

Tipo de AIR: Impacto Moderado.

Título del Anteproyecto: NOM Habitabilidad de la vivienda.

Dependencia: SEDATU. Responsable

Oficial:

Editor del Anteproyecto:

Estatus del anteproyecto: En edición.

Ordenamiento Jurídico:

Nombre:

Cargo:

Teléfono:

Correo electrónico:

¿DESEA QUE LA AIR Y EL ANTEPROYECTO NO SE PUBLIQUEN EN EL PORTAL?

Confidencialidad de la AIR

Indique si la regulación propuesta requiere la no publicidad a la que se refiere el artículo 69-K de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo (en caso de responder afirmativamente, proporcione la justificación correspondiente): No.

Justificación:

No aplica.

¿DESEA CONSTANCIA DE QUE EL ANTEPROYECTO FUE PUBLICO AL MENOS 20 DÍAS HÁBILES?

Transparencia

Calidad Regulatoria

Indique el (los) supuesto (s) de calidad para la emisión de regulación en términos del artículo 3 del Acuerdo de Calidad Regulatoria.

Es un instrumento que se deriva de una obligación específica establecida alguna ley, reglamento, decreto, acuerdo u otra disposición de carácter general expedidos por el Titular del Ejecutivo Federal: Si.

Es un instrumento que se deriva de un compromiso internacional: No.

Es un instrumento que representa beneficios notoriamente superiores a sus costos en términos de la competitividad y eficiencia de los mercados: Si.

Se trata de un anteproyecto que será expedido por el Titular del Ejecutivo Federal, por lo que no es aplicable el Acuerdo de Calidad Regulatoria: No.

Brinde la justificación por la que el (los) supuesto (s) de calidad anteriormente señalado (s) es (son) aplicable (s) al anteproyecto:

La SEDATU tiene la obligación de regular la expedición de normas oficiales mexicanas relativas a la habitabilidad de la vivienda, en términos de las fracciones VIII y IX del artículo 16 y del Título Sexto de la Ley de Vivienda.

El proyecto de Norma Oficial Mexicana establecerá 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.

Detalles de la AIR.

Apartado I.- Definición del problema y objetivos generales de la regulación.

1. Describa los objetivos generales de la regulación propuesta:

En la actualidad, no existe un criterio uniforme obligatorio para determinar el grado de habitabilidad de una vivienda que es objeto de un crédito y/o de un subsidio o apoyo otorgado por una entidad pública. Debido a esta situación, en muchas ocasiones las condiciones de la vivienda objeto del crédito no cumplen con un grado mínimo de habitabilidad (por ejemplo, la vivienda no cuenta con instalaciones hidráulicas, sanitarias o eléctricas, o contando con ellas no cuenta con la disponibilidad del servicio de agua potable, de alcantarillado o de energía eléctrica, o si bien cuenta con ambos, no está terminada la edificación o cuenta con acabados insalubres). Como consecuencia de la falta de criterios uniformes, se presenta el abandono de la vivienda objeto del crédito y posteriormente su invasión o vandalización, lo que resulta en un acreditado que tiene que pagar el crédito, pero no está disfrutando de la vivienda objeto de este, o de un beneficiario que recibió el subsidio, pero no obtuvo ningún beneficio de su aplicación.

A marzo de 2023, se tenían identificados 252 conjuntos habitacionales que involucraban 367,973 viviendas con diversas problemáticas que pudieron haberse evitado de existir un parámetro objetivo que estableciera el grado mínimo de habitabilidad de la vivienda¹; de este universo, 151 conjuntos habitacionales que comprenden 253,716 viviendas presentan incumplimientos del desarrollador y falta de municipalización de los servicios del fraccionamiento; 71 conjuntos que comprenden 49,548 viviendas presentan afectaciones por algún fenómeno natural geológico o hidrometeorológico; 18 conjuntos que comprenden 52,244 viviendas presentan problemas sociales por inseguridad o invasiones y 12 conjuntos que comprenden 7,465 viviendas presentan problemas estructurales. Un amplio porcentaje de este universo no existiría si se hubiera contado con un dictamen de habitabilidad de la vivienda previamente al otorgamiento del crédito.

De no atenderse esta necesidad, las problemáticas descritas no sólo permanecerían vigentes sino que se seguirían presentando en nuevos desarrollos habitacionales.

En resumen, la definición de criterios objetivos para la determinación del grado de habitabilidad de una vivienda contribuirá a reducir la incidencia de viviendas o desarrollos abandonados, a conservar e incrementar el valor del patrimonio de los acreditados y beneficiarios y a garantizar un mínimo nivel de calidad de vida para sus familias.

Esta propuesta de Norma Oficial Mexicana 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 para aquella que haya sido objeto del otorgamiento de subsidios y/o apoyos otorgados por entidades gubernamentales.

Así mismo, establece los requisitos que deben de cumplir los prestadores de servicios de inspección de vivienda y la emisión del Dictamen de Habitabilidad.

¹ Información recabada por el Infonavit, relativa a la problemática e impacto de conjuntos habitacionales a nivel nacional.

