



Asunto: Se emite Dictamen Final respecto de la Propuesta Regulatoria denominada "**Proyecto de Norma Oficial Mexicana 'PROY-NOM-007-SEDATU-2024 HABITABILIDAD DE VIVIENDA'**".

Ref. 102/0005/170124.

Ciudad de México, a 20 de febrero de 2024.

LIC. ALMA ANGÉLICA GONZÁLEZ JIMÉNEZ
Titular de la Unidad de Asuntos Jurídicos
Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano
Presente

Me refiero a la Propuesta Regulatoria denominada "**Proyecto de Norma Oficial Mexicana 'PROY-NOM-007-SEDATU-2024 HABITABILIDAD DE VIVIENDA'**", así como a su formulario de Análisis de Impacto Regulatorio (AIR) de Impacto Moderado, ambos instrumentos remitidos por la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano y recibidos en la Comisión Nacional de Mejora Regulatoria (CONAMER) el 17 de enero de 2024, a través del portal de este órgano administrativo desconcentrado¹. No se omite mencionar el envío de información adicional el día 19 de febrero de 2024.

Sobre el particular, se comunica a esa Secretaría que, derivado del análisis de la información contenida en el formulario del AIR correspondiente, así como de la lectura del propio instrumento, se determina la procedencia de la aplicabilidad del procedimiento de mejora regulatoria, en los términos que indica el Título Tercero, Capítulo III, de la *Ley General de Mejora Regulatoria*² (LGMR), en virtud de que se constató que la Propuesta Regulatoria y su formulario de AIR cumplen con los supuestos y requerimientos que exige el marco jurídico aplicable a la materia.

Derivado de lo anterior, la Propuesta Regulatoria y su formulario del AIR se sujetan al procedimiento de mejora regulatoria previsto en la LGMR, por lo que, con fundamento en lo dispuesto por los artículos 23, 25, fracción II, 26, 27, fracción XI, 71, primer párrafo, 73, 75, 76 y 78 de la ley mencionada, se emite el siguiente:

DICTAMEN FINAL

I. Consideraciones respecto al requerimiento de simplificación regulatoria.

En lo referente al requerimiento de simplificación regulatoria contemplado en el artículo 78 de la LGMR, se observa que esa Dependencia agregó el documento *Proyecto AIR_DGOT_160224.docx*, en el que se incluyó la siguiente información:

¹ <https://cofemersimir.gob.mx/>

² Publicada en el Diario Oficial de la Federación (DOF) el 18 de mayo de 2018 y última reforma publicada el 20 de mayo de 2021.

CRF/EJC

Calle Frontera, No. 16, Col. Roma Norte, C.P. 06700, Cuauhtémoc, Ciudad de México.
Tel: (55) 5629-9500 www.gob.mx/conamer





"[...]"

La LGMR establece claramente que para la expedición de nuevas regulaciones que impongan costos de cumplimiento a los particulares, los sujetos obligados deben compensar dichos costos mediante la abrogación, derogación o modificación de regulaciones existentes, de manera que se reduzca el costo global de cumplimiento para la sociedad. Sin embargo, en el caso de esta propuesta de la SEDATU, no existen regulaciones a ser objeto de abrogación, derogación o modificación dada la magnitud de la simplificación necesaria para los \$1,227,390,812.50 de pesos de costos relacionados a la emisión de la Norma.

En virtud del principio general del Derecho que establece que "nadie está obligado a lo imposible", la SEDATU solo puede cumplir con la exigencia normativa y de costos que resulta materialmente imposible de satisfacer, a través de beneficios sociales, directos e indirectos, los cuales son muy superiores a los costos, ascendiendo monetariamente a \$30,750,000,000.00 de pesos, tomando en cuenta información de INEGI.

Se hace hincapié en que los Lineamientos en cuestión generarán beneficios significativos para la sociedad mexicana, muy superiores a los costos de cumplimiento estimados, lo cual está en línea con los principios y objetivos de la política de mejora regulatoria establecidos en los artículos 7 y 8 de la LGMR.

En vista de lo expuesto, se solicita respetuosamente a la Comisión Nacional de Mejora Regulatoria considerar las circunstancias excepcionales del caso y autorizar la emisión del "PROY-NOM-007-SEDATU-2024 Habitabilidad de la Vivienda", bajo los términos de los beneficios superiores a los costos regulatorios para el cumplimiento de lo establecido en el artículo 78 de la LGMR.

Asimismo, se desarrollan los argumentos en el formulario del Análisis de Impacto Regulatorio que respaldan los cálculos de los beneficios netos que se derivarán de la implementación de la propuesta regulatoria, con el fin de respaldar la solicitud de autorización por parte de esa Comisión Nacional de Mejora Regulatoria."

Con base en los argumentos expuestos, se toma nota de la solicitud de esa Secretaría y coincide en la importancia y la necesidad de la intervención gubernamental federal, debido a la contribución para el sano desarrollo rural y urbano que se deriva de la emisión de la Propuesta Regulatoria, principalmente al evitar el fenómeno de abandono de viviendas, ya que sirve de base para la toma de decisiones informadas por parte de los acreditados en operaciones de compraventa de inmuebles, procurando ofrecer mayor calidad de vida a los trabajadores que ocupen esas viviendas.

II. Problemática o situación que da origen a la regulación propuesta y objetivos generales.

Respecto del presente apartado, se observa que, tal y como lo contempla la Norma en su apartado 1.1 Objetivo, tiene por objetivo "establece[r] los criterios y reglas generales para llevar a cabo la emisión de Dictámenes de Habitabilidad para cualquier vivienda que sea objeto de Créditos Garantizados a la Vivienda, así como para aquella que haya sido objeto del otorgamiento de subsidios y/o apoyos otorgados por entidades gubernamentales. Asimismo, establece los requisitos que deben cumplir los prestadores de servicios de inspección de vivienda y la emisión del Dictamen de Habitabilidad".





