibles, debiendo proporcionar al consumidor los documentos necesarios para acceder a dichos mecanismos, y la forma en que los mismos coadyuvarán a cumplir la obligación del proveedor de satisfacer el reclamo del consumidor afectado en los términos de este capítulo de NOM, así como el procedimiento para tal efecto.

8. Servicios adicionales.

Los servicios adicionales que ofrezca el proveedor al consumidor deben estar sujetos a las disposiciones de los artículos 10, 86 BIS y 86 TER de la LFPC.

8.1 El contrato de adhesión de la compraventa de vivienda debe incluir por escrito los servicios adicionales, especiales o conexos ofrecidos por el proveedor que pueda adquirir el consumidor de forma opcional por conducto y medio de la adquisición de la vivienda.

El proveedor sólo podrá prestar un servicio adicional, especial o conexo no previsto en el contrato original si cuenta con el consentimiento expreso del consumidor, y que sea por escrito.

Las erogaciones distintas al precio de venta deben ser aceptadas expresamente por el consumidor tal como se indica en el párrafo anterior, y, entonces, después del consentimiento podrá hacer efectivo su pago.

El consumidor en cualquier momento podrá solicitar dar por terminada la prestación de servicios adicionales, especiales o conexos a la vivienda en el momento que lo manifieste de manera expresa por escrito al proveedor, sin que ello implique que proceda la suspensión o terminación de los términos y condiciones establecidos en el contrato de adhesión principal. El consumidor para hacer uso de esta prerrogativa debe estar al corriente en el cumplimiento de todas sus obligaciones contractuales y sólo esté vencido el plazo mínimo pactado.

El consumidor podrá utilizar las prerrogativas establecidas en este apartado con independencia de que se hayan incluido de manera expresa en el clausulado del contrato de adhesión formalizado.

9. Escrituración y Notarios Públicos.

9.1 Sobre la escrituración de los inmuebles.

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.

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.

9.2 Sobre las actividades de los notarios públicos.

Los notarios públicos ante quienes se otorguen los instrumentos públicos relacionados con los inmuebles destinados a casa habitación, deben revisar los documentos que tengan a la vista, respecto del inmueble y de las partes que intervienen y tendrán a su cargo el cumplimiento de las disposiciones que correspondan conforme a la legislación que rige su actuar en cada entidad federativa, así como aquellas señaladas en la legislación federal, estatal o municipal aplicable.

En todo caso, los notarios públicos deben actuar de forma imparcial, con prudencia y otorgando la asesoría que corresponde a cada una de las partes que ante él acudan. En toda operación que se vaya a formalizar, las partes firmantes de la escritura tienen derecho a incluir como antecedente de la misma, las evidencias publicitarias respecto de la oferta de los inmuebles.

Los notarios públicos deben informar y explicar oportunamente al consumidor la integración de los costos que conlleva la escritura correspondiente, los pasos que deben darse y, una vez otorgado el instrumento, realizar por cuenta de las partes la declaración y entero de las contribuciones que correspondan, así como la presentación de los testimonios al Registro Público de la Propiedad y realizar la entrega a las partes de los mismos, una vez inscritos.

10. Bonificación.

En caso de que el consumidor haya hecho valer la garantía establecida en el artículo 73 QUÁTER de la LFPC y, no obstante, persistan los defectos o fallas imputables al proveedor, éste se verá obligado a otorgarle al consumidor las bonificaciones a que se refiere el artículo 73 QUINTUS del mismo ordenamiento, conforme a lo siguiente:

a. Del cinco por ciento sobre el valor de la reparación para el caso de defectos o fallas leves, entendiendo por éstas a aquellas que no sean de carácter grave, de conformidad con el supuesto previsto en el numeral 7.3.2.2 de esta NOM.

b. Del veinte por ciento de la cantidad señalada en el contrato como precio del bien, para el caso de defectos o fallas graves, entiendo por éstas a aquellas que afecten la estructura o las instalaciones del inmueble y comprometan el uso pleno o la seguridad del inmueble, o bien, impidan que el consumidor lo use, goce y disfrute conforme a la naturaleza o destino de éste de conformidad con el supuesto previsto en el numeral 7.3.2.1 de esta NOM.

Si existen fallas graves en el inmueble determinadas por el proveedor como de imposible reparación, el proveedor podrá sustituir el inmueble desde el momento en que el consumidor le exija el cumplimiento de la garantía, y asumirá todos los gastos relacionados con la misma. En este supuesto, no habrá lugar a la bonificación de conformidad con el supuesto previsto en el numeral 7.4.1 de esta NOM. Si el proveedor decide realizar las reparaciones y sin embargo no las lleva a cabo, quedará sujeto a bonificar al consumidor el veinte por ciento del precio pagado, y este último podrá a su vez optar por solicitar la sustitución del bien inmueble o la rescisión del contrato de conformidad con el supuesto previsto en el numeral 7.4.2.1 fracciones I y II de esta NOM.

Para los casos no previstos en el artículo 73 Quintus de la LFPC, aplicarán las reglas generales de la bonificación contenida en el artículo 92 BIS del mismo ordenamiento.

Asimismo, la falta de veracidad en las condiciones prometidas, dará lugar al cumplimiento de lo ofrecido o, cuando esto no sea posible, a la reposición de los gastos necesarios que pruebe haber efectuado el adquirente y, en su caso, al pago de la bonificación o compensación a que se refiere el artículo 92 TER de la LFPC.

Para efectos de determinar si la falla o el defecto afecta la estructura o las instalaciones del inmueble comprometiendo el uso pleno o la seguridad del mismo, o impide que el consumidor lo use, goce o disfrute conforme a su naturaleza o destino, se debe atender al dictamen emitido por perito en la materia; para efecto de lo cual el consumidor debe permitir en todo caso, el acceso correspondiente al inmueble, tanto para efecto de las reparaciones previstas en el capítulo 7 de esta NOM, como para efectos de la realización del peritaje correspondiente.

La designación de perito debe atender a lo establecido en el artículo 107 de la LFPC, por lo que el proveedor y consumidor podrán designar a sus respectivos peritos. En caso de discrepancia en los peritajes la PROFECO designará un perito tercero en discordia. Los gastos de dichos peritajes correrán a cargo de la parte que los hubiere solicitado y, en el caso de un tercero en discordia, sus honorarios serán cubiertos por ambas partes. Así mismo, dichos honorarios serán restituidos, conforme a lo dispuesto por la legislación procesal civil aplicable.

11. Viviendas de interés social.

11.1. Provisiones adicionales aplicables al tema de vivienda mediante créditos otorgados por ONAVIS.

Los ONAVIS deben publicar en el Diario Oficial de la Federación sus reglas para el otorgamiento de créditos, de manera anual o cada que haya una modificación a las mismas, en las que se establezcan cuando menos los siguientes rubros:

I. Características de la vivienda, de acuerdo a lo especificado en dichas reglas;

II. Tipos de créditos y sus requisitos;

III. Condiciones generales de la contratación;

IV. Montos de los créditos;

V. Información sobre la precalificación de los créditos;

Adicionalmente, los ONAVIS pondrán a disposición del consumidor el o los simuladores de crédito correspondientes.

