

Reseña del PROY-NOM-007-SEDATU-2024, Habitabilidad de Vivienda

Review of PROY-NOM-007-SEDATU-2024, Housing Habitability

Yair Landa Guerrero, Investigador independiente, yairlandag@gmail.com

Fecha de recepción: 16/04/2024

ORCID: <https://orcid.org/0009-0006-0697-1010>

Fecha de aceptación: 23/05/2024

<https://doi.org/10.25009/e-rua.v16i06.260>

Antecedente

La Comisión Nacional de Mejora Regulatoria (CONAMER), emitió el dictamen final número CONAMER/24/0798, respecto de la propuesta regulatoria denominada "PROYECTO DE NORMA OFICIAL MEXICANA "PROY-NOM-007-SEDATU-2024 – HABITABILIDAD DE LA VIVIENDA" recibida el 17 de enero de 2024. A través de la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano (SEDATU). Quien solicita a la CONAMER, considerar las circunstancias excepcionales del caso y autorizar la emisión del "PROY-NOM-007-SEDATU-2024 – HABITABILIDAD DE VIVIENDA" bajo los términos de beneficio superior de costo regulatorios para el cumplimiento de lo establecido en el artículo 78 de la Ley General de Mejora Regulatoria que a la letra dice:

"Artículo 78. Para la expedición de Reguciones, los Sujetos Obligados deberán indicar expresamente en su Propuesta Regulatoria, las obligaciones regulatorias o actos a ser modificados, abrogados o derogados, con la finalidad de reducir el costo de cumplimiento de los mismos en un monto igual o mayor al de las nuevas obligaciones de la Propuesta Regulatoria que se pretenda expedir y que se refiera o refieran a la misma materia o sector regulado. Lo dispuesto en este artículo, no será aplicable en los casos de Reguciones que se ubiquen en alguno de los siguientes supuestos:

- I. Las que tengan carácter de emergencia;*
- II. Las que por su propia naturaleza deban emitirse o actualizarse de manera periódica, y*

III. Las reglas de operación de programas que se emitan de conformidad con el Presupuesto de Egresos de la Federación del ejercicio fiscal que corresponda.

A efecto de verificar el cumplimiento de lo dispuesto en el primer párrafo de este artículo, los Sujetos Obligados deberán brindar la información que al efecto determine la Autoridad de Mejora Regulatoria en el Análisis de Impacto Regulatorio correspondiente. Con base en dicha información, la Autoridad de Mejora Regulatoria efectuará la valoración correspondiente y determinará en su dictamen si se cumple el supuesto de reducir el costo de cumplimiento en un monto igual o mayor al de las nuevas obligaciones regulatorias.

En caso de que, conforme al dictamen de la Autoridad de Mejora Regulatoria, no se cumpla el supuesto establecido en el primer párrafo de este artículo, el Sujeto Obligado deberá abstenerse de expedir la Regulación, en cuyo caso podrá someter a la Autoridad de Mejora Regulatoria una nueva Propuesta Regulatoria."

Se destaca que de conformidad a lo establecido en el artículo 4to de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, toda familia tiene derecho a disfrutar de vivienda digna y decorosa. En el mismo contexto, el 27 de junio de 2006 se publicó la Ley de Vivienda, y su última modificación el 14 de mayo de 2019, esta ley es reglamentada por el artículo antes mencionado de la constitución. El objeto de esta Ley de vivienda es la de regular, los programas, los instrumentos y apoyo para que toda familia pueda disfrutar de una vivienda digna y decorosa.

En esta misma Ley, en el artículo 2, define a la vivienda digna y decorosa a aquellas que cumplan con las disposiciones 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. También menciona en el artículo 16, que corresponde al Gobierno Federal, por conducto de la Secretaría, expedir normas oficiales mexicanas en materia de vivienda, y se constata que la dependencia cuenta con la facultad y atribución legal de emitir la NOM, sujeto de esta reseña.

"Artículo 16, fracción IX. 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 y Normalización;"

PROY-NOM-007-SEDATU-2024, Habitabilidad de la Vivienda

Introducción.

El 27 de febrero de 2024 se publicó en el Diario Oficial de la Federación," PROYECTO de Norma Oficial Mexicana PROY-NOM-007-SEDATU-2024, Habitabilidad de Vivienda", a efecto de consulta pública. Este proyecto fue elaborado por las siguientes instituciones, Organismos Nacionales

de Vivienda, Dependencias y Entidades de la Administración Pública Federal; Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano (SEDATU); Instituto del Fondo Nacional de Vivienda de los Trabajadores (INFONAVIT); Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado (FOVISSSTE); Comisión Nacional de Vivienda (CONAVI); Sociedad Hipotecaria Federal (SHF); Instituto Nacional del Suelo Sustentable (INSUS); Asociaciones y Cámaras del Campo de la Verificación y la Construcción: Asociación Nacional de Compañías de Supervisión, A.C. (ANCSAC); Organismos de Normalización y Certificación: Organismo Nacional de Normalización y Certificación de la Construcción y Edificación, S. C. (ONNCCCE).

Dicha NORMA menciona que la importancia de la inspección de viviendas para garantizar su habitabilidad no solo es un aspecto relevante para el bienestar individual y colectivo, sino que también está respaldado por normativas internacionales y nacionales que reconocen el derecho a una vivienda adecuada. Es fundamental que estas inspecciones se realicen de manera rigurosa y con estándares claros para asegurar condiciones habitacionales dignas para todos. La norma tiene como objetivo establecer parámetros para determinar si una vivienda cumple con las condiciones mínimas de habitabilidad a través de la inspección del estado, la condición y el entorno en el que se encuentra ubicada. Esto se llevará a cabo mediante prestadores de servicios certificados con experiencia en el ámbito inmobiliario.

