

CONTRATO DE ADHESIÓN.

- 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;

CONTRATO DE ADHESIÓN.

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;

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, 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.

Por sus particularidades, los contratos de adhesión que los Proveedores registren ante PROFECO y utilicen con los consumidores, 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.

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.
- 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.



GARANTÍAS.

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

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.

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.

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



REPARACIONES DERIVADAS DE LA GARANTÍA.

Durante el tiempo en que dure la garantía, 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.

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

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,



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.



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,
- b. Del veinte por ciento de la cantidad señalada en el contrato como precio de 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.

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.

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.



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.



www.confianta.com.mx

**Confianza en tu
arrendamiento**

Por su atención

GRACIAS



CONTACTANOS: 5514355668
5615912825

Correos: tramites@confianta.com.mx
info@confianta.com.mx

