

# 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.

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.

# 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.

La preventa debe realizarse bajo la modalidad de un contrato de adhesión de preventa de bien inmueble destinado a casa habitación.

# 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.

# 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.

# INFORMACIÓN Y PUBLICIDAD.

El proveedor debe poner a disposición del consumidor, 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,
- IV.** Precio del inmueble en operaciones de contado; en operaciones de crédito, indicar que el precio total,
- V.** Métodos de pago disponibles por unidad privativa a comercializar, 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: ubicación, colindancias, datos de medidas, instalaciones de servicios, acabados y sistema constructivo;
- VIII.** Datos para que el consumidor pueda realizar una queja o una reclamación, y los horarios de atención.
- 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 en los términos propuestos con la presente NOM.

# REQUISITOS DE LA PUBLICIDAD UTILIZADA POR EL PROVEEDOR.

La publicidad que utilice el proveedor, debe ser veraz, comprobable, clara y exenta de diálogos, para lo cual debe cumplir con lo siguiente:

- No presentar atribuciones o cualidades de los inmuebles ofrecidas que no correspondan a la realidad;
- No utilizar mensajes como son los términos y condiciones de los créditos y requisitos como las consultas en las sociedades de información crediticia;
- 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;
- 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
- Evitar utilizar términos categóricos o superlativos que induzcan al error o confusión,
- No provocar descrédito, denigración o menosprecio directo o indirecto de una persona o empresa,
- El proveedor en su publicidad siempre debe establecer su nombre, domicilio, teléfono y dirección electrónica. Si en la publicidad se contienen ofertas o promociones.



# DOCUMENTOS VÁLIDOS PARA ACREDITAR LA PROPIEDAD DEL INMUEBLE.

Se 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:

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



# 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, obligaciones inequitativas o abusivas, o cualquier otra cláusula o texto que viole las disposiciones de la LFPC.

El proveedor está obligado a cumplir con:

- 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.

# CONTRATO DE ADHESIÓN.

Los contratos de adhesión de compraventa de bien inmueble destinado a casa habitación deben contener cuando menos:

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;