

INSTRUCTOR: MIGUEL ÁNGEL DÍAZ PÉREZ

NOM-247 aplicable en el ramo inmobiliario: ¿obligatoria u opcional?

Identificación del ámbito de aplicación, supuestos contractuales y requisitos principales.

OBJETIVO DEL CURSO

¿Qué aprenderás a determinar?

Interpretar y aplicar conceptualmente la NOM-247-SE-2021 para determinar cuándo resulta obligatoria en operaciones inmobiliarias destinadas a casa habitación, identificar el supuesto contractual correspondiente y reconocer la información, documentación y requisitos que deben revisarse antes de utilizar un contrato sujeto a registro ante PROFECO.

1

Aplicabilidad

¿Cuándo aplica la NOM-247?

2

Supuesto contractual

¿Qué figura corresponde?

3

Requisitos y registro

¿Qué debe revisarse antes del contrato?

DIRIGIDO A

¿A quién está dirigido?

Perfiles participantes

- Directivos y responsables de empresas inmobiliarias
- Desarrolladoras y comercializadoras
- Asesores inmobiliarios
- Profesionales jurídicos
- Profesionales contables y fiscales que intervienen en operaciones de vivienda

Conocimientos previos

Experiencia general en operaciones inmobiliarias, contratos o cumplimiento normativo.

No se requiere dominar el procedimiento operativo de registro ante PROFECO.

PROBLEMA

¿Qué problema profesional ayuda a resolver?

La dificultad para determinar cuándo aplica la NOM-247-SE-2021 y qué requisitos corresponden a cada operación inmobiliaria puede provocar:

⚠ **Figura contractual incorrecta**

Selección incorrecta de la figura contractual.

⚠ **Desconexión documental**

Desconexión entre lo anunciado, la documentación y el contrato.

⚠ **Omisión de requisitos**

Omisión de requisitos generales o particulares.

⚠ **Documentos no registrados**

Uso de documentos que no corresponden al modelo registrado.

⚠ **Confusión entre figuras**

Confusión entre intermediación, preventa, compraventa y actos previos.

RESULTADO ESPERADO

Al finalizar la ruta completa

El participante podrá:

1. Ámbito de aplicación

Determinar el ámbito general de aplicación de la NOM-247.

2. Seis supuestos

Identificar los seis supuestos de estudio.

3. Requisitos

Reconocer requisitos generales y particulares.

4. Registro PROFECO

Relacionarlos con el registro y uso del contrato ante PROFECO.

ALCANCE

Alcance del curso

EL CURSO SÍ ABARCA	EL CURSO NO ABARCA
Naturaleza y obligatoriedad de una NOM y diferencia frente a una NMX	Redacción completa de contratos o entrega de un modelo nacional
Ámbito de aplicación de la NOM-247	Legislación civil particular de cada entidad federativa
Información, publicidad y documentación previa	Análisis exhaustivo de PLD, fiscal, privacidad o derechos ARCO
Seis supuestos de estudio diferenciados	Caso práctico contractual integral
Requisitos comunes y específicos	Tutorial operativo completo de RCAL
Registro ante PROFECO y consecuencias generales	Tratar las diferentes figuras como equivalentes

RUTA DEL CURSO

Estructura del programa

01

Módulo 1

Determina cuándo resulta obligatoria la NOM-247

02

Módulo 2

Verifica la información y documentación previas al contrato

03

Módulo 3

Distingue los primeros tres supuestos

04

Módulo 4

Distingue los tres supuestos restantes

05

Módulo 5

Integra requisitos comunes y registro ante PROFECO

 **Duración total: 5 horas**

MÓDULO 1

Determina cuándo resulta obligatoria la NOM-247

Resultado: Distinguir una NOM de una NMX e identificar el campo de aplicación y los sujetos alcanzados por la NOM-247.

Pregunta guía: ¿Mi operación, proveedor o inmueble entra en el ámbito de la NOM-247?



MÓDULO 1

El primer punto es determinar la naturaleza de la norma

NOM vs NMX

- Función general de una Norma Oficial Mexicana
- Diferencia conceptual entre NOM y NMX
- Ubicación de la NOM-247 dentro del marco de protección al consumidor

 **Mensaje clave:** No tratar la NOM-247 como una referencia de adopción voluntaria cuando la operación entra en su ámbito.

MÓDULO 1

Verificación inicial de aplicabilidad

Inmueble habitacional

El inmueble está destinado a casa habitación.

Comercialización al consumidor

La operación implica comercialización, asesoría o venta al público consumidor.

Proveedor comprendido

Interviene un fraccionador, constructor, promotor u otro proveedor comprendido por el ámbito de la NOM.