Aunado a lo anterior, la SEDATU adjuntó al AIR el documento *Proyecto AIR_DGOT_160224.docx*, en el que señalan que la Propuesta Regulatoria establece los criterios y reglas generales para llevar a cabo la emisión de Dictámenes de Habitabilidad para cualquier vivienda que sea objeto de Créditos Garantizados a la Vivienda, así como aquella que haya sido objeto del otorgamiento de subsidios y/o apoyos otorgados por entidades gubernamentales.

Ahora bien, es necesario señalar que, de conformidad con lo establecido en el artículo 4º de la *Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos* (CPEUM), toda familia tiene derecho a disfrutar de vivienda digna y decorosa, además que la ley establecerá los instrumentos y apoyos necesarios a fin de alcanzar tal objetivo.

En ese tenor, el 27 de junio de 2006, se publicó en el DOF la Ley de Vivienda (LV), cuya última modificación se publicó en el mismo medio de difusión el 14 de mayo de 2019. Dicha ley es reglamentaria del referido artículo 4º constitucional, y tiene por objeto establecer y regular la política nacional, los programas, los instrumentos y apoyos para que toda familia pueda disfrutar de vivienda digna y decorosa.

De conformidad con el artículo 2 de la LV, se considera *vivienda digna y decorosa*, aquella que cumpla con las disposiciones jurídicas aplicables en materia de asentamientos humanos y construcción, salubridad, que cuente con espacios habitables y auxiliares, así como con los servicios básicos y brinde a sus ocupantes seguridad jurídica en cuanto a su propiedad o legítima posesión, y contemple criterios para la prevención de desastres y la protección física de sus ocupantes ante los elementos naturales potencialmente agresivos.

Asimismo, el artículo 16 de la LV faculta a la SEDATU a expedir normas oficiales mexicanas en materia de vivienda, considerando los procesos de generación, edificación, comercialización y mantenimiento, así como diversas modalidades productivas. En ese sentido, se observa que efectivamente, esa Dependencia cuenta con las atribuciones legales para emitir la Norma que nos ocupa.

A mayor abundamiento, es necesario contemplar que, tal y como lo señala la Oficina del Alto Comisionado de las Naciones Unidas para los Derechos Humanos (ACNUDH), *la vivienda constituye la base de la estabilidad y la seguridad de los individuos y las familias.*

"Aun cuando es considerada como una mercancía, la vivienda es sobre todo un derecho humano. En virtud del derecho internacional, el derecho a una vivienda adecuada entraña tener seguridad de la tenencia, sin la amenaza del desalojo o la expulsión del hogar o la tierra. Significa vivir en un lugar acorde con la cultura propia y tener acceso a servicios, escuelas y empleo adecuados.

Con demasiada frecuencia, las violaciones del derecho a la vivienda quedan impunes. En parte, esto es debido a que, en el plano nacional, la vivienda rara vez se trata como un derecho humano. La clave para garantizar el derecho a una vivienda digna es el ejercicio de este derecho humano mediante la adopción de políticas y programas gubernamentales adecuados, en particular estrategias nacionales de vivienda.

Calle Frontera, No. 16, Col. Roma Norte, C.P. 06700, Cuauhtémoc, Ciudad de México.
Tel: (55) 5629-9500 www.gob.mx/conamer





Al tiempo que los ingresos procedentes del sector inmobiliario se han ido acumulando, las ciudades se han ido haciendo menos asequibles. En muchos países, las mujeres, las minorías religiosas y étnicas, los pueblos indígenas, las personas con discapacidad, los migrantes y los refugiados sufren discriminación en materia de vivienda o viven en condiciones lamentables. La segregación espacial excluye a muchos residentes de un acceso pleno en condiciones de igualdad a los servicios públicos, la educación, el transporte y otras oportunidades. **Los Gobiernos locales suelen estar al frente de la lucha por la vivienda y pueden desempeñar un papel fundamental en la protección y realización del derecho a una vivienda adecuada.**

Más de 1.800 millones de personas viven en asentamientos informales o en viviendas inadecuadas, con acceso limitado a los servicios esenciales como el agua, el saneamiento o la electricidad, y a menudo bajo la amenaza del desalojo forzoso. La falta de hogar es una de las violaciones más graves del derecho a una vivienda adecuada, ha aumentado considerablemente en muchos países económicamente adelantados.

El derecho a una vivienda adecuada fue reconocido como parte del derecho a un nivel de vida adecuado en el artículo 25 de la Declaración Universal de Derechos Humanos de 1948 y en el artículo 11.1 del Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales de 1966. Otros tratados internacionales de derechos humanos han reconocido o mencionado desde entonces el derecho a una vivienda adecuada o algunos de sus elementos, como la protección del hogar y la privacidad.

El derecho a una vivienda adecuada incumbe a todos los Estados, puesto que todos ellos han ratificado por lo menos uno de los tratados internacionales relativos a la vivienda adecuada y se han comprometido a proteger el derecho a una vivienda adecuada mediante declaraciones y planes de acción internacionales o documentos emanados de conferencias internacionales.

El Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales de las Naciones Unidas ha hecho hincapié en que **el derecho a una vivienda adecuada no debe interpretarse de forma restrictiva, sino entenderse más bien como el derecho a vivir en seguridad, paz y dignidad en alguna parte.** Las características del derecho a una vivienda adecuada están definidas principalmente en las observaciones generales del Comité N.º 4, relativa al derecho a una vivienda adecuada (1991) y N.º 7, relativa a los desalojos forzosos (1997).³

Aunado a lo anterior, el ACNUDH señala los *elementos fundamentales del derecho a una vivienda adecuada*, toda vez que el hecho de contar con un lugar en donde vivir no es suficiente para garantizar este importante derecho humano; por el contrario, deben cumplirse ciertas condiciones para determinar si se puede considerar que algunas formas de vivienda constituyen una "vivienda adecuada", para lo cual se deben reunir como mínimos los siguientes requisitos:

"- **Seguridad de la tenencia:** la vivienda no es adecuada si sus ocupantes no cuentan con cierta medida de seguridad de la tenencia que les garantice protección jurídica contra el desalojo forzoso, el hostigamiento y otras amenazas.