El cumplimiento de esta Norma Oficial Mexicana será un requisito obligatorio para el otorgamiento de créditos a la vivienda originados por aquellos Organismos Nacionales de Vivienda, Organismos Estatales de Vivienda y los Institutos de Vivienda cuyo proceso de otorgamiento de crédito requiera la elección de la vivienda como requisito previo a la originación del crédito, así como para la verificación de la correcta aplicación de los recursos entregados como subsidios y/o apoyos para la construcción de vivienda por dependencias y entidades gubernamentales.

Para ello, la emisión de Dictámenes de Habitabilidad de la Vivienda contribuirá al sano desarrollo rural y urbano, servirá de base para la toma de decisiones informadas para los acreditados en operaciones de compraventa de inmuebles objeto de crédito garantizado a la vivienda con lo que se cumple con los objetivos previstos en el artículo 16, fracciones III, V, VII, VIII y IX de la Ley de Vivienda.

2. Describa la problemática o situación que da origen a la intervención gubernamental a través de la regulación propuesta:

Actualmente, existen procesos diferenciados de revisión para vivienda nueva y existente. Algo similar pasa con los otros tipos de soluciones de vivienda, en los que existen criterios diferenciados o simplemente no existen criterios.

Los procesos diferenciados y la ausencia de criterios deriva en el hecho de que en muchas ocasiones las condiciones de la vivienda objeto del crédito no cumple con un grado mínimo de habitabilidad (por ejemplo, la vivienda no cuenta con instalaciones hidráulicas, sanitarias o eléctricas, o contando con ellas no cuenta con la disponibilidad del servicio de agua potable, de alcantarillado o de energía eléctrica, o si bien cuenta con ambos, no está terminada la edificación o cuenta con acabados insalubres). Como consecuencia de la falta de criterios uniformes, se presenta el abandono de la vivienda objeto del crédito y posteriormente su invasión o vandalización, lo que resulta en un acreditado que tiene que pagar el crédito, pero no está disfrutando de la vivienda objeto de este, o de un beneficiario que recibió el subsidio, pero no obtuvo ningún beneficio de su aplicación. De acuerdo con el Censo Nacional de Población y Vivienda 2020 del INEGI, para ese año había en México 6,155,682 viviendas deshabitadas de un universo total de 43,889,122 a nivel nacional.²

El Anteproyecto propone un enfoque en el grado de habitabilidad de la vivienda terminada, que aplique a todas las viviendas objeto de créditos y subsidios, sin importar su localización geográfica y las diferencias en el proceso constructivo.

Con lo anterior se cumple con el objetivo de interés público previsto en los artículos 71 al 84 de la Ley de Vivienda.

3. Indique el tipo de ordenamiento jurídico propuesto:

Norma Oficial Mexicana.

Asimismo, señale si existen disposiciones jurídicas vigentes directamente aplicables a la problemática materia del anteproyecto. Enumérelas y explique por qué son insuficientes para atender la problemática identificada.

² Fuente: www.inegi.org.mx/contenidos/programas/ccpv/2020/tabulados/cpv2020_b_eum_16_vivienda.xlsx pestaña 19

Existen instrumentos legales que brindan fundamentación al anteproyecto de NOM, pero no regulan específicamente en materia de la habitabilidad de la vivienda por lo que es necesario establecer un esquema normativo a nivel nacional.

Al fijar un esquema con especificaciones mínimas para determinar la habitabilidad de la vivienda se cumple con el propósito de ofrecer calidad de vida a los trabajadores que ocupen esas viviendas, establecido en el Título Sexto de la Ley de Vivienda.

Apartado II.- Identificación de las posibles alternativas a la regulación.

Señale y compare las alternativas con que se podría resolver la problemática que fueron evaluadas, incluyendo la opción de no emitir la regulación. Asimismo, indique para cada una de las alternativas consideradas una estimación de los costos y beneficios que implicaría su instrumentación.

Alternativas:

No emitir regulación alguna.

4. Descripción de las alternativas y estimación de los costos y beneficios:

No emitir la Norma Oficial Mexicana significaría mantener procesos diferenciados para la dictaminación de habitabilidad de la vivienda terminada, generando para los adquirentes y/o los enajenantes y/o los beneficiarios de subsidios de vivienda 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.

Los esquemas diferenciados reducen el nivel de seguridad respecto de la habitabilidad de la vivienda que obtiene el adquirente de la vivienda, lo que en la realidad se traduce en resultados cualitativos muy diversos que impactan negativamente en la calidad de vida de quien adquiere la vivienda. Es de suma importancia homologar los parámetros para la determinación de la habitabilidad de la vivienda con la finalidad de proteger el patrimonio y la calidad de vida de los adquirentes.

En la actualidad, el cumplimiento del requisito de Habitabilidad ya implica un costo para los adquirentes y/o los enajenantes y/o los beneficiarios de subsidios de vivienda terminada; el Dictamen de Habitabilidad permitirá eliminar el gasto asociado con el cumplimiento del requisito impuesto por cada organismo otorgante del crédito y/o apoyo, que será sustituido con el costo del Dictamen de Habitabilidad, por lo que el resultado implicará la sustitución de un costo por otro, con un impacto bajo o moderado.

