

Contacto CONAMER

JPR-CPR-AMMNC-AMB-BO00213357

De: Larissa Pérez Moreno <lpmoreno@abm.org.mx>
Enviado el: jueves, 11 de noviembre de 2021 12:09 p. m.
Para: Contacto CONAMER
CC: Juan C. Jiménez Rojas; Larissa Pérez Moreno; Jacobo Germán Montenegro Sánchez; Arturo Arenas Aranda
Asunto: Se remiten comentarios gremiales - proyecto NOM 247
Datos adjuntos: Comentarios ABM - proyecto NOM 247-111121-firmado.pdf

A QUIEN CORRESPONDA:

En relación con el 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" (Proyecto) y debido a la contingencia sanitaria ocasionada por el Covid-19, me permito hacer llegar por este medio electrónico, los comentarios gremiales de la Asociación de Bancos de México ABM, A. C. al Proyecto.

No omito manifestar que nos encontramos a su disposición para cualquier información adicional al respecto,

De antemano, gracias.



Larissa Pérez-Moreno |
Directora Jurídica
Asociación de Bancos de México ABM, A.C.
☎: 57-22-43-44 y 45 | @: lpmoreno@abm.org.mx
"Piensa en el medio ambiente, cambia tu forma de vida"



Aviso de Confidencialidad.-

Este correo electrónico y/o el material adjunto es para uso exclusivo de la persona o entidad a la que expresamente se le ha enviado, y puede contener información confidencial o material privilegiado. Si usted no es el destinatario legítimo del mismo, por favor repórtelo inmediatamente al remitente del correo y bórralo. Cualquier revisión, retransmisión, difusión o cualquier otro uso de este correo, por personas o entidades distintas a las del destinatario legítimo, queda expresamente prohibido. Este correo electrónico no pretende ni debe ser considerado como constitutivo de ninguna relación legal, contractual o de otra índole similar.

Notice of Confidentiality.-

The information transmitted is intended only for the person or entity to which it is addressed and may contain confidential and/or privileged material. Any review, re-transmission, dissemination or other use of, or taking of any action in reliance upon, this information by persons or entities other than the intended recipient is prohibited. If you received this in error, please contact the sender immediately by return electronic transmission and then immediately delete this transmission, including all attachments, without copying, distributing or disclosing same.

DR. ALBERTO MONTOYA MARTÍN DEL CAMPO
COMISIONADO NACIONAL,
COMISIÓN NACIONAL DE MEJORA REGULATORIA.

Asunto: Se envían comentarios al 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”.

Juan Carlos Jiménez Rojas, en mi carácter de representante legal de la Asociación de Bancos de México ABM, A. C., personalidad que acredito con copia cotejada del Testimonio de la Escritura Pública número 153,262 de fecha 21 de septiembre de 2011 y otorgada ante la fe del Lic. Cecilio González Márquez, Notario Público No. 151 del D.F., y señalando como domicilio para oír y recibir toda clase de notificaciones e informes a que se refiere la presente promoción, el ubicado en Av. 16 de Septiembre número 27, tercer piso, Col. Centro, en México, Distrito Federal, atentamente comparezco y expongo:

Mi representada agrupa a 49 de las instituciones de crédito en México, actuando como una asociación que tiene por objeto, entre otras cosas colaborar con sus Asociados y Afiliados en el logro de sus objetivos generales y en todas aquellas actividades relacionadas con su objeto social, representar y defender los intereses generales de sus Asociados y Afiliados en cualquier asunto de interés común ante las autoridades, ejercer el derecho de petición, mediante las gestiones necesarias ante las autoridades federales o locales para solicitar la expedición, modificación o derogación de leyes o disposiciones administrativas relacionadas con el desarrollo, seguridad y mejoramiento del sistema bancario.

En relación con el 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” (el “**Proyecto**”) me permito hacer las siguientes consideraciones:

1. **Posicionamiento.** Como resultado del análisis del grupo técnico y la aprobación del Comité Jurídico en el que participan los 49 bancos mexicanos, ABM considera que el Proyecto no es aplicable a los bancos y a otras entidades financieras:



- a) Las instituciones acreditantes no forman parte del ámbito personal de aplicación de la NOM, según está definido en el artículo 1 de la NOM:

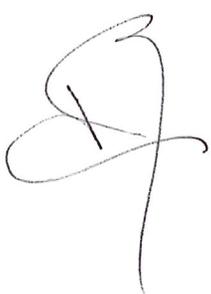
1. Objetivo y campo de aplicación

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.

- b) En relación con lo anterior, la NOM parte del régimen establecido en la Ley Federal de Protección al Consumidor aplicable a las relaciones entre los desarrolladores de vivienda, los promotores y los consumidores adquirentes de inmuebles para habitación. Debe destacarse que, dadas las particularidades del sistema bancario y financiero, dicha ley no le es aplicable. Sus disposiciones de protección al consumidor incluso para financiar la adquisición de vivienda se norman por la Ley de Protección y Defensa al Usuario de Servicios Financieros. Por la misma razón los financiamientos bancarios no están normados por las leyes mercantiles de la misma manera que las operaciones comerciales, ya que les aplica bajo el principio de especialidad un conjunto de leyes especiales de Derecho Financiero, como es el caso de la Ley de Instituciones de Crédito y de la Ley para la Transparencia y el Ordenamiento de los Servicios Financieros, bajo la supervisión, inspección y vigilancia de autoridades especializadas, dentro de las que destaca el Banco de México como organismo constitucional autónomo, la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, la Comisión Nacional Bancaria y de Valores y la Comisión Nacional para la Protección y Defensa de los usuarios de servicios financieros.