- **Disponibilidad de servicios, materiales, instalaciones e infraestructura:** la vivienda no es adecuada si sus ocupantes no tienen agua potable, instalaciones sanitarias adecuadas, energía para la cocción, la calefacción y el alumbrado, y conservación de alimentos o eliminación de residuos.

- **Asequibilidad:** la vivienda no es adecuada si su costo pone en peligro o dificulta el disfrute de otros derechos humanos por sus ocupantes.

³ Folleto informativo del ACNUDH sobre el derecho a una vivienda adecuada.





- **Habitabilidad:** la vivienda no es adecuada si no garantiza seguridad física o no proporciona espacio suficiente, así como protección contra el frío, la humedad, el calor, la lluvia, el viento u otros riesgos para la salud y peligros estructurales.

- **Accesibilidad:** la vivienda no es adecuada si no se toman en consideración las necesidades específicas de los grupos desfavorecidos y marginados.

- **Ubicación:** la vivienda no es adecuada si no ofrece acceso a oportunidades de empleo, servicios de salud, escuelas, guarderías y otros servicios e instalaciones sociales, o si está ubicada en zonas contaminadas o peligrosas.

- **Adecuación cultural:** la vivienda no es adecuada si no toma en cuenta y respeta la expresión de la identidad cultural."

Lo anterior, coincide con lo señalado por esa Dependencia en la introducción de la Norma, toda vez que señala que *una vivienda habitable es aquella que garantiza la seguridad física de sus habitantes y les proporciona un espacio suficiente, así como protección contra el frío, la humedad, el calor, la lluvia, el viento y otros riesgos para la salud y peligros estructurales.*

De la misma forma, indica que de conformidad con ONU-Hábitat, *la vivienda adecuada está reconocida como un derecho en los instrumentos internacionales incluidos la Declaración de los Derechos Humanos y el Pacto Internacional de los Derechos Económicos, Sociales y Culturales.*

Bajo ese contexto, tal y como se ha manifestado en los párrafos que anteceden, el derecho a una vivienda digna es considerado uno de los más importantes para los seres humanos; sin embargo, aun cuando pueden existir mecanismos que faciliten la adquisición de una vivienda, se ha suscitado un alto índice de abandono de los referidos inmuebles.

En ese orden de ideas, el titular del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT), señaló que *en México existe "una paradoja muy grande" en el sector vivienda, producto de la falta de planeación urbana, pues por un lado existen 650 mil casas en el abandono y por el otro un déficit de viviendas nuevas.*

Aunado a lo anterior, manifestó que son múltiples los estudios que han demostrado las graves fallas que ha tenido la política de vivienda federal implementada a inicios de la década de 2000, la cual se ha caracterizado por la producción masiva de vivienda de interés social en las periferias de las ciudades mexicanas, así como por un modelo de desarrollo dirigido por los intereses del mercado inmobiliario.

Asimismo, se ha señalado que *el otorgamiento de subsidios y créditos hipotecarios en manos de los Organismos Nacionales de Vivienda ha sido promocionado como un camino para la estabilidad, la prosperidad y, sobre todo, la tenencia en propiedad, pero que en la realidad únicamente es accesible para los trabajadores del sector formal.*

Estos nuevos espacios residenciales aislados y destinados para una población socialmente homogénea ocasionaron fuertes demandas tanto de servicios como de equipamientos, de transporte público e incluso de fuentes de empleo, mismas que los gobiernos locales no pudieron

DFE/6

Calle Frontera, No. 16, Col. Roma Norte, C.P. 06700, Cuauhtémoc, Ciudad de México.
Tel: (55) 5629-9500 www.gob.mx/conamer





proveer de manera adecuada por las limitadas capacidades institucionales que históricamente han presentado.

Ante las carencias del entorno, la falta de provisión de bienes y servicios, la adquisición de viviendas como inversión y la imposibilidad de pago de los créditos adquiridos, entre otras causas, surgió uno de los grandes efectos negativos de la política de vivienda: la deshabitación.

Este fenómeno -si bien es natural por los propios ciclos del mercado inmobiliario- ha tomado una dimensión distinta desde la implementación de la política de vivienda. El Censo de Población y Vivienda 2010 mostró por primera vez una tendencia creciente en la deshabitación de viviendas en todo el territorio nacional y, en la actualidad, dichas viviendas suelen encontrarse concentradas de manera desmesurada en los fraccionamientos de interés social de reciente creación.

El Censo de Población y Vivienda 2020 ha contabilizado más de 6 millones de viviendas deshabitadas en México, muchas de las cuales afectan la vida cotidiana de las personas que continúan habitando el territorio. El constante aumento y rápido deterioro físico de estos inmuebles tiende a provocar crisis de seguridad -tanto reales como percibidas-, dado que las viviendas son frecuentemente objeto de robos y actos vandálicos, ocupadas de manera ilegal o utilizadas como tiraderos, situaciones que, a su vez, inciden en una mayor desocupación de vivienda y que originan la infrutilización del parque habitacional.⁴

Derivado de las consideraciones anteriores, de no contar con un dictamen que permita evaluar las viviendas de manera adecuada, no se estaría en posibilidad de saber si éstas cuentan con determinados servicios que, en conjunto, permitirían una habitabilidad eficiente de las mismas.