El esquema de dictaminación que propone la NOM queda abierto a la adopción voluntaria por parte de otros jugadores que intervienen en el mercado de créditos para la adquisición de vivienda, así como a aquellos que participan en una operación de compraventa utilizando recursos propios, ya que los beneficios que ofrece no se limitan a los créditos otorgados por entidades públicas, sino que pueden impactar a todos los adquirentes de vivienda.

Con la publicación de la NOM 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 evidente

incentivo económico para los otorgantes de créditos a la vivienda, por la eliminación de las duplicidades mencionadas anteriormente.

5. Justifique las razones por las que la regulación propuesta es considerada la mejor opción para atender:

La publicación de la NOM de Habitabilidad de la Vivienda permitirá homologar el proceso de inspección de vivienda terminada y determinará costos en el mercado beneficiando al usuario final al adquirir un crédito garantizado a la vivienda. El dictamen único podrá servir para acreditar la habitabilidad ante dos o más otorgantes de créditos y/o apoyos, reduciendo el costo real que actualmente implica acreditar la habitabilidad ante dos o más de estos organismos.

Apartado III.- Impacto de la regulación.

6. ¿La regulación propuesta crea, modifica o elimina trámites?:

Con la obtención del Dictamen de Habitabilidad de la Vivienda terminada se sustituyen los diversos mecanismos para acreditar la habitabilidad de la vivienda vigentes para el otorgamiento de créditos y/o apoyos por parte de los Organismos Nacionales, Estatales y/o Municipales de Vivienda, se reducen tiempos de atención y se homologan criterios para la determinación de habitabilidad de una vivienda.

Tipo:

Beneficio.

Vigencia:

Por evento.

Medio de presentación:

Físico.

Requisitos:

Certificación Catastral y/o Boleta Predial y/o Recibo de pago de impuesto predial y/o escritura pública que acredite la propiedad y lo (s) demás que se definan en el apéndice normativo del anteproyecto de la Norma.

Población a la que impacta:

Adquirientes y/o enajenantes y/o beneficiarios de subsidios de vivienda terminada cuya compraventa sea financiada con un crédito garantizado a la vivienda o beneficiada por un subsidio gubernamental.

Positiva Ficta:

No aplica.

Plazo:

El Prestador de Servicio de Inspección de Vivienda deberá entregar el Dictamen de Habitabilidad en un tiempo de respuesta que no exceda los 10 días establecidos en la NOM.

Justificación:

Se homologa el proceso de inspección de vivienda para dictaminar la habitabilidad, lo cual brindará información a los compradores y dotará de seguridad a las partes.

Nombre del trámite:

Obtención de Dictamen de Habitabilidad de Vivienda Terminada.

Homoclave:

6.1 Con relación a la respuesta crea, debe elegir al menos una opción qué se está creando:

Se crea el Dictamen de Habitabilidad de la Vivienda Terminada.

7. Seleccione las disposiciones, obligaciones y/o acciones distintas a los trámites que correspondan a la propuesta.

Obligaciones:

Para adquirir una vivienda con un crédito hipotecario otorgado por un organismo nacional, estatal o municipal de vivienda, todo interesado deberá cumplir con otros requisitos que se derivan de la legislación vigente en cada entidad federativa y de la normativa interna de la entidad acreditante. Estas disposiciones, obligaciones y/o acciones son independientes de lo requerido en la NOM y deben cumplirse en cada caso.

Los costos asociados con estos trámites deben cubrirse en cada caso independientemente de si se cuenta con el Dictamen de Habitabilidad de la Vivienda o no, ya que su fuente es independiente de la NOM propuesta.

Ejemplos de disposiciones, obligaciones y/o acciones derivadas de la legislación de cada entidad federativa:

- El inmueble deberá encontrarse libre de gravamen. Para comprobarlo, el interesado deberá obtener un certificado de libertad de gravamen por parte del Registro Público de la Propiedad del lugar en que se encuentre el inmueble.
- El inmueble deberá cumplir con las disposiciones del Reglamento de Construcciones vigente en el lugar de su ubicación.
- Se deberá cubrir el impuesto traslativo de dominio.
- Se deberán cubrir los derechos de registro.
- Se deberán pagar los impuestos federales, en su caso.
- Se deberán cubrir los honorarios notariales.

En la actualidad, cada Organismo Nacional, Estatal o Municipal de Vivienda establece los requisitos para evaluar la habitabilidad de la vivienda terminada, lo cual implica que el beneficiario de dos o más créditos y/o apoyos sobre la misma vivienda debe cumplir con múltiples requerimientos para acreditar el mismo extremo. Cada Organismo Nacional, Estatal o Municipal de Vivienda establece en sus reglas para el otorgamiento de créditos y/o apoyos los parámetros para determinar la habitabilidad.

Ejemplos de disposiciones, obligaciones y/o acciones derivadas de la normativa interna de cada Organismo Nacional, Estatal o Municipal de Vivienda:

- El INFONAVIT requiere la obtención de un Dictamen Técnico Único expedido por una empresa verificadora conforme a la NMX-C-442-ONNCCE-2019.

- Para solicitar un crédito, el interesado deberá llenar la solicitud correspondiente, y acompañar los documentos que requiera la entidad acreditante.