Contrato de adhesión

Existe o se utilizará un contrato de adhesión o acuerdo uniforme relacionado con la operación.

Identificación con registro

La figura y el texto utilizados pueden identificarse y relacionarse con un registro ante PROFECO.

 **Advertencia:** Si alguno de estos puntos no puede confirmarse, debe revisarse el alcance jurídico antes de utilizar la guía como referencia.

MÓDULO 2

Verifica la información y documentación previas al contrato

Resultado: Reconocer la información comercial, publicitaria y documental que debe respaldar la contratación.

Problema central: La desconexión entre lo anunciado, la documentación disponible y lo que posteriormente aparece en el contrato.



MÓDULO 2

Información comercial y publicidad

- Identificación, razón social y datos de contacto del proveedor
- Acreditación de propiedad o facultad para comercializar
- Precio y formas de pago
- Financiamiento, cuando corresponda
- Características, ubicación, medidas, servicios, acabados y sistema constructivo
- Licencias, permisos o autorizaciones aplicables
- Número de registro ante PROFECO
- Aviso de privacidad disponible
- Publicidad clara, comprobable y congruente con las condiciones contractuales

MÓDULO 2

Documentación de respaldo

Propiedad y facultades

Propiedad o facultades para comercializar

Proyecto y planos

Proyecto ejecutivo.
Planos. Maqueta o inmueble muestra cuando resulten aplicables

Autorizaciones

Licencias, permisos y autorizaciones

Características y entrega

Características, servicios y equipamiento.
Condiciones y fecha de entrega

Garantías y escrituración

Garantías ofrecidas. Información general sobre escrituración, gastos y gravámenes

Lo ofrecido debe tener respaldo



Punto de atención

Evitar ofrecer características o beneficios que no puedan acreditarse.

Riesgo

Presentar un contrato sin soporte suficiente sobre propiedad, facultades o condiciones ofrecidas.

MÓDULO 3

Distingue los primeros tres supuestos

Resultado: Diferenciar cada figura y reconocer los requisitos que le corresponden.

Supuesto 1

Promesa o contrato preparatorio de compraventa

Supuesto 2

Actos jurídicos previos sin denominación específica

Supuesto 3

Preventa de inmueble destinado a casa habitación



MÓDULO 3 · SUPUESTO 1

Promesa o contrato preparatorio

Base de referencia

Numerales 6 y 6.1

¿Cuándo se revisa?

Cuando las partes se obligan por escrito a celebrar posteriormente el contrato definitivo de compraventa.

Requisitos principales

- Manifestación de que genera obligaciones de hacer
- Fecha para la firma del contrato definitivo
- Procedimiento para celebrarlo
- Consecuencias del incumplimiento
- Requisitos generales que correspondan



Alerta: No confundir la promesa con la compraventa definitiva.

Actos jurídicos previos sin denominación específica

Base de referencia

Numerales 6 y 6.2

¿Cuándo se revisa?

Cuando se utiliza un acuerdo previo diferente de las figuras expresamente denominadas para avanzar hacia la compraventa.

Requisitos principales

- Declaración de exhibición del proyecto ejecutivo completo
- Maqueta y, en su caso, inmueble muestra
- Garantías
- Beneficios adicionales ofrecidos
- Tratamiento del anticipo como parte del precio
- Requisitos generales



Punto de atención: La ausencia de un nombre contractual específico no elimina los requisitos aplicables.

Preventa

Base de referencia

Numerales 6 y 6.3

¿Cuándo se revisa?

Cuando el proveedor se obliga a construir el inmueble y el consumidor entrega pagos anticipados bajo las condiciones pactadas.

Requisitos principales

- Proyecto ejecutivo completo
- Planos arquitectónicos
- Descripción del inmueble y accesorios
- Referencias visuales conforme a la maqueta
- Beneficios adicionales ofrecidos
- Garantías cuando correspondan
- Requisitos generales



Punto de atención: Publicidad, maqueta, planos y contrato deben describir condiciones congruentes.

MÓDULO 3

Comparativo de los primeros tres supuestos

Supuesto	Momento o naturaleza	Punto de atención
Promesa o preparatorio	Prepara la celebración posterior del contrato definitivo	No confundirla con la compraventa definitiva
Actos previos sin denominación	Acuerdo previo distinto de las figuras expresamente denominadas	El nombre informal no elimina requisitos
Preventa	El proveedor se obliga a construir y existen pagos anticipados	Lo anunciado, planos, maqueta y contrato deben ser congruentes

MÓDULO 4

Distingue los tres supuestos restantes

Resultado: Diferenciar las tres figuras y evitar aplicar requisitos de una modalidad a otra.