11.2. Información sobre créditos otorgados por las ONAVIS y OREVIS.

El proveedor sólo puede utilizar las imágenes y marcas de las ONAVIS, para la comercialización de sus viviendas, siempre que cuente con autorización expresa de dichas instituciones, o que se expidan reglas generales al respecto, a efecto de evitar confundir o inducir al error al consumidor.

El uso de las marcas e imágenes de las ONAVIS, no implica que las mismas respalden al desarrollo en sí mismo.

No se considera incumplimiento cuando la alusión autorizada a las ONAVIS se haga, especificando que se puede acceder al financiamiento o esquema crediticio de los mismos.

Para los créditos expedidos por el INFONAVIT, FOVISSSTE o algún otro organismo público, es importante que el proveedor exhiba y/o proporcione a los consumidores información cierta y veraz, respecto de que el trabajador podrá tramitar su crédito directamente en dichas instituciones a través de los medios que estén disponibles para ello; o bien, el consumidor podrá solicitar al proveedor dicho trámite de manera gratuita. En virtud de lo anterior, el proveedor debe proporcionar los datos de las oficinas y direcciones electrónicas de las páginas web institucionales o a través de asesores certificados por las instituciones.

El proveedor podrá proporcionar ayuda o asesoría al consumidor para la obtención de un crédito INFONAVIT, FOVISSSTE o algún otro organismo público de manera gratuita y opcional para el consumidor. Para esos efectos, el proveedor debe asegurarse que sus asesores de ventas o agentes se encuentren debidamente capacitados para proporcionar dicho servicio de conformidad con las reglas que expidan las citadas instituciones.

El INFONAVIT, FOVISSSTE o algún otro organismo público que otorgue créditos para inmuebles de vivienda de interés social deben dar a conocer públicamente en los medios de comunicación disponibles, los mecanismos de consulta y la metodología de la precalificación a sus derechohabientes de forma permanente.

En caso de que los créditos que otorgan INFONAVIT, FOVISSSTE o algún otro organismo público, cuenten con un seguro de calidad o análogo, cuya prima deba ser cubierta por el consumidor, en el contrato de adhesión se debe hacer referencia a dicho seguro de calidad.

Adicionalmente las citadas instituciones se asegurarán de informar y entregar una póliza al consumidor con las coberturas del seguro y los mecanismos para hacerlo válido, informándole también cuáles son los avisos que debe de presentar para hacerlos efectivos y la temporalidad que tiene para ello.

12. Procedimiento para la evaluación de la conformidad.

12.1. Objetivo y campo de aplicación.

Este Procedimiento para la Evaluación de la Conformidad (PEC) tiene por objeto definir las directrices que deben observarse por las unidades de inspección acreditadas y aprobadas conforme a la legislación aplicable para obtener un dictamen de cumplimiento con la *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*, así como por los solicitantes de dichos servicios de evaluación de la conformidad.

Para tales efectos, el presente PEC comprende:

I. La descripción de los requisitos y datos que deben cumplir los sujetos obligados o responsables;

II. El esquema de Evaluación de la Conformidad, incluyendo la forma en que se documentarán sus resultados;

III. Las fases o etapas aplicables incluyendo su duración;

IV. Las consideraciones técnicas y administrativas;

V. El plazo de prevención y de respuesta del resultado de la Evaluación de la Conformidad, así como su vigencia;

VI. Los formatos relacionados con la Evaluación de la Conformidad que deban aplicarse; y

VII. La mención de si la demostración del cumplimiento es obligatoria o voluntaria y quien puede llevar a cabo la de la conformidad.

Asimismo, este procedimiento contempla el uso de tecnologías de la información para constatar el cumplimiento de la NOM.

12.2 Referencias normativas.

Los siguientes documentos referidos o los que los sustituyan, son indispensables para la aplicación de este Procedimiento de Evaluación de la Conformidad:

12.2.1 NMX-EC-17020-IMNC-2014, Evaluación de la Conformidad-Requisitos para el Funcionamiento de Diferentes Tipos de Unidades (Organismos) que realizan la Verificación (Inspección) (cancela a la NMX-EC-17020-IMNC-2000), publicada en el Diario Oficial de la Federación el 6 de junio de 2014.

12.3 Términos, definiciones y abreviaturas.

Para los efectos del presente Procedimiento para la Evaluación de la Conformidad se establecen los términos, definiciones y términos abreviados siguientes:

12.3.1 aprobación

acto por el cual la Dirección General de Normas de la Secretaría de Economía autoriza a las personas acreditadas para evaluar la conformidad respecto de la presente NOM.

12.3.2 dictamen de cumplimiento

documento emitido por la Unidad de Inspección mediante el cual se demuestra el cumplimiento con la presente NOM.

12.3.3 Ley

Legislación aplicable y vigente en materia de infraestructura de la calidad.

12.3.4 NOM

Norma Oficial Mexicana.

12.3.5 Unidad de Inspección (UI)

persona moral acreditada y aprobada conforme a lo establecido en la Legislación de la Materia y su Reglamento, que tenga por objeto realizar funciones para emitir dictámenes de cumplimiento con lo previsto en el presente PEC.

12.3.6 PEC

Procedimiento para la evaluación de la conformidad.

12.3.7 Secretaría

Secretaría de Economía.

12.3.8 Inspección

constatación o comprobación visual mediante examen de documentos que se realiza para evaluar la conformidad con lo dispuesto en la presente NOM y el presente PEC.

12.3.9 PROFECO

Procuraduría Federal del Consumidor.

12.4 Disposiciones generales.

12.4.1 El presente PEC se llevará a cabo por las UI acreditadas por una Entidad de Acreditación y aprobadas por la Secretaría, a través de la Dirección General de Normas en términos de lo dispuesto por la Legislación aplicable y su Reglamento, para la presente NOM.

12.4.2 Los dictámenes de cumplimiento que emitan las UI tendrán validez ante las Autoridades, Dependencias y Entidades de la Administración Pública de los distintos órdenes de gobierno, para los efectos a que haya lugar.

12.4.3 Los Solicitantes, y en consecuencia eventuales titulares de los dictámenes de cumplimiento, pueden ser los proveedores que sean fraccionadores, constructores, promotores, propietarios, poseedores o tenedores y demás personas físicas o morales que intervengan en la asesoría y venta al público de inmuebles destinados a casa habitación que opten por acudir a los servicios de las UI, incluyendo a los suscriptores de los contratos de adhesión sobre dichos inmuebles.

12.4.4 La UI debe conducir, en todo momento, sus actuaciones conforme a la legislación en materia de infraestructura de la calidad y la NMX-EC-17020-IMNC-2014.

12.4.5 En todo caso, se debe privilegiar el uso de tecnologías de la información para la remisión y revisión documental necesarias para la Evaluación de la Conformidad prevista en este Procedimiento.