Objetivo de la NOM.

“Este Proyecto 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.

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.”

En otras palabras, trata de establecer criterios y reglas generales para emitir Dictámenes de Habitabilidad para viviendas que sean objeto de Créditos Garantizados a la Vivienda o hayan recibido subsidios o apoyos gubernamentales. También, define los requisitos para los prestadores de servicios de inspección de vivienda y la emisión de dichos dictámenes y es obligatorio para el otorgamiento de créditos a la vivienda por parte de organismos nacionales y estatales de vivienda, así como para la verificación de la correcta aplicación de los recursos gubernamentales destinados a la construcción de viviendas. La emisión de los Dictámenes de Habitabilidad contribuirá al desarrollo rural y urbano saludable y proporcionará una base en la toma de decisiones informadas para los beneficiarios de los créditos, cumpliendo así con los objetivos establecidos en la Ley de Vivienda.

Campo de aplicación.

Esta norma es de observación obligatoria para personas físicas y morales que presenten servicios de inspección de vivienda terminada, estos deben tener certificación para elaborarlo, mediante la emisión de Dictamen de habitabilidad será indispensable para el otorgamiento del crédito garantizado a la vivienda, dicho dictamen deberá cumplir con los requisitos establecidos por la norma, y aplica para todas las viviendas que sean objeto de algún tipo de crédito o subsidio por parte de los Organismos Nacionales de Vivienda y entidades Gubernamentales dentro del territorio de México.

De acuerdo a la norma, un **Dictamen de Habitabilidad de Vivienda (DHV)** es un documento que presenta los resultados obtenidos de la inspección. También se identifica como informe o reporte, puede estar en formato impreso o electrónico.

Este Dictamen de Habitabilidad de Vivienda debe ser emitido por un Prestador de Servicio de Inspección de Vivienda que cuente con certificado por un Organismo de Certificación y publicado en el portal de SEDATU. Este prestador ofrecerá el servicio según tipo y cobertura definida en su certificado, facilitando mecanismos de consulta para comunicar coberturas, costos, documentación requerida y niveles de servicio. El costo del servicio estará determinado por la oferta y demanda del mercado, sin exceder un monto máximo de 10 UMA's diarias.

En el Apéndice A de la norma, se establecen las definiciones y especificaciones técnicas del Dictamen de Habitabilidad, así como la documentación técnica y legal que el usuario debe proporcionar al Prestador de Servicio de Inspección de Vivienda (PSIV) al solicitar su servicio. Incluye información muy detallada sobre: la dirección de la vivienda, equipamiento urbano en el entorno, infraestructura y servicios públicos disponibles, así como, características de las vialidades colindantes con el terreno donde se ubica la vivienda.

Cada sección proporciona definiciones, especificaciones técnicas, documentos de validación y puntos relevantes de revisión para asegurar la precisión y calidad del proceso de inspección.

Por otra parte, en el apéndice B se realiza una explicación acerca de la ponderación del dictamen de habitabilidad de la vivienda, tomando en consideración al equipamiento urbano, la infraestructura y servicios públicos disponibles en el entorno de la vivienda, vialidades colindantes con el terreno donde se ubica la vivienda, zonas de riesgo, característica de la vivienda como topografía, tipo de inmueble, funcionalidad, conservación, cimentación, etc.

Finalmente, en el apéndice C, se presenta un formato de Dictamen de Habitabilidad de la Vivienda, en donde se presenta toda la estructuración que debe llevar dicho dictamen, para determinar el grado de habitabilidad.

Cabe mencionar que esta norma entrará en vigor a los 180 días naturales siguientes de su publicación en el diario oficial de la federación.

Reflexión final.

En primer lugar, se destaca la importancia que se le otorga a la habitabilidad de la vivienda como un derecho para todas las personas, reconocido tanto a nivel nacional como internacional. Este derecho no solo se basa en la necesidad de contar con un techo sobre nuestras cabezas, sino también en la garantía de condiciones dignas y seguras que promuevan el bienestar.

La propuesta de esta normativa, en este caso "PROY-NOM-007-SEDATU-2024 – HABITABILIDAD DE LA VIVIENDA", surge como respuesta a la tarea de establecer parámetros para determinar si una vivienda cumple con las condiciones mínimas de habitabilidad, no solo busca garantizar la calidad de las viviendas, sino que también establece requisitos para los prestadores de servicios de inspección y la emisión de dictámenes de habitabilidad.

Es importante destacar que esta norma no solo tiene un impacto en el ámbito individual, sino que también tiene implicaciones a nivel social y económico, por un lado, contribuye al desarrollo rural y urbano saludable al establecer estándares para la construcción y mantenimiento de viviendas. Al mismo tiempo, proporciona una base para la toma de decisiones informadas para los beneficiarios de créditos y subsidios gubernamentales, lo que ayuda a garantizar el uso adecuado de los recursos y la protección de los derechos de los ciudadanos.

Además, la norma refleja un enfoque integral al abordar aspectos técnicos, legales y de procedimiento para la emisión de dictámenes de habitabilidad. Esto demuestra un esfuerzo por parte de las autoridades para garantizar la eficacia y la aplicabilidad de la normativa.

Bibliografía

COMISIÓN NACIONAL DE MEJORA REGULATORIA (CONAMER). (29 de mayo de 2024). Expediente 102/0005/170124, PROY-NOM-007-2024 HABITABILIDAD DE LA VIVIENDA. <https://www.cofemersimir.gob.mx/expedientes/29147>

PROYECTO de Norma Oficial Mexicana PROY-NOM-007-SEDATU-2024, Habitabilidad de Vivienda. 27 de febrero de 2024. Diario Oficial de la Federación. DOF.