Supuesto 4

Compraventa de inmueble destinado a casa habitación

Supuesto 5

Compraventa de terrenos

Supuesto 6

Intermediación para la adquisición de inmuebles



Compraventa de vivienda

¿Cuándo se revisa? Cuando el proveedor transmite al consumidor la propiedad de un inmueble destinado a vivienda a cambio de un precio.

Identificación de partes

Propiedad y facultades

Precio y pagos

Anticipos, pagos y
financiamiento

Descripción del inmueble

Derechos y obligaciones

Penas y garantías

Cancelación y entrega

Licencias y anexos

Escrituración, gastos, gravámenes y registro PROFECO



Advertencia: Se presentan categorías de revisión, no un contrato modelo.

Compraventa de terrenos

¿Cuándo se revisa?

Cuando se comercializa un terreno destinado a casa habitación dentro del campo de aplicación de la NOM.

Requisitos particulares

- Uso de suelo y documento oficial vigente
- Factibilidad técnica para servicios básicos
- Régimen jurídico y posibilidad de escrituración
- Ausencia de régimen ejidal o comunal
- Reglamento de adecuaciones o construcción, o indicación de su inexistencia
- Restricciones oficiales, ambientales o de construcción
- Requisitos generales aplicables



Punto de atención: No tratar el terreno como una vivienda terminada.

Intermediación inmobiliaria

¿Cuándo se revisa?

Cuando un proveedor o promotor presta servicios de asesoría o intermediación relacionados con la adquisición de vivienda.

Contenido a revisar

- Identificación de las partes
- Servicio contratado, alcance y obligaciones
- Responsabilidades
- Contraprestación cuando corresponda
- Identificación del inmueble
- Derechos del consumidor
- Cancelación o terminación aplicables
- Elementos generales del numeral 6 y registro ante PROFECO



Punto clave: No equiparar la intermediación con la transmisión de propiedad.

MÓDULO 4

Comparativo de los tres supuestos restantes

Supuesto	Qué se revisa principalmente	Alerta
Compraventa de vivienda	Transmisión de propiedad y categorías generales del contrato	No utilizar un formato distinto al que corresponde
Compraventa de terreno	Condiciones jurídicas, uso de suelo, servicios y restricciones	No tratarlo como vivienda terminada
Intermediación	Servicio, alcance, responsabilidades y contraprestación	No confundir servicio con transmisión de propiedad

MÓDULO 5

Integra requisitos comunes y registro ante PROFECO

Resultado: Relacionar requisitos generales y particulares con el registro, uso y consecuencias generales del incumplimiento.

Pregunta guía: ¿Qué debo revisar antes de presentar o utilizar un contrato?



MÓDULO 5

Requisitos generales de revisión

- Lugar y fecha
- Identificación de proveedor y consumidor
- Propiedad o facultad para comercializar
- Descripción del inmueble y accesorios
- Precio, anticipo, medios y condiciones de pago
- Financiamiento cuando corresponda
- Derechos y obligaciones
- Penas por incumplimiento
- Garantías y cancelación
- Condiciones y fecha de entrega
- Licencias, permisos, planos, características, servicios y anexos
- Escrituración, gastos adicionales y gravámenes
- Medios de comunicación
- Entrega al consumidor de ejemplar firmado con anexos
- Correspondencia con el modelo registrado ante PROFECO

MÓDULO 5

Alertas generales

Modificaciones unilaterales

No modificar unilateralmente las condiciones, salvo el supuesto señalado en el material aprobado.

Traslado de responsabilidades

No trasladar responsabilidades propias a terceros ajenos al contrato.

Exoneración indebida

No liberar al proveedor de responsabilidades aplicables por vicios ocultos o evicción.

Cargos adicionales

No imponer cargos adicionales a los originalmente pactados.

Servicios condicionantes

No condicionar la vivienda a servicios adicionales fuera de los supuestos permitidos.