12.5. Esquema de evaluación de la conformidad.

12.5.1 Para demostrar el cumplimiento con la NOM, los fraccionadores, constructores, promotores y demás personas que intervengan en la asesoría y venta al público de inmuebles destinados a casa habitación, podrán de manera voluntaria, acudir a los servicios de las UI de su elección.

12.5.2 Lo anterior sin perjuicio de las facultades de verificación y vigilancia en el mercado de las autoridades competentes conforme a sus atribuciones legales, mismas que en todo caso deben atender y respetar los procedimientos de evaluación de la conformidad y sus resultados aquí previstos conforme a lo dispuesto por la legislación vigente.

12.6. Presentación de la solicitud.

12.6.1 Para efectos de solicitar el servicio de inspección, los solicitantes presentarán ante la UI acreditada y aprobada, la documentación de cumplimiento correspondiente con cada uno de apartados de la NOM conforme a lo establecido en el Apéndice B de este PEC, con la finalidad de obtener el dictamen de cumplimiento correspondiente.

Una vez integrada la solicitud, la UI revisará que la misma se encuentre completa y debidamente formulada conforme a lo dispuesto en los numerales siguientes.

12.6.2 La UI debe conformar un expediente de servicio, asignándole al solicitante un folio de atención para que pueda dar seguimiento al servicio solicitado.

12.6.3 En caso de existir alguna deficiencia en la solicitud; la UI requerirá al solicitante, para que realice las correcciones de las deficiencias encontradas. El anterior requerimiento se formulará al Solicitante en un plazo que no exceda de cinco días hábiles después de que la unidad de inspección recibió la solicitud, conforme a lo previsto más adelante.

12.6.4 El solicitante debe realizar las correcciones de las deficiencias en un plazo que no exceda de 20 días hábiles a partir del día siguiente a haber recibido la notificación de la UI.

En caso de que el solicitante no realice las correcciones solicitadas, se entenderá como rechazada la solicitud y debe realizarse un nuevo trámite.

12.6.5 La UI establecerá internamente fecha y hora para la realización de la visita de inspección documental, en un plazo máximo de cinco días hábiles contados a partir de la asignación del folio de atención.

12.7 Evidencia documental.

Los documentos que, de forma enunciativa mas no limitativa, podrán presentar los Solicitantes para demostrar el cumplimiento de los apartados de la NOM serán los contemplados en el Apéndice B de este PEC (lista de evidencias).

12.8 Procedimiento para la obtención del dictamen de cumplimiento.

12.8.1 Presentación y análisis de solicitudes de servicios de dictaminación.

Para obtener el dictamen de conformidad los interesados deben considerar lo siguiente:

El solicitante tiene derecho a solicitar a la UI que le informe sobre los requisitos o la información necesaria para iniciar el trámite, los cuales se deben sujetar a lo previsto en este PEC.

La UI debe entregar al solicitante el paquete informativo (o tenerlo a disposición a través de publicaciones, medios electrónicos u otros) que contendrá:

a) Formato de solicitud de servicio de inspección para la UI.

b) La relación de documentos, información o requisitos que se requieran para comprobar el cumplimiento con esta NOM, sujetándose a lo dispuesto por el Apéndice B de este PEC.

c) Contrato de prestación de servicios que se firmará con la UI.

d) El solicitante debe presentar a la UI, la solicitud debidamente requisitada y firmada en original por duplicado, el cual debe estar signado por el representante o apoderado legales del Solicitante. En la solicitud se incluirá la documentación técnica y documental, tanto en medios físicos como digitales, según sea el caso conforme al Apéndice B, misma que será suficiente para demostrar el cumplimiento con la presente NOM de conformidad con lo dispuesto en el presente PEC.

e) En caso de que se contrate el servicio de una UI, se presentará también el contrato de prestación de servicios firmado por duplicado, el cual debe estar signado por el representante legal o mandatario acreditado con carta poder del solicitante.

f) Para acreditar la mencionada representación se puede presentar copia simple del acta constitutiva en donde conste el poder otorgado a su nombre o el poder notarial de dicho representante y copia de la identificación oficial o bien con carta poder ante dos testigos con las copias de las identificaciones oficiales de todos los signantes.

g) La UI debe recibir y revisar la documentación técnica que le sea presentada por el Solicitante.

h) La UI debe entregar la respuesta en un plazo máximo de siete días hábiles, contados a partir del día siguiente de la recepción de la solicitud.

i) En caso de falta u omisión de documentos, la UI debe requerirlos en un plazo máximo de cinco días hábiles después de presentada la documentación por parte del solicitante, en caso contrario, no podrá argumentar que la solicitud se encuentra incompleta.

j) El solicitante tiene un plazo de 20 días hábiles, contados a partir del día siguiente de la notificación mencionada en el párrafo anterior, para subsanar las omisiones. De no solventarlas en el plazo establecido, la UI generará un registro en el cual dé por concluido el trámite y manifieste el motivo por el cual no otorgó el Dictamen correspondiente.

k) Una vez que el solicitante subsane las omisiones, la UI tiene un plazo de 10 días hábiles para revisar y resolver el trámite correspondiente.

l) En caso de que la UI no otorgue respuesta al trámite promovido por el solicitante en el plazo de 10 días hábiles que tiene para revisar y resolver el trámite conforme el punto anterior, se dará por entendido que la resolución será aprobatoria.

m) En caso de que el trámite se resuelva favorablemente, la UI debe otorgar el dictamen de cumplimiento con la NOM.

12.8.2 Criterios de dictaminación. Consideraciones técnicas y administrativas.

La UI debe tomar la decisión de la inspección conforme a lo siguiente:

12.8.2.1 Si el solicitante presenta la evidencia donde se haga constar que están acreditados los requisitos de la NOM conforme a lo dispuesto en el Apéndice B de este PEC, la UI debe emitir el dictamen de cumplimiento con la NOM.

12.8.2.2 Si se determina incumplimiento con la NOM, la UI generará un documento mediante el cual se dé a conocer al solicitante que la documentación y evidencias proporcionadas no fue conforme con los requisitos, ya sea porque no se haya presentado la documentación correspondiente o porque la misma no se encuentre validada en cuanto a su autenticidad debiendo siempre fundar y motivar el por qué se negó el dictamen de cumplimiento correspondiente. La UI debe ser clara y específica respecto a la documentación que no acredita el cumplimiento de algún requisito y al motivo de dicho incumplimiento.

12.8.2.3 La resolución debe estar firmada por la persona autorizada en la UI, lo cual debe quedar acreditado en el mismo documento.

12.8.2.4 Concluida la inspección, la UI integrará un expediente con todos los documentos y registros que soporten el proceso de inspección; el cual custodiará por cinco años como mínimo, en cumplimiento con lo establecido en los estándares y guías internacionales aplicables a la actuación de la UI. La UI deberá informar al solicitante sobre la disposición final de su expediente al término del plazo previsto, lo cual debe contemplarse en el contrato de prestación de servicios correspondiente.