Por lo que se refiere a los prestadores de servicios de inspección de vivienda, deberán cumplir con obligaciones derivadas de la Ley de Infraestructura de la Calidad que no se asocian con esta norma en particular, sino con las actividades de evaluación de la conformidad reguladas en la Ley de Infraestructura de la Calidad:

Ejemplos:

Si se trata de una persona moral,

- Deberá estar legalmente constituida;
- Deberá estar dada de alta ante el Registro Federal de Contribuyentes, y encontrarse al corriente de sus obligaciones fiscales;
- Deberá contar con los recursos humanos que previene la NOM;
- Su equipo técnico deberá contar con los títulos, acreditaciones y/o cédulas necesarias para desempeñar ciertas actividades conforme lo requiere la NOM;
- Deberá estar acreditada para la evaluación de la conformidad con la NOM que se propone;
- Deberá cumplir con todas las disposiciones administrativas asociadas con la apertura de un establecimiento comercial (Aviso de funcionamiento, visto bueno de Protección Civil, Visto Bueno de Bomberos, etc.)

Si se trata de una persona física,

- Deberá contar con capacidad de goce y de ejercicio, en términos de la legislación civil;
- Deberá cumplir con los requisitos cualitativos (profesión, experiencia, etc.) previstos en la NOM;
- Deberá estar dada de alta ante el Registro Federal de Contribuyentes, y encontrarse al corriente de sus obligaciones fiscales;
- Deberá estar acreditada para la evaluación de la conformidad con la NOM que se propone;
- Deberá cumplir con todas las disposiciones administrativas asociadas con la apertura de un establecimiento comercial (Aviso de funcionamiento, visto bueno de Protección Civil, Visto Bueno de Bomberos, etc.)

De conformidad con la NOM, deberá cubrir los siguientes requisitos:

- Solicitar al Organismo Evaluador de la Conformidad la evaluación de la conformidad con la norma;
- Presentar:
 - La solicitud de certificación firmada;
 - Contrato de prestación de servicios firmado;
 - Copia de comprobante de domicilio;
 - Los documentos que acuerde con el Organismo Certificador en los términos acordados para el servicio de certificación;
 - Si es persona moral, copia del poder notarial o acta constitutiva de la persona moral con el nombre del representante legal en función;
 - Copia de la solicitud de alta ante la SHCP y copia de la última declaración fiscal;
 - Copia de la identificación del representante legal.

Artículos aplicables:

Mediante el Apéndice Normativo del anteproyecto de la Norma, se establecen los requisitos que la Unidad de Inspección deberá evaluar en una vivienda para emitir el Dictamen de Habitabilidad de Vivienda terminada.

Justificación:

Para que una vivienda califique como habitable y sea objeto de crédito garantizado y/o apoyo a la vivienda deberá cubrir el puntaje mínimo establecido en el Anexo Técnico.

¿La propuesta de regulación contempla esquemas que impactan de manera diferenciada a sectores o agentes económicos?:

El requerimiento del dictamen que aplicará de forma horizontal a los adquirientes y/o enajenantes y/o beneficiarios de subsidios de vivienda terminada en operaciones financiadas por Organismos Nacionales, Estatales y Municipales de vivienda otorgantes de crédito garantizado a la vivienda; sin embargo, los Prestadores de Servicios de Inspección de Vivienda y los Organismos de Evaluación de la Conformidad tendrán costos asociados con la operación del servicio.

El costo total por sector (Usuario final, Prestador de Servicios de Inspección de Vivienda y Organismo de Evaluación de la Conformidad -Organismo de Certificación-) que se detallan en el documento anexo COSTOS AIR 15022024.pdf

8. Proporcione la estimación de los costos y beneficios que supone la regulación para cada particular o grupo de particulares:

Para la mayoría del mercado objetivo, la emisión del Dictamen de Habitabilidad de Vivienda terminada implicará un ahorro respecto del costo actual del trámite que se sustituye en cada caso.

Como se expresó líneas arriba, los mecanismos para realizar la verificación de la habitabilidad de la vivienda no son homogéneos y son distintos en cada entidad acreditante. En atención a lo anterior, se realiza un ejercicio tomando como base un servicio análogo a la inspección de la habitabilidad de la vivienda, consistente en la verificación del proceso constructivo y la determinación de habitabilidad (En su conjunto) conforme a la *NMX-C-442-ONNCCE-2019: Industria de la Construcción – Servicios de supervisión o Verificación de la Construcción de Vivienda – Requisitos y Método de comprobación*.

El universo muestra está conformado por 311,727 créditos que fueron otorgados de enero a septiembre de 2023. Si a ese universo se le hubiere realizado el dictamen de habitabilidad de la vivienda el costo total por la prestación de los servicios sería de \$325,996,725.60; Si a ese mismo universo se le realizara el servicio de verificación conforme a la NMX-C-442-ONNCCE-2019, el costo hubiera sido de \$528,623,217.60; en este ejercicio, la emisión del dictamen de habitabilidad de la vivienda representaría un ahorro de \$287,206,206.82 para los usuarios del dictamen de habitabilidad de la vivienda.

De acuerdo al ejercicio anexo, si en el mismo universo en que se utilizó el proceso de verificación conforme a la NMX-C-442-ONNCCE-2019, se utiliza el dictamen de habitabilidad de la vivienda, se reporta un ahorro de \$658.39 por cada evento, lo que representa un beneficio del 63.47%.

