

**PROYECTO NOM-112-SCFI-1995**

**PROYECTO DE NORMA OFICIAL MEXICANA, REQUISITOS DE INFORMACION PARA LA PRESTACION DE SERVICIOS INMOBILIARIOS Y LA COMPRA-VENTA DE INMUEBLES.**

Al margen un sello con el Escudo Nacional, que dice: Estados Unidos Mexicanos.- Secretaría de Comercio y Fomento Industrial.

La Secretaría de Comercio y Fomento Industrial, por conducto de la Dirección General de Normas, con fundamento en los artículos 34 de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal; 1o., 39 fracción V, 40 fracción XII, 47 fracción I de la Ley Federal sobre Metrología y Normalización; 9 y 24 fracciones I y XV del Reglamento Interior de la Secretaría de Comercio y Fomento Industrial; 5o. fracción XIII inciso a) del Acuerdo que adscribe Orgánicamente Unidades Administrativas y Delega Facultades en los Subsecretarios, Oficial Mayor, Jefes de Unidad, Directores Generales, Coordinador General y otros Subalternos de la Secretaría de Comercio y Fomento Industrial, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 29 de marzo de 1994 y reformado por decreto publicado en el mismo medio informativo el 14 de septiembre del mismo año, expide el siguiente Proyecto de Norma Oficial Mexicana NOM-112-SCFI-1995, REQUISITOS DE INFORMACION PARA LA PRESTACION DE SERVICIOS INMOBILIARIOS Y LA COMPRA-VENTA DE INMUEBLES.

De conformidad con el artículo 47 fracción I de la Ley Federal sobre Metrología y Normalización, el Proyecto de NOM-112-SCFI-1995, se expide para consulta pública a efecto de que dentro de los siguientes 90 días naturales, los interesados presenten sus comentarios ante la Dirección General de Normas para que en términos de la Ley se consideren en el seno del Comité que lo propuso. Durante este lapso, el análisis a que se refiere el artículo 45 de la Ley Federal sobre Metrología y Normalización puede ser consultado gratuitamente en la biblioteca de la Dirección General de Normas de esta Secretaría, ubicada en avenida Puente de Tecamachalco número 6, Lomas de Tecamachalco, Sección Fuentes, Naucalpan de Juárez, Estado de México.

Sufragio Efectivo. No Reelección.

México, D.F., a 13 de febrero de 1996.- La Directora General de Normas, Ma. Eugenia Bracho González.- Rúbrica.

PROYECTO DE NORMA OFICIAL MEXICANA NOM-112-SCFI-1995, REQUISITOS DE INFORMACION PARA LA PRESTACION DE SERVICIOS INMOBILIARIOS Y LA COMPRA-VENTA DE INMUEBLES.

**1. Objetivo**

Esta Norma Oficial Mexicana tiene por objeto establecer los requisitos mínimos de información comercial que se debe proporcionar a los consumidores, así como

la que deben contener los contratos de adhesión que realicen los proveedores de servicios inmobiliarios; y los constructores, promotores, fraccionadores y agentes inmobiliarios, dedicados a la comercialización de inmuebles.

**2. Campo de aplicación**

La presente Norma es de interés y observancia general para todas aquellas personas físicas y morales que se dediquen a la prestación de servicios inmobiliarios y

aquellas que, en forma directa o a través de organismos de vivienda de las entidades federativas, se dediquen a fraccionar terrenos, construir, promover y vender inmuebles nuevos o en proceso de construcción, en el territorio nacional.

Quedan sujetos a las disposiciones de esta Norma Oficial Mexicana, la información comercial a los consumidores, los contratos de adhesión de prestación de

servicios inmobiliarios y los de compra-venta de inmuebles; así como los preliminares o de promesa de venta, preventa o similares, que tiendan a formalizarse íntegramente como definitivos; utilizados en las operaciones de compra-venta de inmuebles.

**3. Referencias**

Esta Norma se relaciona con la siguiente Norma Oficial Mexicana vigente:

NOM-037-SCFI      Requisitos para los contratos de adhesión en los sistemas de comercialización consistentes en la integración de grupos de consumidores.

**4. Definiciones**

Para efectos de esta Norma, se entiende por:

#### **4.1 Antecedentes registrales**

La inscripción en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio para legitimar la propiedad de un bien inmueble.

#### **4.2 Consumidor**

La persona física o moral que requiere y obtiene, como destinatario final, la prestación de un servicio inmobiliario o un inmueble.

#### **4.3 Contrato de adhesión**

El documento elaborado unilateralmente por el proveedor, para establecer en formatos uniformes los términos y condiciones aplicables a la prestación de servicios inmobiliarios o a la venta de inmuebles.