12.8.2.5 Los dictámenes de cumplimiento emitidos por las UI, deben expedirse en hoja membretada o con cualquier otro elemento que asegure su autenticidad y trazabilidad, y contener al menos la siguiente información:

a) Nombre y cargo de quien emite el Dictamen;

b) Fecha y lugar de expedición;

c) Nombre o razón social del Solicitante;

d) Domicilio del Solicitante;

e) Citar el cumplimiento con la NOM;

f) Firma del personal autorizado.

Los dictámenes de cumplimiento que expidan las UI respecto de la NOM, tendrán vigencia indefinida y permanecerán en vigor mientras no incorpore cambio o modificación en las condiciones o evidencias que les dieron origen.

En caso de cambio las condiciones o evidencias que les dieron origen, se podrá obtener un nuevo dictamen de cumplimiento.

En relación con lo anterior, el solicitante solicitará la ampliación y actualización del dictamen de cumplimiento previo, considerando el cambio de especificación o alcance que corresponda, complementando la solicitud con la documentación técnica o evidencias que soporte el cambio del alcance del dictamen obtenido.

12.9. Suspensión o cancelación de los dictámenes de cumplimiento.

12.9.1 La UI, sin perjuicio de las condiciones contractuales de la prestación del servicio de inspección, podrá suspender o cancelar el dictamen de cumplimiento cuando:

12.9.1.1 No se cumpla con las condiciones establecidas en el dictamen de cumplimiento;

12.9.1.2 Se modifiquen o dejen de existir las circunstancias que dieron origen al mismo sin haber solicitado la ampliación y actualización del dictamen de cumplimiento previo previsto en este PEC;

12.9.1.3 se demuestre que haya sido otorgado con base en documentación o evidencias falsificadas o alteradas, y

12.9.1.4 Se actualice el supuesto establecido por el artículo 154, fracción VI, de la Ley de Infraestructura de la Calidad, por mandato de la autoridad normalizadora competente, a través de resolución firme.

Apéndice B

(Normativo)

Listado de evidencias documentales a ser presentado a la unidad de inspección

Inciso	Requisito a evaluar	Forma de demostración
4	Canales de atención de quejas y solicitudes.	El proveedor demostrará que cuenta con canales y mecanismos de atención al consumidor, gratuitos y accesibles a través de cualquiera de los siguientes medios: Teléfonos, correo electrónico, formularios en sitios web o cualquier medio de contacto digital, debiendo manifestar que los mismos están habilitados por lo menos en días y horas hábiles. El proveedor enseñará su formato o medio, en forma digital o física para recibir quejas, solicitudes o sugerencias por parte de los consumidores, en cualquiera de los puntos de venta o atención a clientes, domicilio de la casa matriz del proveedor o de sus sucursales. El proveedor manifestará el medio digital o físico por el cual señaló un domicilio para oír y recibir notificaciones de los consumidores.
4	Información en Portal de Internet	En caso de que se cuente con portal de Internet por parte del proveedor, se revisa que el mismo cuenta con la siguiente información: I. Precios totales en operaciones de contado y las características de los diferentes tipos de inmueble que comercializa a través de un vínculo; II. 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, conforme al apartado 5.6.7 de la presente NOM; III. Dirección física y electrónica en la que se podrá presentar una queja o reclamación, y horarios de atención; IV. Modelo de contrato de adhesión registrado ante la PROFECO; V. Formas y planes de pago de los inmuebles; VI. 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, así como los seguros adheridos al financiamiento y sus coberturas que existieren; y VII. El Aviso de Privacidad

Inciso	Requisito a evaluar	Forma de demostración
4	Información en oficina de atención física	En caso de que el proveedor no cuente con un portal electrónico, pero cuente con una oficina de atención física, la información prevista en este numeral debe estar a la vista o indicarse que la misma está disponible y ser de fácil acceso para el consumidor. I. Precios totales en operaciones de contado y las características de los diferentes tipos de inmueble que comercializa a través de un vínculo; II. Leyenda que indique que en las operaciones de crédito el precio total se determinará en función a de los montos variables de conceptos de crédito y notariales que deben ser consultados con los promotores, conforme al apartado 5.6.7 de la presente NOM; III. Dirección física y electrónica en la que se podrá presentar una queja o reclamación, y horarios de atención; IV. Modelo de contrato de adhesión registrado ante la PROFECO; V. Formas y planes de pago de los inmuebles, y VI. 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, así como los seguros adheridos al financiamiento y sus coberturas que existieren.
4	Anticipo	El proveedor debe demostrar a la Unidad de Inspección que ha otorgado comprobante, en formato libre digital o impreso, por los anticipos recibidos. Asimismo, debe demostrar evidencia documental donde se haga constar que informó al consumidor de las condiciones a las que está sujeto dicho anticipo, así como las políticas para su aplicación, devolución o reembolso conforme a lo previsto por esta NOM en su inciso 4.4. En el caso que el proyecto ejecutivo del inmueble por el cual se realizó el anticipo necesite modificarse durante la obra, el proveedor debe demostrar mediante la copia de la comunicación física o electrónica que contenga la fecha de dicha notificación, que avisó al consumidor sobre las modificaciones realizadas, de acuerdo a lo establecido en el cuarto párrafo de 4.4. Asimismo, se demuestra si el consumidor decidió, continuar con la compra del inmueble con copia de la comunicación escrita de su aceptación, virtual o impresa, según sea el caso. En el caso que el consumidor haya decidido no continuar con la compra del inmueble, el proveedor debe demostrar a la Unidad de Inspección que el trámite de la devolución del anticipo es realizado conforme a lo dispuesto en el segundo párrafo de 4.4 de esta NOM.

Inciso	Requisito a evaluar	Forma de demostración
4	Enganches	La UI debe verificar el cumplimiento de las obligaciones establecidas en el apartado 4.5. de la NOM relacionadas con enganches, su aplicación en caso de compraventas en abonos y de rescisión del contrato. En el caso que el proyecto ejecutivo del inmueble por el cual se realizó el enganche necesite modificarse durante la obra, el Proveedor debe demostrar mediante la copia de la comunicación física o electrónica realizada que avisó al consumidor sobre las modificaciones realizadas. Asimismo, se demuestra si el consumidor decidió, continuar con la compra del inmueble con copia de la comunicación escrita de su aceptación, virtual o impresa, según sea el caso.
4	Preventas	El proveedor debe presentar evidencia que demuestre que, durante la preventa, exhibió a los consumidores de manera notoria y visible por medios digitales o físicos, el precio de venta y las características de las viviendas.
4	No discriminación	El proveedor debe demostrar que cuenta con una política de no discriminación de conformidad con el artículo 58 de la LFPC y que la misma ha sido notificada a los consumidores de forma digital o impresa o los medios en los cuales los mismos pueden consultarla.
4	Carta de derechos	El proveedor debe demostrar que entrega a los consumidores la carta de derechos, por medios impresos, físicos o digitales, en los términos establecidos en el 4.8 de esta NOM.
5	Información y publicidad /idioma	La información y publicidad del proveedor debe estar en español, por medios digitales o físicos en términos comprensibles y legibles. Sin perjuicio de que pueda estar en forma adicional en otros idiomas.
5	Información y publicidad/requisitos generales	El proveedor debe demostrar documentalmente que pone a disposición del consumidor la información prevista en el artículo 73 BIS de la LFPC, por medios digitales o físicos, incluyendo lo siguiente: I. Nombre comercial y razón social del proveedor; II. Datos de contacto que incluyan domicilio, teléfono y/o dirección electrónica; III. Acreditación de la propiedad del inmueble, o en su caso, derecho o facultad para comercializarla o enajenarla, y los gravámenes con los que cuenta, excepto aquellos derivados del crédito utilizado por el proveedor para la construcción de la vivienda; IV. Precio del inmueble en operaciones de contado; en operaciones de crédito, indicar que el precio total se determinará en función de los montos variables de conceptos de crédito y notariales;