En la parte final del documento anexo Costos_Beneficios AIR NOM DTH 14022024.pdf, se realiza el mismo ejercicio con la misma estimación de servicios prestados que se contempla en el documento COSTOS AIR 15022024.pdf, con la finalidad de obtener un estimado de los costos y beneficios totales de la NOM utilizando los mismos supuestos en todos los documentos anexos.

8.1 Costos por Grupo o industria al que le impacta la regulación:

Para adquirientes y/o enajenantes y/o beneficiarios de subsidios de vivienda terminada en operaciones financiadas por Organismos Nacionales, Estatales y Municipales de vivienda otorgantes de crédito garantizado y/o apoyo a la vivienda (usuarios), tendrá un costo estimado de 10 UMA más IVA.

Para prestadores de servicios de Inspección de vivienda se detallan los costos máximos asociados con la prestación del servicio de inspección de vivienda, en el entendido de que muchos de estos costos son habilitadores para llevar a cabo cualquier actividad (por ejemplo, los costos de constitución de una persona moral, o la instalación de una oficina), pero se consideran tomando como base que el interesado comienza desde cero.

Para los Organismos de Evaluación de la Conformidad (Organismos de Certificación) tendrá un pequeño costo debido a la obligación de reporte a SEDATU y conservación por 5 años de los expedientes tramitados.

Estos costos se detallan para cada sector en el documento anexo [COSTOS AIR 15022024.pdf](#)

Describa o estime los costos:

Se describen los costos estimados que implica para el adquiriente y/o enajenante y/o beneficiario de subsidios de vivienda terminada en operaciones financiadas por Organismos Nacionales, Estatales y Municipales de vivienda otorgantes de crédito garantizado a la vivienda la tramitación del Dictamen de Habitabilidad; éste contempla el costo estimado por servicio, así como el tiempo estimado para realizarlo. El costo estimado por servicio es de 10 UMA's.

Como se expresó líneas arriba, los mecanismos para realizar la verificación de la habitabilidad de la vivienda no son homogéneos y son distintos en cada entidad acreditante. En atención a lo anterior, se realiza un ejercicio tomando como base un servicio análogo a la inspección de la habitabilidad de la vivienda, consistente en la verificación del proceso constructivo y la determinación de habitabilidad (En su conjunto) conforme a la *NMX-C-442-ONNCCE-2019: Industria de la Construcción – Servicios de supervisión o Verificación de la Construcción de Vivienda – Requisitos y Método de comprobación*.

Se anexa archivo [Costos_Beneficios AIR NOM DTH 15022024.pdf](#) con el ejercicio para determinar el costo-beneficio relacionado directamente con la prestación del servicio previsto en el anteproyecto.

En el documento mencionado, se realizan dos ejercicios: el primero con cifras reales y el segundo con las mismas cifras estimadas que se contemplan en el documento [COSTOS AIR 15022024.pdf](#), con la finalidad de determinar los costos y beneficios totales con los mismos supuestos. Finalmente se determinan los costos beneficios totales relacionados con la prestación del servicio.

En el primer ejercicio, el universo muestra está conformado por 311,727 créditos que fueron otorgados de enero a septiembre de 2023. Si a ese universo se le hubiere realizado el dictamen de habitabilidad de la vivienda el costo total por la prestación de los servicios sería de \$325,996,725.60; Si a ese mismo universo se le realizara el servicio de verificación conforme a la NMX-C-442-ONNCCE-2019, el costo hubiera sido de \$528,623,217.60; en este ejercicio, la emisión

del dictamen de habitabilidad de la vivienda representaría un ahorro de \$287,206,206.82 para los usuarios del dictamen de habitabilidad de la vivienda.

En el segundo ejercicio, mismo que se considera para la determinación del costo beneficio total de la NOM, se considera el mismo universo que se consideró para calcular los costos totales por usuario, por Prestador de Servicios de Inspección de Vivienda y por Organismo de Evaluación de la Conformidad (Organismo de Certificación) en el documento anexo COSTOS AIR 15022024.pdf

De acuerdo con el primer ejercicio anexo, si en el mismo universo en que se utilizó el proceso de verificación conforme a la NMX-C-442-ONNCCE-2019, se utiliza el dictamen de habitabilidad de la vivienda, se reportaría un ahorro de \$658.39 por cada evento, lo que representa un beneficio del 63.47%.

De acuerdo con el segundo ejercicio, si al mismo universo estimado en el documento COSTOS AIR 15022024.pdf se le somete al dictamen de habitabilidad de la vivienda en lugar de la verificación prevista en la NMX-C-442-ONNCCE-2019, se reportaría un ahorro de \$610.09 por evento, lo que representa un beneficio del 56.19%. Es importante destacar que la variación en el porcentaje del beneficio de un ejercicio a otro corresponde al hecho de que la UMA se actualizó de \$103.74 a \$108.57 el 1 de febrero del presente año. Sería de esperarse que los precios de la vivienda también sean actualizados y que el ejercicio reporte un resultado similar al que reportó el ejercicio con cifras reales hacia el inicio de 2025.