#### **4.4 Inmueble**

Aquel bien que no se puede trasladar de un lugar a otro sin alterar, en algún modo, su forma o substancia, destinado a usos, tales como: vivienda, comercio, industria, turismo y equipamiento urbano en general.

#### **4.5 Ley**

Ley Federal de Protección al Consumidor.

#### **4.6 NOM**

Norma Oficial Mexicana.

#### **4.7 Procuraduría**

Procuraduría Federal del Consumidor.

#### **4.8 Proveedor**

Toda persona física o moral que, por cuenta propia o de terceros, se dedica habitual o periódicamente a la prestación de servicios inmobiliarios a cambio de honorarios; asimismo, aquella que por cuenta propia se dedica en la misma forma a la venta de inmuebles.

#### **4.9 Servicios inmobiliarios**

La actividad de asesorar, proyectar, diseñar, construir, fraccionar, promover, comprar, vender, valorar, arrendar o administrar un inmueble que realiza el prestador de servicios inmobiliarios.

#### **4.10 Vicios ocultos**

Los defectos, alteraciones, deformaciones o imperfecciones que se presentan en la construcción, estructura, instalaciones y acabados no manifiestos de un inmueble y que no fueron descritos previamente a la firma del contrato de adhesión ni en el contenido del mismo.

### **5. Disposiciones generales**

**5.1** Los costos, honorarios y precios, tanto por la prestación de los servicios inmobiliarios como en la compra-venta de inmuebles, deben ser pagados en moneda nacional conforme a lo estipulado por la ley en la materia, sin menoscabo de que puedan ser expresados también en moneda extranjera, en los términos de la legislación correspondiente.

**5.2** Todos los contratos celebrados en el territorio nacional deben establecer como lugar de pago el mismo y los residentes en el extranjero pueden pactar con el proveedor, liquidar también sus pagos en el lugar fuera del territorio nacional, siempre y cuando el lugar quede debidamente asentado en el contrato respectivo.

**5.3** Los contratos que utilicen los proveedores para la prestación de servicios inmobiliarios y la compra-venta de inmuebles deben ser registrados en la Procuraduría y estar dispuestos para consulta de los consumidores previo a la firma de los mismos, a fin de apoyar su decisión de adquirir los servicios inmobiliarios o el inmueble que le sean ofrecidos.

**5.4** La publicidad que realicen los proveedores para promover la prestación de servicios inmobiliarios o la venta de inmuebles debe apegarse a lo dispuesto por la Ley y demás disposiciones legales aplicables.

**5.5** Para el caso de la comercialización de inmuebles en régimen condominal de uso turístico, incluyendo aquellos ubicados en las zonas restringidas para extranjeros a que se refiere el artículo 27 constitucional, el proveedor debe satisfacer los requisitos de esta NOM, aun inclusive cuando se trate de fideicomisos que permitan el uso y disfrute del bien a largo plazo y que le den al fideicomisario adquirente una calidad similar a la de propietario. En este supuesto, el proveedor debe solicitar su registro ante el Registro Nacional de Turismo de la Secretaría de Turismo.

### **6. Información en los contratos de adhesión para la prestación de servicios inmobiliarios**

Los modelos de contratos de adhesión que utilicen los proveedores para la prestación de los servicios inmobiliarios deben contener al menos los siguientes requisitos:

- a) Estar escritos en idioma español, sin menoscabo de que puedan ser expresados, además, en otro idioma.

- b) Presentar todas las cantidades en moneda nacional, sin menoscabo de que puedan ser expresadas también en moneda extranjera; en cuyo caso se debe especificar que el pago debe ser el equivalente en moneda nacional al tipo de cambio que rija en el lugar y fecha en que se realice el mismo, de conformidad con la legislación aplicable.
- c) Número de registro del contrato de adhesión en la Procuraduría.
- d) Número de registro voluntario del prestador de servicios inmobiliarios en el Registro Nacional de Prestadores de Servicios que opera la Procuraduría o, en su caso, la mención de que no se encuentra registrado.
- e) Descripción de el(los) servicio(s) contratado(s). Cuando el servicio contratado sea de proyecto, diseño y construcción, el proveedor debe proporcionar las características técnicas y de materiales de la estructura, de las instalaciones y acabados.
- f) Nombre, denominación o razón social, domicilio y registro federal de contribuyentes del proveedor, de conformidad con los ordenamientos legales sobre la materia.
- g) Nombre, domicilio y, en su caso, registro federal de contribuyentes del consumidor.
- h) Número de folio o clave de referencia entre el proveedor y el consumidor.
- i) Monto de los honorarios del proveedor o forma de calcularlos, señalando en este último caso sobre qué cantidad han de calcularse.
- j) Forma de pago de los honorarios.
- k) Relación de los derechos y obligaciones, tanto del proveedor como del consumidor.
- l) Las penas convencionales que de manera equitativa se apliquen tanto al proveedor como al consumidor por el incumplimiento de las obligaciones contraídas, sin perjuicio de lo dispuesto por los ordenamientos legales aplicables.
- m) Las garantías que ofrece el proveedor al consumidor para el cumplimiento del contrato, en términos de la legislación correspondiente.
- n) El procedimiento para la cancelación del contrato de adhesión y las implicaciones que se deriven para el proveedor y el consumidor.
- o) Fecha de inicio y término de ejecución del servicio inmobiliario contratado.
- p) Lugar y fecha de celebración del contrato.
- q) De ser el caso, los gastos reembolsables y la mecánica para su aplicación.
- r) Mecánica de prestación del servicio contratado.
- s) Instancias para la resolución de controversias, sin menoscabo de lo que establece la Ley.