Inciso	Requisito a evaluar	Forma de demostración
		V. Métodos de pago disponibles por unidad privativa a comercializar, pudiendo ser, de manera enunciativa mas no limitativa, con crédito INFONAVIT, FOVISSSTE, bancarios, del mismo proveedor, de organismos públicos, privados o sindicatos; VI. Licencias, permisos o autorizaciones del inmueble otorgados por las autoridades competentes; VII. Especificaciones generales del inmueble que contenga, como mínimo: ubicación, colindancias, datos de medidas, instalaciones de servicios, acabados y sistema constructivo; VIII. Datos de los medios disponibles del proveedor para que el consumidor pueda presentar una queja o una reclamación, y los horarios de atención de estos medios; y IX. Número de registro ante PROFECO del contrato con el que comercializan los inmuebles.
5	Información y publicidad/avales	Si se incluye en la publicidad o información leyendas o información que indiquen que han sido avalados, aprobados, recomendados o certificados por sociedades o asociaciones profesionales distintas al proveedor, se debe demostrar con documentos provenientes de dichas sociedades o asociaciones profesionales que evidencien que las mismas dan su aval o recomendación, gracias a que cuentan con evidencia científica, objetiva y fehaciente, que les permite avalar, aprobar recomendar o certificar las cualidades o propiedades del producto o servicio, o cualquier otro requisito señalado en las leyes aplicables para acreditar las mismas.
5	Información y publicidad/precio	El proveedor debe demostrar que se comunicó a los consumidores, por medios impresos, físicos o digitales, el Precio del inmueble en operaciones de contado. El precio de venta del inmueble debe ofertarse en moneda nacional, sin perjuicio de que pueda ser expresado también en moneda extranjera; de ser el caso, se estará al tipo de cambio que rija en el lugar y fecha en el momento en que se realice el pago, de conformidad con la legislación aplicable. En operaciones de crédito, el proveedor debe demostrar que se comunicó a los consumidores, por medios impresos, físicos o digitales que el precio total se determinará en función de los montos variables de conceptos de crédito y notariales que deben ser consultados con los promotores.
5	Información y publicidad/ofertas y promociones	En caso de contar con ofertas y promociones, el proveedor debe demostrar que en las mismas se informó por medios impresos, físicos o digitales a los consumidores: la vigencia o, en su caso, el volumen de inmuebles ofrecidos.

Inciso	Requisito a evaluar	Forma de demostración
5	Información y publicidad/Requisitos de proyecto Ejecutivo, maqueta,	El proveedor debe acreditar que cuenta con representación física o virtual (es decir, por medios ópticos, digitales o electrónicos), a disposición de los consumidores, que tiene por objeto mostrar las características generales, distribución y dimensiones de la vivienda objeto de la compraventa y, en su caso, el desarrollo habitacional en donde se encuentre éste, en términos del artículo 34 del RLFPC.
5	Información y publicidad/Información del inmueble	El proveedor debe demostrar que puso a disposición del consumidor los planos estructurales, arquitectónicos y de instalaciones, o, en su defecto, un dictamen de las condiciones estructurales del inmueble, avalados por perito responsable o corresponsables, ya sea físicamente o por cualquier medio óptico o electrónico o en su caso, señalar expresamente las causas por las que no cuenta con ellos, así como el plazo en el que tendrá dicha documentación.
5	Información y publicidad/Protección civil	El proveedor debe demostrar a la Unidad de inspección que cuenta con un Programa de Protección Civil del inmueble y que el mismo fue puesto a disposición de los consumidores, ya sea por medios impresos, físicos o digitales.
5	Información y publicidad/Acabados	El proveedor debe demostrar a la unidad de inspección, conforme a lo previsto por el numeral 5.6.6 la forma en la que se informa a los consumidores sobre los acabados con los que contará el inmueble, ya sea que se encuentren en la información y publicidad sobre las viviendas que comercializa, especificados como tales en el inmueble muestra o, en su caso, con los pactados con el consumidor, los cuales deben estar descritos en el contrato respectivo.
5	Información y publicidad/Promotores	El proveedor debe demostrar a la Unidad de Inspección que sus promotores están obligados a utilizar la credencial expedida por el proveedor, o bien, por el concesionario de ventas que contenga de manera visible su nombre completo, logo del concesionario en su caso, logo del proveedor, cargo, vigencia de la identificación y un número de atención de quejas.
6	Contrato de adhesión	Para demostrar que el modelo de contrato de adhesión cumple con lo previsto en el capítulo 6 de esta NOM, el proveedor debe proporcionar a la Unidad de Inspección que el mismo ha sido registrado ante la PROFECO.
7	Garantías	El proveedor debe presentar a la Unidad de Inspección la garantía ofrecida a los consumidores de acuerdo a lo previsto por el capítulo 7 de esta NOM, acompañando evidencia que demuestre que es informada a los consumidores de manera impresa, física o digital
8	Servicios adicionales	El proveedor debe presentar a la Unidad de Inspección evidencia que demuestre que notificó a los consumidores de manera impresa, física o digital sobre los servicios adicionales, cuando los hubiera en los términos previstos por el capítulo 8 de esta NOM.