Se adjunta archivo Costos_Beneficios AIR NOM DTH 250124.pdf con el desglose del costo-beneficio para los usuarios finales del servicio, en los términos del ejercicio y universo descritos.

Por otro lado si se considera que la construcción del universo de viviendas deshabitadas (6,150,000) tuvo un costo promedio de 500,000 por vivienda, y se considera un incremento conservador de 1% del inventario de viviendas deshabitadas anualmente, si consideráramos que en 2024 la implementación de la NOM evitaría dicho incremento del 1%, la entrada en vigor de la NOM implicaría un beneficio al evitar un gasto ocioso de 30,750 millones de pesos por cada año transcurrido. Se acompaña documento AHORRO POR ELIMINACIÓN DE GASTO OCIOSO.pdf

Por lo que se refiere a los costos a cargo del Prestador de Servicios de Inspección de Vivienda, se acompaña el archivo COSTOS AIR 15022024.pdf que detalla los costos para cada punto de la norma aplicable.

En cuanto al beneficio, tomando en cuenta el mismo ejercicio, si se considera que para realizar el servicio de verificación conforme a la NMX-C-442-ONNCCE-2019, la empresa verificadora deberá realizar una visita a la semana mientras dure el proceso constructivo, lo que tomando un promedio de tres meses implicaría 13 visitas a la vivienda durante el proceso de verificación. La emisión del dictamen de habitabilidad de la vivienda únicamente requiere de una visita, por lo que el ahorro en costos es evidente.

Por lo que se refiere al costo que implicará para el Prestador de Servicios de Inspección de Vivienda el obtener la certificación de acuerdo con la NOM, dicho costo estará sujeto a precios de mercado. Se proyecta un costo promedio basado en el costo de certificación de la NMX-C-442-ONNCCE-2019 porque las tarifas de los servicios de los organismos de evaluación de la conformidad que llevarán a cabo la certificación no son públicas, y no se ha elaborado por ninguna de ellas un costo proyectado para la certificación de esta NOM en particular. Lo que si se puede afirmar es que el precio de la certificación, recertificación, visitas de seguimiento, viáticos y rectificaciones será

similar al de otras normas oficiales mexicanas que requieren la certificación de prestadores de servicios.

Se acompaña el documento RESUMEN COSTO BENEFICIO AIR.pdf en el que se contabilizan los costos y beneficios descritos en párrafos anteriores en un gran total que representa un beneficio total estimado de 30,132 millones de pesos.

8.2 Beneficios Grupo o industria al que le impacta la regulación:

Impacta a los adquirientes y/o enajenantes y/o beneficiarios de créditos garantizados y/o apoyos a la vivienda terminada. Se acompaña el documento RESUMEN COSTO BENEFICIO AIR.pdf en el que se contabilizan los costos y beneficios por sector.

Describa de manera general los beneficios que implica la regulación propuesta:

La publicación de la Norma Oficial Mexicana genera beneficios tales como: Homologar el proceso de inspección de vivienda terminada, generación de un Dictamen de Habitabilidad de vivienda con certeza técnica, seguridad y objetividad para el otorgamiento de crédito garantizado a la vivienda, el Dictamen de habitabilidad será de uso general para los Organismos Nacionales, Estatales y Municipales de Vivienda y reducirá tiempos en la emisión del Dictamen de habitabilidad de vivienda, además de que servirá en la orientación para la toma de decisión de los compradores y brindará seguridad a los acreedores.

Representará un ahorro respecto de otros esquemas análogos de verificación de habitabilidad de la vivienda y evitará el gasto de la población en la adquisición de viviendas que no cumplan con el grado mínimo de habitabilidad. (Ver documentos anexos)

Proporcione la estimación monetizada de los beneficios que implica la regulación:

Ver archivo RESUMEN COSTO BENEFICIO AIR.pdf.

9. Justifique que los beneficios de la regulación son superiores a sus costos:

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.

Por otro lado, la existencia de un mecanismo homologado para determinar la habitabilidad de la vivienda como condicionante para la obtención de créditos y apoyos de organismos federales, estatales y municipales de vivienda evitará la adquisición o aplicación de subsidios en viviendas que no cumplan un grado mínimo de habitabilidad y contribuirá a reducir el inventario de vivienda deshabitada a nivel nacional.

Apartado IV. Cumplimiento y aplicación de la propuesta

10. Describa la forma y/o los mecanismos a través de los cuales se implementará la regulación (incluya recursos públicos):

La evaluación de la conformidad de esta Norma Oficial Mexicana se realizará a través de Organismos de certificación acreditados por una entidad de acreditación y aprobados por la Secretaría en la presente Norma Oficial Mexicana conforme a lo dispuesto en la Ley de Infraestructura de la Calidad.

El Prestador de Servicios de Inspección de Vivienda será el responsable de solicitar la evaluación de la conformidad de la Norma Oficial Mexicana al Organismo Certificador de su preferencia, debiendo cubrir los gastos que se originen por el servicio de certificación.

La evaluación de la conformidad considerará la revisión del cumplimiento de los Prestadores de Servicios de Inspección de Vivienda con 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.