En ese contexto, es posible concluir que está justificada la pertinencia de emitir la Propuesta Regulatoria, ello considerando la problemática y objetivos que se pretenden alcanzar, por lo que se tiene por atendido el presente apartado.

III. Alternativas de la regulación.

En cuanto a las alternativas de la regulación, es importante mencionar que, en el diseño de las regulaciones, los sujetos obligados realicen un comparativo que incluya las diferentes opciones disponibles para atender la problemática o situación que da origen a la emisión de la misma.

En ese sentido, la SEDATU consideró en el numeral 4 del formulario del AIR, **no emitir regulación alguna**, no obstante, concluyó que dicha opción no era viable debido a que ello significaría mantener procesos diferenciados para la dictaminación de habitabilidad de la vivienda terminada, generando para los adquirentes y/o los enajenantes y/o beneficiarios de subsidios de vivienda

⁴ Revista Vivienda INFONAVIT: Mecanismos para el abordaje de la vivienda deshabitada y el acceso a la vivienda: el alquiler social como política pública local.





terminada, multiplicidad de costos para dar cumplimiento a requisitos análogos cuando son beneficiarios de dos o más organismos de vivienda otorgantes de crédito o de apoyos para la misma vivienda.

Aunado a lo anterior, esa Secretaría señala que los esquemas diferenciados reducen el nivel de seguridad respecto de la habitabilidad de la vivienda que obtiene el adquirente de la vivienda, lo que se traduce en resultados cualitativos muy diversos que impactan negativamente en la calidad de vida de quien adquiere la vivienda.

En ese orden de ideas, tal y como se concluyó en el apartado referente a la *problemática o situación que da origen a la regulación*, la homologación de los parámetros para determinar la habitabilidad de la vivienda es fundamental y permite proteger el patrimonio y la calidad de vida de los adquirentes. Asimismo, con la publicación de la Norma precisamente se establecerá un proceso de inspección homologado y se estandarizará el costo por el servicio para la parte que lo absorba, lo que se traduce en un incentivo económico para los otorgantes de créditos a la vivienda, por la eliminación de las duplicidades mencionadas.

Bajo ese tenor, fue posible concluir que la Propuesta Regulatoria consiste en la mejor alternativa para atender la problemática; ello toda vez que, como se ha mencionado con anterioridad, la Norma homologará el proceso de inspección de vivienda terminada y determinará los costos en el mercado, beneficiando al usuario final al adquirir un crédito garantizado a la vivienda.

En ese orden de ideas, se considera que se da cumplimiento al requerimiento en materia de evaluación de alternativas a la regulación.

IV. Impacto de la regulación.

A. Trámites

Por lo que respecta al presente apartado, la SEDATU indica que con la emisión de la Propuesta Regulatoria se creará el siguiente trámite:

- Obtención de Dictamen de Habitabilidad de Vivienda Terminada.

En ese contexto, se informa que para la inscripción o actualización en el Registro Federal de Trámites y Servicios del trámite derivado de la Propuesta Regulatoria, esa Dependencia deberá observar lo establecido en el artículo 46 de la LGMR, para que este pueda ser aplicable, en consecuencia, deberá remitir a la CONAMER, dentro de los 10 días hábiles siguientes a que se publique en el DOF la Propuesta Regulatoria, la información respectiva del trámite en comento, ello en apego a lo dispuesto por el artículo 47, segundo párrafo, del mismo ordenamiento.





B. Acciones regulatorias

En lo referente al análisis de las acciones regulatorias, se observa que la Propuesta Regulatoria contiene disposiciones, obligaciones y acciones distintas a los trámites, mismas que se enlistan a continuación:

- *Establecen requisitos.*

Numeral 3. Del Dictamen de Habitabilidad de la Vivienda.

Apéndice A (Normativo). Definiciones y especificaciones técnicas del Dictamen de Habitabilidad.

Apéndice B (Normativo). Ponderaciones del Dictamen de Habitabilidad.

Apéndice C (Normativo). Formato Dictamen de Habitabilidad.

Apéndice D (Normativo). Nivel Académico del personal del Prestador de Servicio de Inspección de Vivienda.

Bajo ese contexto, se tiene por atendido de manera adecuada el apartado referente a las disposiciones, obligaciones y acciones distintas a los trámites que derivan de la Propuesta Regulatoria.

C. Costos

Respecto del presente apartado, resulta importante señalar que, derivado de la naturaleza de la Propuesta Regulatoria, sus costos de cumplimiento se dirigen a diferentes actores, a saber: a los prestadores de servicios de inspección de vivienda, a los organismos de certificación y a los usuarios finales.

En ese orden de ideas, la SEDATU proporcionó el desglose correspondiente a los costos de cumplimiento de la Norma, ello a través del documento adjunto *COSTOS AIR 15022024.xlsb.pdf*, en el que proporcionan la siguiente información:

SUPUESTOS ESTIMADOS		
Número de usuarios esperado por PSIV	2,000	Se estima como capacidad instalada promedio de un PSIV
Número de PSIV	500,	Se estima considerando una capacidad instalada de 2000 dictámenes por PSIV al año
Número total de usuarios	1,000,000	Se toma como base el promedio del total de créditos y apoyos reportados por la CONAVI en los tres últimos años
Número total de organismos de certificación	5	Se estima en la atención a la demanda esperada por parte de los PSIV