Inciso	Requisito a evaluar	Forma de demostración
9	Escrituración y notarios	Documentos válidos para acreditar la propiedad del inmueble. El proveedor debe acreditar la propiedad del inmueble mediante los siguientes documentos: I. Escritura pública otorgada por un notario público debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad; tratándose de bienes inmuebles sujetos al régimen de propiedad en condominio, escritura pública donde conste la constitución de este régimen; o II. En los casos que proceda, mediante contrato privado, una vez que las firmas hayan sido ratificadas ante un fedatario o autoridad administrativa y esté debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad. Una vez que se autorice el crédito a favor del consumidor o que se acuerde la firma en operaciones de contado, el proveedor debe demostrar de forma física o digital o electrónica, que proporcionó al Notario los documentos e información necesarios para llevar a cabo la escrituración de la enajenación del inmueble en favor del consumidor o, en su caso, las razones por las cuales aún no se ha llevado a cabo.
10	Bonificación	El proveedor debe demostrar a través de evidencia documental que en los casos previstos por el capítulo 8 de esta NOM, ha llevado a cabo la bonificación en los porcentajes y términos previstos para cada caso en dicho capítulo, cuando hubiese casos en los que haya procedido dicha bonificación.
11	Viviendas de interés social	El proveedor cuando utilice las imágenes y marcas de las ONAVIS, para la comercialización de sus viviendas, debe demostrar que cuenta con autorización expresa de dichas instituciones, o que cumple con las reglas generales que en su caso se expidan, de conformidad con lo dispuesto por dichas Reglas Generales. No se considera incumplimiento cuando la alusión autorizada a las ONAVIS se haga, especificando que se puede acceder al financiamiento o esquema crediticio de los mismos. Para los créditos expedidos por el INFONAVIT, FOVISSSTE o algún otro organismo público, es importante que el proveedor demuestre que exhibe y/o proporciona a los consumidores, por medios físicos o digitales información respecto de que el trabajador podrá tramitar su crédito directamente en dichas instituciones a través de los medios que estén disponibles para ello, o bien, que informó al consumidor si el mismo podrá solicitar al proveedor dicho trámite de manera gratuita. En virtud de lo anterior, el proveedor debe demostrar que proporcionó al consumidor, por medios físicos o digitales, los datos de las oficinas y direcciones electrónicas de las páginas web institucionales o a través de asesores certificados por las instituciones.
12 y 4.3	Privacidad	El proveedor debe presentar el aviso de privacidad, legible y visible para los consumidores en su establecimiento físico y, en su caso, a través de cualquier otro medio físico, impreso o digital, incluyendo de forma enunciativa y no limitativa a través de: la página de Internet o comunicaciones electrónicas, a través de su texto completo o liga que lleve al mismo, medios ópticos o auditivos o por cualquier otra tecnología.

13. Vigilancia y verificación.

La vigilancia del cumplimiento de esta NOM está a cargo de la Secretaría de Economía, a través de la Dirección General de Normas en tanto que la verificación corresponde a la PROFECO el cumplimiento de la presente NOM, así como sancionar el incumplimiento de sus disposiciones, de conformidad con lo dispuesto en la Ley y demás ordenamientos legales aplicables.

14. Concordancia con normas internacionales.

Esta Norma Oficial Mexicana no es equivalente (NEQ) con ninguna norma internacional, por no existir referencia alguna en el momento de su elaboración.

Apéndice A

(Normativo)

Contenido de la carta de derechos

En todas las transacciones comerciales de compraventa de casa habitación, el proveedor se compromete a que éstas se lleven a cabo conforme lo dispuesto en la LFPC, su Reglamento y a esta NOM, por lo cual reconoce que los consumidores cuentan con los siguientes derechos:

1. Recibir, respecto de los bienes inmuebles ofertados, información y publicidad veraz, clara y actualizada, sin importar el medio por el que se comunique, incluyendo los medios digitales, de forma tal que le permita al consumidor tomar la mejor decisión de compra conociendo de manera veraz las características del inmueble que está adquiriendo, conforme a lo dispuesto por la Ley.

2. Conocer la información sobre las características del inmueble, entre éstas: la extensión del terreno, superficie construida, tipo de estructura, instalaciones, acabados, accesorios, lugar de estacionamiento, áreas de uso común, servicios con que cuenta y estado general físico 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, en los términos previstos por la LFPC.

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. Posterior a su firma, el proveedor tiene la obligación de entregar una copia del contrato firmado al consumidor.

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 con el proveedor en el contrato de adhesión respectivo.

8. En su caso, ejercer las garantías sobre bienes inmuebles previstas en la LFPC, considerando las especificaciones previstas en el contrato de adhesión respectivo.

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. Asimismo, a que se realicen las reparaciones necesarias en caso de defectos o fallas imputables al proveedor, u optar por la substitución del inmueble o rescisión del contrato cuando proceda.

10. Contar con canales y mecanismos de atención gratuitos y accesibles para consultas, solicitudes, reclamaciones y sugerencias al proveedor, y conocer el domicilio señalado por el proveedor para oír y recibir notificaciones.

11. Derecho a la protección por parte de las autoridades competentes y conforme a las leyes aplicables, incluyendo el derecho a presentar denuncias y reclamaciones ante las mismas.

12. Tener a su disposición un Aviso de Privacidad para conocer el tratamiento que se dará a los datos personales que proporcione y consentirlo, en su caso; que sus datos personales sean tratados conforme a la normatividad aplicable y, conocer los mecanismos disponibles para realizar el ejercicio de sus Derechos de Acceso, Rectificación, Cancelación y Oposición.

13. Recibir un trato libre de discriminación, sin que se le pueda negar o condicionar la atención o venta de una vivienda por razones de género, nacionalidad, étnicas, preferencia sexual, religiosas o cualquiera otra particularidad en los términos de la legislación aplicable.

14. Elegir libremente al notario público para realizar el trámite de escrituración.

15. Bibliografía.

15.1 Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, publicada en el Diario Oficial de la Federación el 5 de febrero de 1917, última reforma publicada el 28 de mayo de 2021.

15.2 Código Civil Federal, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 26 de mayo de 1928, última reforma publicada el 11 de enero de 2021.

15.3 Ley Monetaria de los Estados Unidos Mexicanos, publicada en el Diario Oficial de la Federación el 27 de julio de 1931, última reforma publicada el 20 de enero de 2009.

15.4 Ley Federal Protección a la Propiedad Industrial, publicada en el Diario Oficial de la Federación el 1 de julio de 2020, sin reformas.

15.5 Ley del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, publicada en el Diario Oficial de la Federación el 24 de abril de 1972, última reforma publicada el 31 de julio de 2021.

15.6 Ley del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado, publicada en el Diario Oficial de la Federación el 31 de marzo de 2007, última reforma publicada el 20 de mayo de 2021.

15.7 Ley Federal de Competencia Económica, publicada en el Diario Oficial de la Federación el 23 de mayo de 2014, última reforma publicada el 20 de mayo de 2021.

15.8 Ley Federal de Protección al Consumidor, publicada en el Diario Oficial de la Federación el 24 de diciembre de 1992, última reforma publicada el 24 de diciembre de 2020.

15.9 Ley Federal sobre Metrología y Normalización, publicada en el Diario Oficial de la Federación el 1 de julio de 1992, abrogada.

15.10 Ley de Infraestructura de la Calidad, publicada en el Diario Oficial de la Federación el 01 de julio de 2020, sin reformas.

15.11 Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, publicada en el Diario Oficial de la Federación el 28 de noviembre de 2016, última reforma publicada el 01 de junio de 2021.

15.12 Ley General de Protección Civil, publicada en el Diario Oficial de la Federación el 6 de junio de 2012, última reforma publicada el 20 de mayo de 2021.

15.13 Ley Federal de Protección de Datos Personales en Posesión de los Particulares, publicada en el Diario Oficial de la Federación el 5 de julio de 2010, sin reformas.

15.14 Reglamento de la Ley General de Protección Civil, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 13 mayo de 2014, última reforma publicada el 09 de diciembre de 2015.

15.15 Reglamento de la Ley Federal de Protección de Datos Personales en Posesión de los Particulares, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 21 de diciembre de 2011, sin reformas.