11. Modificación, abrogación o derogación de trámites.

Por lo que respecta a lo establecido por el artículo 78 de la Ley General de Mejora Regulatoria, se manifiesta que no se realizará la modificación, abrogación o derogación de trámites toda vez que como se puede observar en el documento RESUMEN COSTO BENEFICIO AIR.pdf, el beneficio que ofrecerá la NOM es muy superior al costo que importará, lo que es justificación suficiente para estimar que se cubre el requisito de simplificación prescrito en la Ley.

Apartado V. Evaluación de la propuesta

13. Describa la forma y los medios a través de los cuales se evaluará el logro de los objetivos de la regulación:

La comprobación de la aplicación de la NOM será la emisión del Dictamen de Habitabilidad de la Vivienda terminada (informe o reporte) que integre los resultados obtenidos de la inspección, el cual podrá presentarse en formato impreso o electrónico de acuerdo con las necesidades de cada organismo.

Los resultados serán publicados a través del Sistema Nacional de Información e Indicadores de Vivienda (SNIIV).

Apartado VI. Consulta pública

14. ¿se consultó a las partes y/o grupos interesados para la elaboración de la regulación?:

Si, en los términos de la Ley de Infraestructura de la Calidad.

Mecanismo mediante el cual se realizó la consulta:

Consulta pública a través de la publicación en el Diario Oficial de la federación.

Señale el nombre del particular o el grupo interesado:

La Norma Oficial Mexicana fue elaborada por el Grupo de trabajo conformado en el seno del Comité Consultivo Nacional de Normalización de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano (CCNOTDU) de la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano y en su elaboración participaron Organismos Nacionales de Vivienda y Dependencias y Entidades de la Administración Pública Federal, Asociaciones y Cámaras del campo de la Verificación así como Organismos de Normalización y Certificación.

Describa brevemente la opinión del particular o grupo interesado

15. Indique las propuestas que se incluyeron en la regulación como resultado de las consultas realizadas:

Derivado de la revisión normativa nacional e internacional relativa al tema y de acuerdo con los comentarios que se recibieron durante el desarrollo del anteproyecto, el grupo de trabajo configuró la regulación propuesta con las especificaciones que deben aplicarse a los regulados, esto con el objetivo de garantizar que durante el desarrollo de las mismas se ejecuten las mejores prácticas para la dictaminación de Habitabilidad de las viviendas.

Apartado VII. Anexos

Archivo que contiene la regulación:

Apéndice Normativo del anteproyecto de la Norma

Tema:

Vivienda y Desarrollo Urbano

Resumen:

La Norma Oficial Mexicana establece los criterios y reglas generales para llevar a cabo la emisión de Dictámenes de Habitabilidad para cualquier vivienda que sea objeto de Crédito Garantizado a la Vivienda, así como para aquella que ha sido objeto del otorgamiento de Apoyos otorgados por entidades gubernamentales

Resumen en Ingles:

No aplica

Palabras Clave:

Dictamen, Habitabilidad, Vivienda.

En el marco de las nuevas atribuciones conferidas a la SEDATU conforme a la reforma a la Ley de Vivienda publicada el 14 de mayo de 2019 en el Diario Oficial de la Federación, en el cual se transfirieron atribuciones en materia de vivienda de la Comisión Nacional de Vivienda (CONAVI) a esta Secretaría, mismas que señalan en su Artículo 16, que corresponde al Gobierno federal por conducto de esta Secretaría “ Formular, ejecutar, conducir, coordinar, evaluar y dar seguimiento a la Política Nacional de Vivienda y el programa nacional en la materia, así como proponer, en su caso, las adecuaciones correspondientes, de conformidad con los objetivos y prioridades que marque el Plan Nacional de Desarrollo”, asimismo se consagra el “ Expedir normas oficiales mexicanas en materia de vivienda, considerando los procesos de generación, edificación, comercialización y mantenimiento, así como las diversas modalidades productivas, en los términos de la Ley Federal sobre Metrología”, así como lo señalado en los artículos 71 y 72, mismas atribuciones que fueron delegadas al Reglamento Interior de la SEDATU.

De igual manera, conforme a la Ley de Planeación se elaboró el Programa Nacional de Vivienda, el cual su base son los siete elementos de la vivienda adecuada que se plasmó en la Declaración de los Derechos Humanos y el Pacto Internacional de los Derechos Económicos, Sociales y Culturales de ONU-Hábitat, siendo uno de estos la habitabilidad definida en el propio documento como 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. Dentro de este mismo documento en la estrategia prioritaria 2.5 que señala el fomentar la operación eficiente del sector de la vivienda para ofrecer soluciones flexibles que mejoren la habitabilidad y asequibilidad de la vivienda adecuada y en la acción puntual 2.5.2 señala el de promover una Norma Oficial Mexicana de Vivienda adecuada a cargo de la SEDATU.

En ese sentido, y con la finalidad de dar cumplimiento a estas nuevas atribuciones conferidas y a la implementación y ejecución de la política pública en materia de vivienda, durante la Primera sesión ordinaria del Consejo Nacional de Vivienda realizada en agosto de 2022, se presentó y se aprobó la propuesta de elaborar un proyecto de Norma Oficial Mexicana de Habitabilidad de la vivienda que permita delimitar y homologar el proceso de revisión de vivienda terminada para apoyar en la toma de decisión informada de los compradores y dotar de seguridad a los acreedores.