COSTO PUNTO 3.1	DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	PRECIO	COSTO \$	COSTO SMV	METODOLOGIA
Puesta a disposición del usuario de los costos del servicio, requisitos y niveles de servicio.	Cartel o poster para exhibición en punto de venta con la información de costos, requisitos y niveles de servicio.	1	\$150.00	\$150.00	0.72	Costo promedio redondeado de la impresión de un cartel de 80 cm por 100 cm cotizado en por lo menos tres establecimientos de impresión.
	Hoja impresa o flyer con la información de costos, requisitos y niveles de servicio.	1	\$2.50	\$5,000.00	24.10	Costo promedio de un flyer mandando imprimir mil, cotizado en tres talleres de impresión, multiplicado por el número de usuarios esperado en promedio por Prestador de Servicios de Inspección de Vivienda (PSIV).
	Mensaje de texto con la información de costos, requisitos y niveles de servicio.	1	\$1.50	\$3,000.00	14.46	Costo promedio del envío de mensajes de texto consultando tres carriers multiplicado por el número de usuarios esperado por PSIV
	Banner o inserción en página web con la información de costos, requisitos y niveles de servicio. Correo electrónico con la información de costos, requisitos y niveles de servicio. Copia simple con información relativa a costos, requisitos y niveles de servicio.	1	\$30.00	\$360.00	1.74	Costo promedio mensual de la inserción de un banner en una página comercial, multiplicado por doce meses.
		1	\$300.00	\$3,600.00	17.35	Costo promedio mensual de la contratación de un motor de mailing para uso interno sin limite de mensajes multiplicado por doce meses.
		1	\$0.40	\$800.00	3.86	Costo promedio de una copia en una papelería de conveniencia multiplicado por el número de usuarios esperado por PSIV.
SUBTOTAL PUNTO 3.1				\$12,910.00	62.23	

COSTO PUNTO 3.1	DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	PRECIO	COSTO	COSTO SMV	METODOLOGIA
Costo monetario de la obtención del dictamen de habitabilidad de la vivienda	Dictamen de habitabilidad de la vivienda.	1	\$1,085.70	\$1,085,700,000.00	5,233,802.55	Precio máximo al público establecido por la emisión del dictamen de habitabilidad en el anteproyecto de NOM, multiplicado por el número total de usuarios atendidos por los PSIV, considerando 500 PSIV con 2000 usuarios al año cada uno para un total de 1 millón de usuarios.
SUBTOTAL PUNTO 3.1		1	\$ 1,085.70	\$1,085,700,000.00	5,233,802.55	

COSTO PUNTO 3.2	DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	PRECIO	COSTO \$	COSTO SMV	METODOLOGIA
a) Formato de solicitud de servicio de inspección.	Formato de solicitud de servicio de inspección	1	\$2.50	\$5,000.00	24.10	Costo promedio de un formato de autocopiado mandando imprimir mil, cotizado en tres talleres de impresión, multiplicado por el número de usuarios esperado por PSIV.
b) La relación de documentos, información o requisitos que se	Recepción y revisión de documentos en formato físico	1	\$125.00	\$125.00	0.60	Se estima en dos horas el tiempo de revisión del expediente por parte de personal calificado, con un salario promedio de 500 pesos diarios.



requieran para comprobar el cumplimiento de esta NOM, sujetándose a lo dispuesto en el Apéndice A	Recepción y revisión de documentos en formato digital	1	\$125.00	\$125.00	0.60	Se estima en dos horas el tiempo de revisión del expediente por parte de personal calificado, con un salario promedio de 500 pesos diarios.
Definiciones y especificaciones	Impresión del Dictamen	1	\$30.00	\$60,000.00	289.24	Se considera un documento de una página impreso en papel seguridad especial, multiplicado por el número de usuarios esperado por PSIV.
	Conservación de expediente en archivo físico (5 años)	1	\$50.00	\$50,000.00	241.03	Se considera el costo de almacenamiento de 50 páginas en promedio por expediente por 5 años, asumiendo el almacenamiento de 50,000 páginas por 5 años.
	Conservación de expediente en archivo digital (5 años)	1	\$50.00	\$250.00	1.21	Se considera el costo de almacenamiento de 50 megabytes en promedio por expediente por 5 años, asumiendo el almacenamiento de 1,000 archivos por 5 años.
SUBTOTAL PUNTO 3.2				\$115,500.00	556.79	

COSTO PUNTO 3.3	DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	PRECIO	COSTO \$	COSTO SMV	METODOLOGÍA
El Prestador de Servicio de Inspección de Vivienda deberá de verificar el entorno de la vivienda...	Verificación del entorno e identificación de los equipamientos urbanos dentro de los radios establecidos en la NOM	1	\$62.50	\$62.50	0.30	Se estima en una hora el tiempo de revisión del entorno de la vivienda por parte de personal calificado, con un salario promedio de 500 pesos diarios.
Visita e inspección	Visita e Inspección de la vivienda terminada.	1	\$187.50	\$187.50	0.90	Se estima en tres horas el tiempo de visita para la inspección de la vivienda por parte de personal calificado, con un salario promedio de 500 pesos diarios.
SUBTOTAL PUNTO 3.3				\$250.00	1.21	

COSTO PUNTO 3.4.2.2	DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	PRECIO	COSTO \$	COSTO SMV	METODOLOGÍA
Costo monetario de la implementación y documentación del sistema de calidad que deben tener los prestadores de servicio de inspección de vivienda.	Software para la administración del sistema de calidad (mensual)	1	\$275.00	\$3,300.00	15.91	Costo promedio mensual de la utilización de un software para la administración de sistema de calidad considerando 5 softwares comerciales multiplicado por doce meses.
SUBTOTAL PUNTO 3.4.2.2				\$3,300.00	15.91	