- c) La racionalidad de que sea al comprador quien elija al notario responde a que es la persona interesada en la debida dictaminación de los antecedentes de propiedad y en la validez de su título. Un defecto en el título no afecta los intereses del desarrollador ni de los intermediarios. Sin embargo, esto es diferente en el caso de los financiadores hipotecarios de vivienda; la debida dictaminación de los antecedentes y de la transferencia de propiedad y la

correcta constitución e inscripción de la hipoteca determinan su decisión de prestar, el riesgo crediticio y, en consecuencia, el precio del crédito. Para las entidades financiadoras de vivienda la confianza en la labor del fedatario es fundamental. La confiabilidad de los notarios a nivel nacional es heterogénea y algunos de ellos tienen intereses alineados con los proveedores o con intermediarios.

- d) Que el cliente deba elegir notarios del padrón de los acreditantes entre los recomendados por el proveedor genera barreras de entrada, efectos de concentración y propicia actos de corrupción. Dado que la escritura será en beneficio del propietario y del acreedor garantizado, son ellos quienes deben elegir al fedatario, sin sujetarse a recomendaciones de los desarrolladores.

Los sistemas que han implementado los bancos para turnar a notarios públicos la formalización de créditos hipotecarios para vivienda ha tenido entre sus objetivos y consecuencias abatir la corrupción que ha prevalecido entre algunos desarrolladores, funcionarios y fedatarios. El sistema de turnos automatiza la asignación de escrituras con criterios cualitativos, cuantitativos y en ocasiones aleatorios. Esto elimina la discrecionalidad en el turno de las escrituras e inhibe designaciones determinadas por interés del desarrollador, del promotor, del fedatario y de funcionarios bancarios.

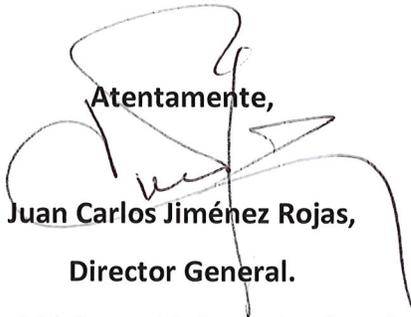
- e) La función notarial tiene retos operativos relevantes (inscripción de actos, entrega de testimonios, adaptación a proceso operativo de los bancos). Por eso los notarios participantes en los padrones de los bancos están sujetos a evaluaciones permanentes y el turno depende de su confiabilidad y desempeño, de acuerdo con las políticas de cada banco. Si el cliente elige al notario entre los propuestos por el proveedor de entre los incluidos en el padrón del banco, se imposibilita el uso del turno como medida de incentivar calidad y brindar mejor servicio a los acreditados.

- f) Hay ocasiones excepcionales en que se contrata a un notario confiable que no esté incluido en el padrón del banco a solicitud del cliente o del desarrollador; el modelo de la NOM lo impide, restando flexibilidad a la operación.

- 2. **Conclusión y propuesta de la ABM.** Como se puede apreciar en los párrafos anteriores, la ABM plantea la exclusión del sistema bancario del ámbito personal de aplicación de la NOM en lo que respecta a la selección de notarios para la formalización de créditos hipotecarios para vivienda. A esta conclusión han llegado el grupo técnico de trabajo de la ABM y su Comité Jurídico, en el que participan las direcciones jurídicas de todos los bancos del sistema. En los términos de los argumentos expuestos, esta exclusión de los bancos:



- a) Sería en beneficio de los clientes, que contarían con fedatarios sin conflicto de interés con los desarrolladores y que harán una cuidadosa dictaminación de la transmisión de propiedad con calidad en el servicio, en la escrituración, registro y entrega de testimonios.
 - b) Sería una medida que reduciría el riesgo jurídico y operacional del crédito hipotecario para vivienda, y con ello el costo de los financiamientos, permitiendo a los bancos continuar en la mejora de la dictaminación, constitución, documentación y registro de garantías, y
 - c) Se evitaría la concentración de escrituras en notarías allegadas a desarrolladores o promotores de vivienda y la corrupción que puede generarse si el desarrollador es determinante en la elección de los fedatarios.
3. **Propuestas de Mejora.** Adicionalmente se proponen las siguientes consideraciones que pudieran mejorar el texto actual:
- a) Que el notario no sea seleccionado por el comprador cuando en la escritura de compraventa se haga constar también la garantía del crédito hipotecario. La propuesta del proveedor genera barreras de entrada injustificadas, eventuales concentraciones de mercado y actos de corrupción.
 - b) Eliminar la obligación de que el padrón de acreditantes privados sea publicado.
 - c) Que no sea necesario contratar en todo caso notarios del padrón para permitir excepciones o, de no ser posible, que quede claro que el padrón de cada banco no está relacionado ni debe coincidir con los padrones de los institutos acreditantes del sector público.

Atentamente,

Juan Carlos Jiménez Rojas,
Director General.

Ciudad de México, a 11 de noviembre de 2021