## **7. Requisitos de información en la compra-venta de inmuebles**

**7.1** Previo a la firma del contrato de adhesión, el proveedor debe mostrar físicamente el inmueble al consumidor.

En caso de preventa, el proveedor debe exhibir un inmueble muestra, el proyecto ejecutivo de construcción completo y la maqueta respectiva. Asimismo, poner a disposición del consumidor un documento que señale:

- a) Los documentos que acrediten la propiedad del inmueble.
- b) La personalidad del vendedor y la autorización (constancia, credencial, etc.) del proveedor para promover la venta.
- c) Las condiciones en que se encuentre el pago del impuesto predial y del agua.
- d) Para el caso de inmuebles nuevos, 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 (agua, energía eléctrica, drenaje y gas), así como todos aquellos con 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 documento la carencia de éstos.
- e) La disponibilidad de los planos estructurales, arquitectónicos y de instalaciones o, en su defecto, un dictamen de las condiciones estructurales del inmueble. En su caso, señalar expresamente si no cuenta con ellos.
- f) Las características del inmueble, como son: 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.
- g) Los beneficios que en forma adicional ofrezca el proveedor, en caso de concretar la operación comercial, tales como acabados especiales, encortinados, azulejos y cocina integral, entre otros.
- h) Las opciones de pago que puede elegir el consumidor. En las operaciones a crédito, éstas deben estipularse de conformidad con lo dispuesto en el capítulo correspondiente de la Ley.

- i) De ser el caso, los mecanismos para la modificación o renegociación de las opciones de pago, las condiciones bajo las cuales se realizaría y las implicaciones económicas tanto para el proveedor como para el consumidor.
- j) Las erogaciones que debe realizar el consumidor, además del precio pactado en la venta, tales como gastos de escrituración, impuestos, avalúo, administración, apertura de crédito y gastos por investigación. De ser el caso, los costos por los accesorios o complementos (modificaciones a los acabados, carpintería o similares).
- k) La indicación, en caso de ventas a crédito, si existe garantía hipotecaria, fiduciaria o cualquier otro tipo, así como su instrumentación.
- l) En caso de operaciones a crédito, el señalamiento del tipo de crédito de que se trata (directo, bancario, etc.); asimismo, la tasa de interés que se va a utilizar. En el caso de la tasa variable, debe precisarse el instrumento o procedimiento aplicable para tal efecto.
- m) El derecho que tiene cualquiera de las partes de cancelar la operación comercial, en los términos de los ordenamientos legales aplicables.

**7.2** Los requisitos mínimos de información que deben contener los modelos de contratos de adhesión utilizados por los proveedores en las operaciones de compra-venta de inmuebles, son:

**7.2.1** En lo general:

- a) Descripción en idioma español, sin menoscabo de que puedan ser expresados además en otro idioma.
- b) Presentación de todas las cantidades en moneda nacional, sin menoscabo de que puedan ser expresadas también en moneda extranjera; en cuyo caso se debe especificar que el pago debe ser el equivalente en moneda nacional al tipo de cambio que rija en el lugar y fecha en que se realice el mismo, de conformidad con la legislación aplicable.
- c) Número de registro del contrato de adhesión en la Procuraduría.
- d) Objeto del contrato u operación comercial.
- e) Nombre, denominación o razón social, domicilio y registro federal de contribuyentes del proveedor, de conformidad con los ordenamientos legales sobre la materia.
- f) En caso de representante legal, deben indicarse los términos con que acredita su personalidad.
- g) Nombre y domicilio y, en su caso, registro federal de contribuyentes del consumidor.
- h) Número de folio o clave de referencia del contrato respectivo, entre el proveedor y el consumidor.
- i) Lugar y fecha de celebración del contrato.