COSTO PUNTO 3.4.2.2	DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	PRECIO	COSTO \$	COSTO SMV	METODOLOGIA
Costo monetario de la constitución legal ante notario pública.	Formalización del acta constitutiva de la empresa (sólo para personas morales que no se encuentren constituidas previamente).	1	\$8,000.00	\$8,000.00	38.57	Costo promedio del otorgamiento de una escritura constitutiva ante notario o corredor público, considerando tres notarios y tres corredores públicos en distintas entidades federativas del país. Incluye alta en el SAT.
Costo monetario de la elaboración y divulgación de los códigos de ética o de conducta referidos.	Elaboración de código de ética	1	\$1,000.00	\$1,000.00	4.82	Se considera el tiempo de elaboración por parte de la administración de la empresa. Considerando que se trata de una autodeclaración de principios, no se contempla la contratación de un tercero.
	Impresión y entrega del código de ética al personal de la empresa.	4	\$2.00	\$8.00	0.04	Se considera la entrega a 4 personas de un documento de 5 páginas a 40 centavos la impresión.
Costo monetario de la capacitación, actualización, evaluación y evidencia del personal técnico del Prestador de Servicio de Inspección de Vivienda.	Capacitación	4	\$2,000.00	\$8,000.00	38.57	Se considera la impartición de 1 curso de capacitación semestral para 4 personas durante un año.
Costo monetario de realizar las evaluaciones y capacitaciones al personal del Prestador de Servicio de Inspección de Vivienda.	Evaluación del desempeño	8	\$500.00	\$4,000.00	19.28	Se considera la inversión de media hora por empleado, cuatro empleados, dos veces al año, con un salario directivo de 30,000 pesos al mes para un total de 4 horas.
SUBTOTAL PUNTO 3.4.2.2.1				\$21,008.00	101.27	

COSTO PUNTO 3.4.2.2	DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	PRECIO	COSTO \$	COSTO SMV	METODOLOGIA
Costo monetario de la creación y desarrollo del sistema documental que debe tener el Prestador de Servicio de Inspección de Vivienda.	Software para la administración del sistema de calidad (mensual)	1	\$275.00	\$3,300.00	15.91	Costo promedio mensual de la utilización de un software para la administración del sistema de calidad considerando 5 softwares comerciales, multiplicado por doce meses.
SUBTOTAL PUNTO 3.4.2.2.4				1 \$ 275.00	\$3,300.00	15.91

COSTO PUNTO 3.4.2.2	DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	PRECIO	COSTO \$	COSTO SMV	METODOLOGIA
Costo monetario para el Prestador de Servicio de Inspección de Vivienda de contar con una oficina, con privacidad, seguridad y sanitarios.	Metro cuadrado	25	\$240.00	\$6,000.00	28.92	Precio promedio mensual de una oficina de 25 metros cuadrados con todos los servicios, multiplicado por doce meses.
Equipo de cómputo	Computadora	1	\$11,000.00	\$11,000.00	53.03	Precio promedio de computadora para emprendedores consultando cuatro proveedores masivos de equipo de cómputo.
Equipo de telecomunicaciones	Linea telefónica e internet de banda ancha	1	\$425.00	\$5,100.00	24.59	Precio promedio del servicio de telefonía e internet en la CDMX utilizando como fuente el Ifotel, multiplicado por doce meses

GRE/EG

Calle Frontera, No. 16, Col. Roma Norte, C.P. 06700, Cuauhtémoc, Ciudad de México.
Tel: (55) 5629-9500 www.gob.mx/conamer



2024
AÑO DE

Felipe Carrillo
PUERTO

GOBIERNO DEL PUEBLO
REVOLUCIONADO Y DEFENSOR
DEL PAÍS



SUBTOTAL PUNTO 27 \$ 12,215.00 \$22,100.00 77.61

3.4.2.2.5

COSTO PUNTO 4.1	DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	PRECIO	COSTO \$	COSTO SMV	METODOLOGIA
Costo monetario del servicio de certificación, es decir de la evaluación de la conformidad que realice el Organismo de Certificación.	Certificación	1	\$42,000.00	\$42,000.00	202.47	Costo promedio de la certificación por TRES años conforme a la NMX-C-042-ONNCC-2019. Incluye visitas anuales.
SUBTOTAL PUNTO 4.1		1	\$42,000.00	\$42,000.00	202.47	

COSTO PUNTO 4.2	DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	PRECIO	COSTO \$	COSTO SMV	METODOLOGIA
Costo monetario de las copias que deberá presentar el Prestador de Servicio de Inspección de Vivienda.	Solicitud de certificación firmada	1	\$2.50	\$2.50	0.01	Costo promedio de un formato de autocopiado mandando imprimir mil, cotizado en tres talleres de impresión.
	Contrato de prestación de servicios firmado	1	\$2.50	\$2.50	0.01	Costo promedio de un formato de autocopiado mandando imprimir mil, cotizado en tres talleres de impresión.
	Comprobante de domicilio (copia)	1	\$0.40	\$0.40	0.00	Costo promedio de copia fotostática en papelería de conveniencia.
	Poder notarial (copia)	6	\$0.40	\$2.40	0.01	Costo promedio de copia fotostática en papelería de conveniencia. Se consideran 6 páginas en promedio por poder notarial.
	Alta ante SHCP (Copia)	1	\$0.40	\$0.40	0.00	Costo promedio de copia fotostática en papelería de conveniencia.
	Identificación oficial (copia)	1	\$0.40	\$0.40	0.00	Costo promedio de copia fotostática en papelería de conveniencia.
SUBTOTAL PUNTO 4.2		11	\$6.60	\$8.60	0.00	

COSTO PUNTO 4.5	DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	PRECIO	COSTO \$	COSTO SMV	METODOLOGIA
Costo monetario de las visitas anuales, o bien indicar en el desglose de los costos que derivan de la Propuesta Regulatoria si dicho costo ya está incluido en el total del servicio de certificación.	Certificación	1	\$42,000.00	\$42,000.00	202.47	Costo promedio de la certificación por TRES años conforme a la NMX-C-042-ONNCC-2019. Incluye visitas anuales.
Costo monetario de la solicitud de actualización que realice el Prestador de Servicio de Inspección de Vivienda al Organismo de Certificación.	Auditoría de recertificación	1	\$21,000.00	\$21,000.00	101.23	Costo promedio de la recertificación por TRES años conforme a la NMX-C-042-ONNCC-2019. Incluye visitas anuales.
SUBTOTAL PUNTO 4.5		2	63000	\$63,000.00	303.70	