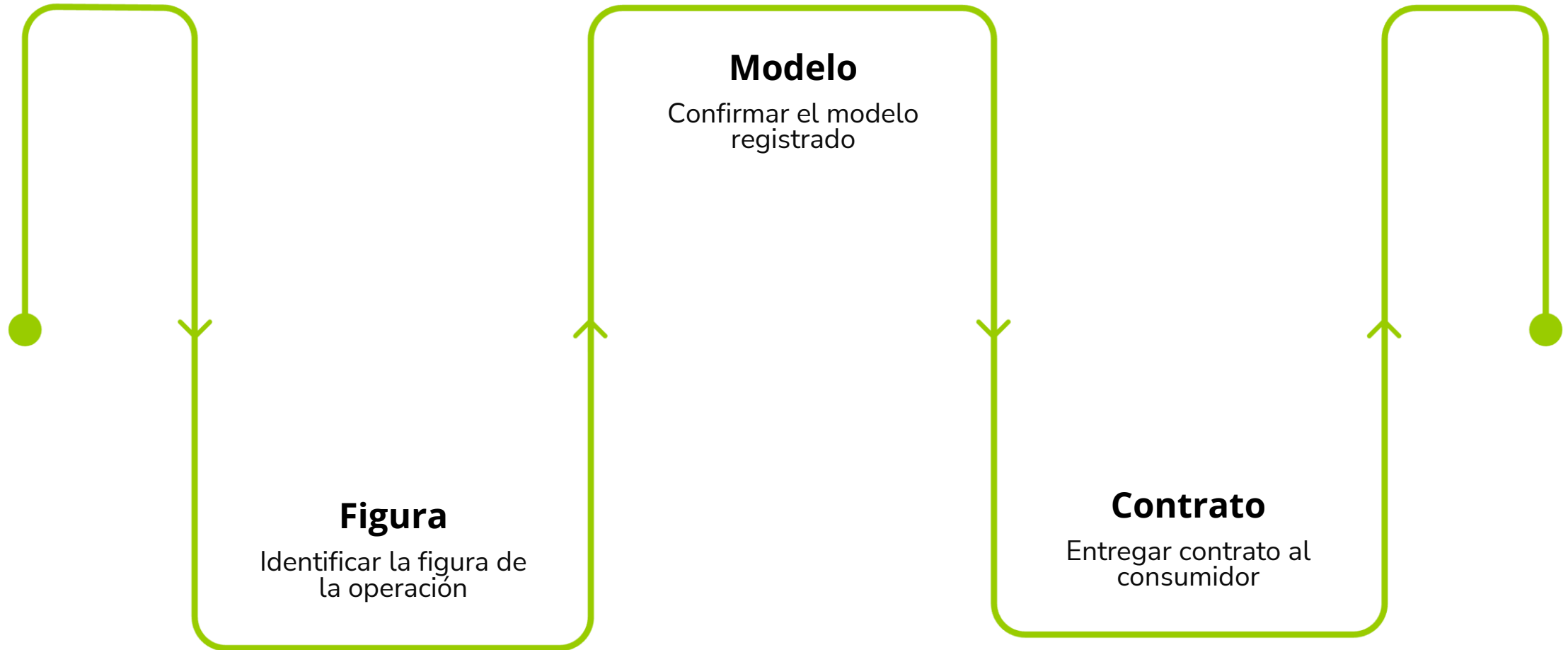
Prácticas abusivas

No incorporar prácticas abusivas, desleales o discriminatorias.

Texto no registrado

No utilizar frente al consumidor un texto distinto del modelo registrado en su perjuicio.

Registrar una figura y utilizar otra genera un problema de correspondencia



- Consultar el registro como referencia
- Entregar contrato y anexos al consumidor

- Confirmar correspondencia entre modelo registrado y contrato utilizado
- Revisar las consecuencias generales de omisiones o diferencias

Ruta rápida antes de utilizar un contrato

Paso	Pregunta	Acción
1	¿La operación entra en el ámbito de la NOM-247?	Confirmar inmueble, proveedor y consumidor
2	¿Qué etapa y figura corresponden?	Seleccionar uno de los seis supuestos de estudio
3	¿Está completa la información previa?	Reunir evidencia comercial, documental y técnica
4	¿Cumple requisitos generales y particulares?	Aplicar las listas de consulta correspondientes
5	¿El texto coincide con el registro?	Verificar el modelo registrado antes de utilizarlo
6	¿Existen particularidades locales o de la operación?	Solicitar adecuación y revisión jurídica específica

CIERRE

Tres decisiones antes de utilizar el contrato

1. Confirmar aplicabilidad

¿La operación está dentro de la NOM-247?

2. Identificar correctamente la figura

¿Cuál de los seis supuestos corresponde?

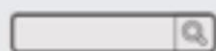
3. Revisar y verificar

¿Cumple requisitos generales y particulares y corresponde al modelo registrado?

La guía de consulta es material de apoyo para capacitación. No constituye un contrato modelo, no sustituye el análisis jurídico de la operación y no constituye asesoría legal.

Fuentes: NOM-247-SE-2021, Diario Oficial de la Federación · PROFECO, contratos de adhesión de registro obligatorio / RCAL · Ley Federal de Protección al Consumidor y su Reglamento · Ley de Infraestructura de la Calidad.

CONTÁCTANOS



PÁGINA WEB

www.cofide.mx



TELÉFONO

01 (55) 46 30 46 46



DIRECCIÓN

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

SIGUE NUESTRAS REDES SOCIALES



COFIDE



Cofide SC



Cofide SC



@cofide.mx