Previo a la propuesta, se realizó un análisis de cada una de las etapas que comprende el proceso constructivo de una vivienda y de las autoridades de los tres niveles de gobierno, así como de los terceros que intervienen en los procesos de supervisión y verificación del proceso constructivo hasta la terminación de la vivienda. Como consecuencia de esta revisión, se determinó la existencia de diversas áreas de oportunidad que podrían ser atendidas con la creación de una norma oficial mexicana en materia de habitabilidad de la vivienda.

En primer lugar, la aplicación de una metodología homologada para determinar el grado de habitabilidad de la vivienda eliminaría duplicidades entre los procesos que aplica cada uno de los organismos nacionales, estatales y municipales de vivienda, así como de aquellos que otorgan subsidios o apoyos a la vivienda en los tres niveles de gobierno. Lo anterior, en beneficio de constructores, adquirentes, enajenantes y demás agentes que participan en el mercado de compraventa de vivienda y de los propios organismos, así como de los habitantes buscando garantizar su seguridad física y dotarles de un espacio suficiente, así como protección contra cualquier tipo de clima y otros riesgos para la salud y peligros estructurales.

Por otro lado, al requerir la obtención de un dictamen de habitabilidad de la vivienda como hito previo al otorgamiento del crédito, se contribuye a reducir el inventario de vivienda deshabitada en el país, ya que, al garantizar un nivel mínimo de habitabilidad, se eliminan muchas de las causas que provocan el abandono de vivienda, como la falta de servicios e infraestructura, la falta de movilidad, o la construcción en zonas no aptas para la vivienda, por ejemplo. Como se expresa en el Análisis de Impacto Regulatorio, la aprobación de la norma propuesta evitaría el otorgamiento de créditos o subsidios a viviendas que no cumplan con un grado mínimo de habitabilidad, y se evitaría el gasto ocioso e improductivo en viviendas que por no alcanzar este grado mínimo permanecen deshabitadas. En el formulario del Análisis de Impacto Regulatorio se acompañan cifras de vivienda abandonada y se estiman en términos monetarios los beneficios que se obtendrán por este rubro.

Ante esta propuesta, la SEDATU presentó ante el Comité Consultivo Nacional de Normalización en materia de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano (CCNOTDU), la propuesta de inclusión del anteproyecto de norma oficial mexicana en materia de habitabilidad de la vivienda en el Suplemento del Programa Nacional de Infraestructura de la Calidad. La propuesta resultó aprobada y la SEDATU como presidente del CCNOTDU envió a la Secretaría de Economía el tema para su inclusión en el

mes de marzo de 2023. El 01 de junio del 2023 se publicó en el Diario Oficial de la Federación (DOF) en el Suplemento del Programa Nacional de Normalización y quedó integrada la Norma Oficial Mexicana (NOM) Habitabilidad de la Vivienda, derivado de lo anterior se continuó con los procesos correspondientes con la finalidad de seguir perfeccionando y poder llevarla a vigencia. Con base en lo anterior, lo primero que se buscó fue la conformación de un grupo de trabajo y un grupo técnico constituido por actores de los sectores tanto público, privado, académico y social, mismo que se llevó ante el CCNNOTDU que aprobó la conformación del citado grupo de trabajo que desarrolló el anteproyecto de la NOM, mismo que celebró quince sesiones ordinarias antes de presentar el anteproyecto para su aprobación y publicación para consulta pública al CCNNOTDU en el mes de enero de 2024.

Como se expresó en el formulario del Análisis de Impacto Regulatorio, cada uno de los organismos nacionales, estatales y municipales de vivienda, así como cada una de las dependencias que otorgan subsidios o apoyos a la vivienda mantiene uno o varios procesos de verificación, supervisión o inspección de las condiciones de habitabilidad de la vivienda al momento del otorgamiento del crédito o de la constatación de la aplicación del subsidio. Los servicios son prestados por lo general por terceros ajenos al otorgamiento del crédito o del subsidio, por lo que no existen trámites públicos que estén asociados con el proceso de determinación de la habitabilidad de la vivienda terminada.

Ante la situación planteada, y debido a que es muy reciente la incursión de la SEDATU en la conducción e instrumentación de la política de vivienda, esta se encuentra en la imposibilidad de cumplir con lo dispuesto en el artículo 78 de la Ley General de Mejora Regulatoria (LGMR), debido a la inexistencia de regulaciones previas que puedan ser abrogadas, derogadas o modificadas para generar ahorros de cumplimiento equivalentes al monto de los costos que se derivarían de la nueva propuesta regulatoria.

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 previas aplicables a particulares en el ámbito de la determinación del grado de habitabilidad de la vivienda que puedan ser objeto de abrogación, derogación o modificación.

En virtud del principio general del Derecho que establece que "nadie está obligado a lo imposible", la SEDATU no puede cumplir con una exigencia normativa que resulta materialmente imposible de satisfacer. La falta de regulaciones previas sobre las cuales actuar para compensar los costos de cumplimiento de la nueva propuesta regulatoria impide que la sedatu cumpla con el requisito del artículo 78 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", a pesar de la imposibilidad de cumplir con el requisito establecido en el artículo 78 de la LGMR.

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.

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.