15.16 Reglamento de la Ley Federal de Protección al Consumidor, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 3 de agosto del 2006.

15. 17 Reglamento de la Ley Federal de Protección al Consumidor, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 19 de diciembre del 2019.

15.18 Reglamento de la Ley Federal sobre Metrología y Normalización, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 14 de enero de 1999, última reforma publicada el 28 de noviembre de 2012.

15.19 Acuerdo emitido por la Procuraduría Federal del Consumidor por el cual se dan a conocer los modelos de contrato de adhesión en materia inmobiliaria, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 24 de noviembre de 2004.

15.20 Acuerdo emitido por la Procuraduría Federal del Consumidor por el que se sustituyen los anexos 1 y 2 del diverso por el cual se dan a conocer los modelos de contrato de adhesión en materia inmobiliaria, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 25 de mayo de 2010.

15.21 Acuerdo emitido por la Procuraduría Federal del Consumidor por el que se establecen los Lineamientos para el Análisis y Verificación de la Información y Publicidad, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 24 de julio de 2012.

15.22 Reglas para el Otorgamiento de Créditos a los Trabajadores Derechohabientes del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, publicadas en el Diario Oficial de la Federación el 4 de mayo de 2020.

15.23 *Housing Developers Rule*s, Gobierno de Singapur, hipervínculo: https://sso.agc.gov.sg/SL/130-R1?DocDate=20171101, fecha de consulta: 16 de junio de 2020.

TRANSITORIOS

PRIMERO. La presente Norma Oficial Mexicana entrará en vigor a los 180 días naturales contados a partir del día siguiente de su publicación en el Diario Oficial de la Federación.

SEGUNDO. Los sujetos obligados conforme al capítulo 6 deberán ingresar a la Procuraduría Federal del Consumidor 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.

TERCERO. Dentro de los 120 días naturales contados a partir del día siguiente de su publicación en el Diario Oficial de la Federación los sujetos obligados conforme al numeral 11.2 deberán ingresar al Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT), Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado (FOVISSSTE) o algún otro organismo público que otorgue créditos para inmuebles de vivienda de interés social el trámite de Autorización para el uso de imágenes y marcas de los Organismos Nacionales de Vivienda.

CUARTO. Al día siguiente de la publicación en el Diario Oficial de la Federación se podrán iniciar y tramitar las acreditaciones y aprobaciones para Evaluar la Conformidad de la presente Norma Oficial Mexicana.

Ciudad de México, a 16 de febrero de 2022.- El Director General de Normas y Presidente del Comité Consultivo Nacional de Normalización de la Secretaría de Economía, Lic. **Alfonso Guati Rojo Sánchez**.- Rúbrica.

AVISO de consulta pública del Proyecto de Norma Mexicana PROY-NMX-K-543-NYCE-2021.

Al margen un sello con el Escudo Nacional, que dice: Estados Unidos Mexicanos.- ECONOMÍA.- Secretaría de Economía.- Unidad de Normatividad, Competitividad y Competencia.- Dirección General de Normas.

AVISO DE CONSULTA PÚBLICA DEL PROYECTO DE NORMA MEXICANA PROY-NMX-K-543-NYCE-2021, INDUSTRIA QUÍMICA-DENTÍFRICO-DETERMINACIÓN DE ABRASIÓN-MÉTODO DE PRUEBA (CANCELARÁ A LA NMX-K-543-CNCP-2014).

La Secretaría de Economía, por conducto de la Dirección General de Normas, con fundamento en lo dispuesto por los artículos 34 fracciones II, XIII y XXXIII de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal; 3 fracción X, 39 fracciones III y XII, 51-A, 54 y 66, fracción III de la Ley Federal sobre Metrología y Normalización; 43, 44 y 46 del Reglamento de la Ley Federal sobre Metrología y Normalización; Tercero y Cuarto Transitorios del Decreto por el que se expide la Ley de Infraestructura de la Calidad y se abroga la Ley Federal sobre Metrología y Normalización y; 36 fracciones I, IX y XII del Reglamento Interior de la Secretaría de Economía, publica el Aviso de Consulta Pública del Proyecto de Norma Mexicana que se enuncia a continuación, mismo que ha sido elaborado y aprobado por el Organismo Nacional de Normalización denominado "Normalización y Certificación NYCE, S.C", por medio del Subcomité de Productos de limpieza, de uso doméstico, jabones, detergentes y dentífricos del Comité Técnico de Normalización Nacional de la Industria del Plástico, con número de SINEC: 20210625182257268.

De conformidad con el artículo 51-A de la Ley Federal sobre Metrología y Normalización, este Proyecto de Norma Mexicana, se publica para Consulta Pública a efecto de que dentro de los siguientes 60 días naturales las personas interesadas presenten sus comentarios ante el Comité que lo propuso, ubicado en Avenida Lomas de Sotelo número 1097, Colonia Lomas de Sotelo, Demarcación Territorial Miguel Hidalgo, Código Postal 11200, Ciudad de México, teléfono 55 5395-0777, Fax 55 5395-0700 y/o al correo electrónico: davila@nyce.org.mx.

El texto completo del documento puede ser consultado en la Dirección General de Normas de esta Secretaría, ubicada en Calle Pachuca número 189, Piso 7, Colonia Condesa, Demarcación Territorial Cuauhtémoc, Código Postal 06140, en la Ciudad de México, a través de una cita gestionada al correo electrónico: dgn.industrialigera@economia.gob.mx.

CLAVE O CÓDIGO	TÍTULO DEL PROYECTO DE NORMA MEXICANA
PROY-NMX-K-543-NYCE-2021	INDUSTRIA QUÍMICA-DENTÍFRICO-DETERMINACIÓN DE ABRASIÓN-MÉTODO DE PRUEBA (CANCELARÁ A LA NMX-K-543-CNCP-2014)
Síntesis Este Proyecto de Norma Mexicana establece el método de prueba para determinar la abrasión en pastas o cremas, geles dentales, destinados a la limpieza dental.	

Atentamente

Ciudad de México, a 1 de marzo de 2022.- Director General de Normas y Secretario Ejecutivo de la Comisión Nacional de Infraestructura de la Calidad, Lic. **Alfonso Guati Rojo Sánchez**.- Rúbrica.

AVISO de consulta pública del Proyecto de Norma Mexicana PROY-NMX-N-014-SCFI-2019.

Al margen un sello con el Escudo Nacional, que dice: Estados Unidos Mexicanos.- ECONOMÍA.- Secretaría de Economía.- Unidad de Normatividad, Competitividad y Competencia.- Dirección General de Normas.

AVISO DE CONSULTA PÚBLICA DEL PROYECTO DE NORMA MEXICANA PROY-NMX-N-014-SCFI-2019, CELULOSA Y PAPEL-PAPEL PARA ESCRIBIR Y CIERTAS CLASES DE MATERIALES IMPRESOS-TAMAÑOS RECORTADOS-SERIE A Y B, E INDICACIÓN DE LA DIRECCIÓN DE LA MÁQUINA (CANCELARÁ A LA NMX-N-014-C-1980).