COSTO PUNTO 4.7	DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	PRECIO	COSTO \$	COSTO SMV	METODOLOGIA
Informe anual a la Secretaría sobre los certificados emitidos o bien, el costo de la elaboración de la notificación por escrito de no haber emitido certificados.	Notificación anual	1	\$2.50	\$2.50	0.01	Costo del papel membretado cotizado por resma (500 hojas) con tres impresores.
	Coservación de expediente en archivo físico (5 años)	1	\$50.00	\$250.00	1.21	Se considera el costo de almacenamiento de 50 páginas en promedio por expediente por 5 años, asumiendo el almacenamiento de 2,500 páginas por 5 años.
	Conservación de expediente en archivo digital (5 años)	1	\$50.00	\$250.00	1.21	Se considera el costo de almacenamiento de 50 megabytes en promedio por expediente por 5 años, asumiendo el almacenamiento de 500 archivos por 5 años.
SUBTOTAL PUNTO 4.7		3	102.5	\$502.50	2.42	

En ese orden de ideas, tomando en consideración los referidos montos es posible desglosar el costo total de la Propuesta Regulatoria en los siguientes rubros:

COSTOS POR SECTOR	
SECTOR	COSTO
• Prestador de Servicios de Inspección de Vivienda	\$283,376.60
• Organismo de Certificación	\$502.50
• Usuario	\$1,085.70

COSTOS TOTALES	
SECTOR	COSTO
• Prestadores de Servicios de Inspección de Vivienda	\$141,688,300.00
• Organismos de Certificación	\$2,512.50
• Usuarios	\$1,085,700,000.00
COSTOS TOTALES	\$ 1,227,390,812.50

Bajo ese contexto, es posible concluir que los costos asociados a la emisión y aplicación de la Propuesta Regulatoria ascienden a la cantidad de **\$1,227,390,812.50**.





En ese orden de ideas, derivado del análisis de la información proporcionada por la SEDATU, se observa que desglosaron de manera adecuada todos y cada uno de los costos que derivan de la Propuesta Regulatoria, especificando los particulares que deberán llevar a cabo cada actividad, por lo que se tiene por atendido el presente apartado.

D. Beneficios

Por lo que hace al presente apartado, tal y como lo ha señalado esa Dependencia, con la emisión de la Propuesta Regulatoria se pretende evitar que el fenómeno de viviendas deshabitadas se siga incrementando.

Al respecto, la SEDATU indica en el documento *AHORRO POR ELIMINACIÓN DE GASTO OCIOSO.pdf* que al 2023, el INEGI reportó 6,150,000 viviendas deshabitadas, ello en parte por la falta de servicios esenciales para que dichos inmuebles se consideraran habitables.

Por otro lado, se considera que la construcción de una vivienda tuvo un costo promedio de \$500,000; por lo que, si se toma en consideración que para el año 2024 se incrementara el 1% el abandono de viviendas, se tendría un *estimado anual de gasto ocioso* por la cantidad de \$30,750,000,000.00 de pesos.

Aunado a lo anterior, tomando en consideración el comparativo de los montos a erogar para llevar a cabo la verificación de las viviendas, se observa que, actualmente el *costo de verificación en vivienda promedio*, asciende a \$1,695.79, mientras que el *costo del dictamen de habitabilidad* será aproximadamente de \$1,037.40; lo anterior se traduce en ahorro de \$658.39 por vivienda.

En ese orden de ideas, se concluye que los beneficios totales de la Propuesta Regulatoria se podrán obtener tomando en cuenta los siguientes rubros:

BENEFICIO POR RUBRO	COSTO
• Ahorro anual por prestación de servicio de verificación.	\$610,089,000.00
• Indemnización de pasajeros.	\$30,750,000,000.00
BENEFICIO TOTAL	\$31,360,089,000.00

De la misma forma, esa Secretaría indica que la emisión de la Propuesta Regulatoria tendrá los siguientes beneficios cualitativos:

- Homologar el proceso de inspección de vivienda terminada.
- Generar un Dictamen de Habitabilidad de vivienda con certeza técnica, seguridad y objetividad para el otorgamiento de crédito garantizado a la vivienda.
- Reducir tiempos en la emisión del Dictamen de Habitabilidad de vivienda.
- Orientar la toma de decisiones de los compradores de vivienda terminada.
- Brindar seguridad a los acreedores de vivienda terminada.





Ahora bien, para obtener los *beneficios netos de la Propuesta Regulatoria*, se obtuvo la diferencia de los *beneficios totales* menos los *costos totales*, de la siguiente forma:

Beneficios totales	\$31,360,089,000.00
Costos totales	\$1,227,390,812.50
Beneficios netos	\$30,132,698,187.50

En ese sentido, del análisis de los costos y beneficios de la Propuesta Regulatoria, es posible concluir que se trata de una Norma económicamente eficiente, puesto que sus beneficios son mayores a los costos de cumplimiento.

A decir de la SEDATU, los beneficios que conlleva la regulación son superiores a sus costos, toda vez que, de conservarse el esquema múltiple para la determinación de la habitabilidad de la vivienda terminada, se mantendrían duplicidades entre los procesos afectando directamente al usuario final en el costo de la vivienda.

V. Evaluación de la propuesta.

En lo referente a la forma y los medios a través de los cuales se evaluará el logro de los objetivos de la Propuesta Regulatoria, esa Secretaría señaló en el numeral 4.1 "Disposiciones generales" que la evaluación de la conformidad de la Norma, se realizará a través de organismos de certificación acreditados por una entidad de acreditación y arobados por la SEDATU, ello de conformidad con lo dispuesto por la Ley de Infraestructura de la Calidad.