**7.2.2** En lo particular:

- a) Domicilio o ubicación física del inmueble materia del contrato.
- b) Descripción de las características del inmueble, tales como: la extensión del terreno, superficie construida, baños, jardín, cajón(es) de estacionamiento, estacionamiento para visitantes, áreas de uso común con otros inmuebles, accesorios y acabados incluidos, porcentaje de indiviso en su caso, servicios con que cuenta, estado físico general del inmueble.
- c) Los antecedentes registrales relativos a la propiedad del inmueble objeto del contrato.
- d) La forma de pago elegida, de acuerdo con la información proporcionada previamente a la firma del contrato, según el punto 7.1 inciso h) y la periodicidad de los pagos, en su caso.
- e) Número y tipo de pagarés o letras de cambio que suscribe el consumidor, por el monto de cada uno de los pagos que realice a cuenta del enganche y por el saldo del precio total del bien, incluidos los intereses y la amortización del capital, cuando el proveedor otorgue el crédito o cuando sea concedido por una institución crediticia.
- f) Los beneficios económicos para el consumidor, si los hubiere, cuando éste realice el pago anticipado del crédito.
- g) El procedimiento que debe seguir el consumidor para la realización del pago del inmueble, según la forma elegida.
- h) Mención de los pagos por concepto de contribuciones, derechos y demás conceptos que debe cubrir el consumidor ante diversos organismos y dependencias públicos y privados, desde el momento en que éste tome posesión del bien materia de la transacción.
- i) El procedimiento para el pago de intereses moratorios, especificando su cálculo y la periodicidad con que deben ser efectuados, de conformidad con la legislación en la materia.
- j) La fecha de la entrega real del inmueble.
- k) En su caso, nombre y domicilio de la persona física o moral que funge como deudor solidario.
- l) Los derechos y obligaciones de las partes, para el proceso de escrituración del inmueble objeto de la transacción.

- m) El compromiso de las partes de elevar a escritura pública el contrato de adhesión relativo a la compra-venta del inmueble, ante el notario público que haya elegido el consumidor; y a falta de tal designación, ambas partes de común acuerdo pueden señalar el notario de referencia.
- n) Las penas convencionales que de manera proporcional se apliquen tanto al proveedor como al consumidor por el incumplimiento de las obligaciones contraídas, sin perjuicio de lo dispuesto por los ordenamientos legales aplicables.
- o) Las garantías que ofrece el proveedor al consumidor para la entrega del inmueble en el plazo pactado.
- p) La obligación del proveedor de responder por vicios ocultos y del saneamiento para el caso de evicción, de acuerdo a los ordenamientos legales aplicables.
- q) Los beneficios que en forma adicional haya ofrecido el proveedor al consumidor, de acuerdo al punto 7.1 inciso g).
- r) El derecho que tiene cualquiera de las partes de cancelar la operación comercial, en los términos de los ordenamientos legales aplicables.

### **8. Información al momento de la entrega-recepción del inmueble**

**8.1** El proveedor debe entregar al consumidor el manual, instructivo o guía de operación que incluya las acciones mínimas de mantenimiento referido a la fachada, estructura, instalaciones y acabados.

**8.2** De ser el caso, los planos estructurales, arquitectónicos y de instalaciones o, en su defecto, un dictamen de las condiciones estructurales del inmueble, de conformidad con la documentación entregada previo a la firma del contrato (punto 7.1 inciso e).

**8.3** Tratándose de inmuebles nuevos en régimen condominal, la entrega de la documentación mencionada en los puntos 8.1 y 8.2 debe realizarse al administrador o presidente de la junta de la primera asamblea de condóminos, sin perjuicio del derecho de cada condómino de solicitar copia de esta información, asumiendo el costo respectivo.

### **9. Bibliografía**

Ley Federal de Protección al Consumidor

(D.O.F. 24/12/92)

Ley Federal sobre Metrología y Normalización

(D.O.F. 1/07/92)

Ley Monetaria de los E.U.M.

(D.O.F. 6/03/85)

Ley Federal de Vivienda

(D.O.F. 7/02/84)

Ley de Instituciones de Crédito

(D.O.F. 18/07/90)

Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal

(D.O.F. 2/08/93)

Código Penal para el Distrito Federal

(D.O.F. 14/08/1931)

Código Civil para el Distrito Federal

(D.O.F. 26/03/1928) y últimas reformas del 23/07/1992

NMX-Z-13-1977 "Guía para la Redacción, Estructuración y Presentación de las Normas Oficiales Mexicanas".

### **10. Vigilancia**

La Procuraduría tiene a su cargo la vigilancia, verificación y sanción de las disposiciones de esta NOM, en los términos de los artículos correspondientes de la Ley y demás ordenamientos legales aplicables.

### **11. Concordancia con normas internacionales**

No es posible establecer concordancia por no existir referencia alguna al momento de elaborar la presente.

México, D.F., a 13 de febrero de 1996.- La Directora General de Normas, Ma. Eugenia Bracho González.- Rúbrica.