La Secretaría de Economía, por conducto de la Dirección General de Normas, con fundamento en lo dispuesto por los artículos 34 fracciones II, XIII y XXXIII de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal; 4 de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo; 3 fracción X, 39 fracciones III y XII, 51-A, 51-B y 54 de la Ley Federal sobre Metrología y Normalización; 43, 44, 46 y 47 del Reglamento de la Ley Federal sobre Metrología y Normalización; Tercero y Cuarto Transitorios del Decreto por el que se expide la Ley de Infraestructura de la Calidad y se abroga la Ley Federal sobre Metrología y Normalización; y 36 fracciones I, IX y XII del Reglamento Interior de esta Secretaría, publica el Aviso de Consulta Pública del Proyecto de Norma Mexicana que se indica a continuación, mismo que ha sido elaborado y aprobado por el "Comité Técnico de Normalización Nacional de la Industria de la Celulosa y el Papel", con número de SINEC: 20210831160338745, lo que se hace del conocimiento de los productores, distribuidores, consumidores y del público en general.

De conformidad con lo previsto en el artículo 51-A de la Ley Federal sobre Metrología y Normalización, este Proyecto de Norma Mexicana, se publica para Consulta Pública a efecto de que dentro de los siguientes 60 días naturales los interesados presenten sus comentarios ante el seno del Comité que lo propuso, ubicado en Calle Jaime Balmes Número 11, Edificio B, 6o. piso, Local 601, Colonia Los Morales, Demarcación Territorial Miguel Hidalgo, Código Postal 11510, Ciudad de México y/o al correo electrónico: camaradelpapel@camaradelpapel.com.mx

El texto completo del documento puede ser consultado en el Catálogo Mexicano de Normas que se encuentra disponible en la página de Internet: https://www.sinec.gob.mx/SINEC/; o puede ser consultado en la Dirección General de Normas de esta Secretaría, ubicada en Calle Pachuca Número 189, Piso 7, Colonia Condesa, Demarcación Territorial Cuauhtémoc, Código Postal 06140, en la Ciudad de México, o bien, puede solicitar el texto completo al correo electrónico: dgn.industrialigera@economia.gob.mx

CLAVE O CÓDIGO	TÍTULO DEL PROYECTO DE NORMA MEXICANA
PROY-NMX-N-014-SCFI-2019	CELULOSA Y PAPEL-PAPEL PARA ESCRIBIR Y CIERTAS CLASES DE MATERIALES IMPRESOS-TAMAÑOS RECORTADOS-SERIE A Y B, E INDICACIÓN DE LA DIRECCIÓN DE LA MÁQUINA (CANCELARÁ A LA NMX-N-014-C-1980)
Síntesis El presente Proyecto de Norma Mexicana es elaborado por un interés compartido de la cadena productiva para establecer de forma clara y precisa un procedimiento para establecer formatos de acabado de papel de escritura y ciertos tipos de impresión.	

Atentamente

Ciudad de México, a 1 de marzo de 2022.- Director General de Normas y Secretario Ejecutivo de la Comisión Nacional de Infraestructura de la Calidad, Lic. **Alfonso Guati Rojo Sánchez**.- Rúbrica.

AVISO de consulta pública del Proyecto de Norma Mexicana PROY-NMX-N-042-SCFI-2019.

Al margen un sello con el Escudo Nacional, que dice: Estados Unidos Mexicanos.- ECONOMÍA.- Secretaría de Economía.- Unidad de Normatividad, Competitividad y Competencia.- Dirección General de Normas.

AVISO DE CONSULTA PÚBLICA DEL PROYECTO DE NORMA MEXICANA PROY-NMX-N-042-SCFI-2019, INDUSTRIAS DE CELULOSA Y PAPEL-DETERMINACIÓN DEL COLOR DE PAPEL Y CARTÓN (45°/0°, C/2°)-MÉTODO DE PRUEBA (CANCELARÁ A LA NMX-N-042-SCFI-2007)

La Secretaría de Economía, por conducto de la Dirección General de Normas, con fundamento en lo dispuesto por los artículos 34 fracciones II, XIII y XXXIII de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal; 4 de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo; 3 fracción X, 39 fracciones III y XII, 51-A, 51-B y 54 de la Ley Federal sobre Metrología y Normalización; 43, 44, 46 y 47 del Reglamento de la Ley Federal sobre Metrología y Normalización; Tercero y Cuarto Transitorios del Decreto por el que se expide la Ley de Infraestructura de la Calidad y se abroga la Ley Federal sobre Metrología y Normalización; y 36 fracciones I, IX y XII del Reglamento Interior de esta Secretaría, publica el Aviso de Consulta Pública del Proyecto de Norma Mexicana que se indica a continuación, mismo que ha sido elaborado y aprobado por el "Comité Técnico de Normalización Nacional de la Industria de la Celulosa y el Papel", con número de SINEC: 20210831160351729, lo que se hace del conocimiento de los productores, distribuidores, consumidores y del público en general.

De conformidad con lo previsto en el artículo 51-A de la Ley Federal sobre Metrología y Normalización, este Proyecto de Norma Mexicana, se publica para Consulta Pública a efecto de que dentro de los siguientes 60 días naturales las personas interesadas presenten sus comentarios ante el seno del Comité que lo propuso, ubicado en Calle Jaime Balmes Número 11, Edificio B, 6o. piso, Local 601, Colonia Los Morales, Demarcación Territorial Miguel Hidalgo, Código Postal 11510, Ciudad de México y/o al correo electrónico: camaradelpapel@camaradelpapel.com.mx

El texto completo del documento puede ser consultado en el Catálogo Mexicano de Normas que se encuentra disponible en la página de Internet: https://www.sinec.gob.mx/SINEC/; o puede ser consultado en la Dirección General de Normas de esta Secretaría, ubicada en Calle Pachuca Número 189, Piso 7, Colonia Condesa, Demarcación Territorial Cuauhtémoc, Código Postal 06140, en la Ciudad de México, o bien, puede solicitar el texto completo al correo electrónico: dgn.industrialigera@economia.gob.mx

CLAVE O CÓDIGO	TÍTULO DEL PROYECTO DE NORMA MEXICANA
PROY-NMX-N-042-SCFI-2019	INDUSTRIAS DE CELULOSA Y PAPEL-DETERMINACIÓN DEL COLOR DE PAPEL Y CARTÓN (45°/0°, C/2°)-MÉTODO DE PRUEBA (CANCELARÁ A LA NMX-N-042-SCFI-2007)
Síntesis	
El presente Proyecto de Norma Mexicana es elaborada por un interés compartido de la cadena productiva para establecer especificaciones técnicas claras y precisas, así como diversas recomendaciones técnicas para la adecuada y eficiente utilización del método de prueba para determinar el color del papel o cartón (45°/0°, C/2°)	

Atentamente

Ciudad de México, a 1 de marzo de 2022.- Director General de Normas y Secretario Ejecutivo de la Comisión Nacional de Infraestructura de la Calidad, Lic. **Alfonso Guati Rojo Sánchez**.- Rúbrica.