Asimismo, indica en el mismo numeral que dicha evaluación consistirá en la revisión del cumplimiento de los Prestadores de Servicios de Inspección de Vivienda, respecto a las especificaciones y parámetros de carácter técnico para la dictaminación de habitabilidad de las viviendas, mediante una visita inicial y visitas de vigilancia a cualquiera de las oficinas registradas.

VI. Consulta pública.

Respecto del presente rubro, se informa a esa Secretaría que, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 73, primer párrafo, de la LGMR, la CONAMER hizo pública la Propuesta Regulatoria mediante el portal electrónico desde el día de su recepción, y a la fecha de emisión del presente Dictamen, no se han recibido comentarios de particulares interesados en la regulación, lo cual puede ser constatado en la dirección electrónica:

<https://www.cofemersimir.gob.mx/expedientes/29147>

Por lo anteriormente expresado, se resuelve emitir el presente Dictamen Final conforme a lo previsto en el artículo 75 de la LGMR, por lo que la SEDATU podrá continuar con las formalidades necesarias para la publicación de la Propuesta Regulatoria en el DOF, en términos del artículo 76, primer párrafo, de la LGMR.





Cabe señalar que se hace el presente pronunciamiento sobre el formulario del AIR de Impacto Moderado y la Propuesta Regulatoria, en los términos en que fueron presentados, en cumplimiento del artículo 25 de la CPEUM y los principios y objetivos establecidos en los artículos 7 y 8 de la LGMR, con base en el procedimiento establecido en su Título Tercero, Capítulo III, denominado "*Del Análisis de Impacto Regulatorio*", sin prejuzgar sobre cuestiones de legalidad, competencia y demás aspectos distintos a los referidos en dichos preceptos jurídicos.

Lo anterior se comunica con fundamento en los preceptos jurídicos mencionados en el presente oficio, así como en los Transitorios Séptimo y Décimo de la LGMR y en el artículo 9, fracción XI, del *Reglamento Interior de la Comisión Federal de Mejora Regulatoria*⁵.

Sin otro particular, aprovecho la ocasión para enviarle un cordial saludo.

Atentamente

El Comisionado Nacional

DR. ALBERTO MONTOYA MARTÍN DEL CAMPO

⁵ Publicado en el DOF el 28 de enero de 2004, con su última modificación publicada el 9 de octubre de 2015.

GRF/EVG

Calle Frontera, No. 16, Col. Roma Norte, C.P. 06700, Cuauhtémoc, Ciudad de México.
Tel: (55) 5629-9500 www.gob.mx/conamer

Re: Notificación de oficio No. CONAMER/24/0798

UAJ Oficialia de Partes <uaj.oficialiapartes@sedatu.gob.mx>

mar 20/02/2024 07:36 p.m.

Para: Notificación Dictamen <notificacion.dictamen@conamer.gob.mx>;

Buena tarde,
Confirmando de recibido.
Saludos

De: "notificacion dictamen" <notificacion.dictamen@conamer.gob.mx>
Para: "Alma Angelica Gonzalez Jimenez" <alma.gonzalez@sedatu.gob.mx>
CC: "UAJ Oficialia de Partes" <uaj.oficialiapartes@sedatu.gob.mx>, "alberto montoya" <alberto.montoya@conamer.gob.mx>, "Jessica Poblano Ramírez" <jessica.poblano@conamer.gob.mx>, "Andrea Ángel Jiménez" <andrea.angel@conamer.gob.mx>, "Isadora Fragoso Gayosso" <isadora.fragoso@conamer.gob.mx>, "Olga Nayeli Rosas López" <olga.rosas@conamer.gob.mx>, "Gonzalo Ramírez Fajardo" <gonzalo.ramirez@conamer.gob.mx>, "Erika Valverde Gutierrez" <erika.valverde@conamer.gob.mx>, "Eder Armando González Castillo" <eder.gonzalez@conamer.gob.mx>

Enviados: Martes, 20 de Febrero 2024 15:34:38

Asunto: Notificación de oficio No. CONAMER/24/0798

LIC. ALMA ANGÉLICA GONZÁLEZ JIMÉNEZ

Titular de la Unidad de Asuntos Jurídicos

Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano

P r e s e n t e

Por medio del presente se realiza la notificación del Oficio No. CONAMER/24/0798 de fecha 20 de febrero de 2024 de Dictamen Final respecto de la Propuesta Regulatoria denominada "**Proyecto de Norma Oficial Mexicana 'PROY-NOM-007-SEDATU-2024 HABITABILIDAD DE VIVIENDA'**" con expediente No. 102/0005/170124. Atentamente se solicita **acusar de recibido** el presente y confirmar que la entrega de la información fue exitosa.

Esta notificación se realiza en cumplimiento a lo establecido en el Acuerdo por el que se establecen los Lineamientos para el intercambio de información oficial mediante correo electrónico institucional como medida complementaria de las acciones para el combate de la enfermedad generada por el virus SARS-CoV2 (COVID-19), publicado en el Diario Oficial de la Federación el día 17 de abril de 2020.

Por lo anterior, el presente correo electrónico institucional constituye un medio de notificación de información oficial entre los servidores públicos de la Administración Pública Federal, en ese sentido.

Sin otro particular, reciba saludos cordiales.

Coordinación General de Mejora Regulatoria de Servicios y de Asuntos Jurídicos
Comisión Nacional de Mejora Regulatoria

Calle Frontera 16, Piso 3, Colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc

C.P. 06700 Ciudad de México

Tel. +52 (55) 5629 9500, extensión 22618.

Este correo ha sido analizado por el servicio de Symantec Email Security.Cloud.
Para más información, visite <http://www.symanteccloud.com>

Este correo ha sido analizado por el servicio de Symantec Email Security.Cloud.
Para más información, visite <http://www.symanteccloud.com>
