

COMISIÓN FEDERAL DE MEJORA REGULATORIA

**COORDINACIÓN GENERAL DE MEJORA REGULATORIA
DE SEVICIOS Y DE ASUNTOS JURÍDICOS**



SECRETARÍA
DE ECONOMÍA

SE

Of. No. COFEME/10/0446

Asunto: Dictamen Final respecto del anteproyecto denominado "Lineamientos en materia de equipamiento, infraestructura y vinculación con el entorno a que se refiere el artículo 73 de la Ley de Vivienda".

México, D. F., a 4 de febrero de 2010

LIC. LUIS MIGUEL MONTAÑO REYES
Oficial Mayor
Secretaría de Desarrollo Social
Presente

SECRETARÍA DE
DESARROLLO SOCIAL
0086
-FEB-5 13:26
OFICIAL MAYOR
E C I B I D O

Me refiero al anteproyecto denominado **Lineamientos en materia de equipamiento, infraestructura y vinculación con el entorno a que se refiere el artículo 73 de la Ley de Vivienda**, y a su respectivo formulario de manifestación de impacto regulatorio (MIR), enviados por la Secretaría de Desarrollo Social (SEDESOL) a través del portal de internet de la MIR¹ el 26 de enero de 2010, y recibidos en esta Comisión Federal de Mejora Regulatoria (COFEMER) el 27 de enero de 2009, de conformidad con el artículo 30 de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo (LFPA). Lo anterior, en respuesta al dictamen total emitido por este órgano desconcentrado el pasado 16 de octubre de 2009, mediante oficio COFEME/09/3705.

Sobre el particular, una vez analizada la contestación brindada por la SEDESOL a dicho dictamen, con fundamento en los artículos 69-E, fracción II, 69-G, 69-H y 69-J de la LFPA, esta Comisión tiene a bien emitir el siguiente:

Dictamen Final

Consideraciones generales:

Como se mencionó anteriormente en el citado oficio COFEME/09/3705, el anteproyecto tiene por objeto procurar, conforme a lo previsto por el artículo 73 de la Ley de Vivienda, que las acciones de suelo y vivienda financiadas con recursos federales, así como las de los organismos que financien vivienda para los trabajadores, se realicen en cumplimiento a la obligación consignada por el artículo 123 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos. Por lo que, con la aplicación de los Lineamientos objeto del Acuerdo se pretenden establecer criterios homogéneos para el cumplimiento de la norma y la asignación de recursos que garanticen condiciones mínimas de habitabilidad en los desarrollos y logren equilibrios respecto al entorno, la infraestructura y el equipamiento instalados.

¹ www.cofemermir.gob.mx

COMISIÓN FEDERAL DE MEJORA REGULATORIA

**COORDINACIÓN GENERAL DE MEJORA REGULATORIA
DE SEVICIOS Y DE ASUNTOS JURÍDICOS**



Asimismo, después de haber llevado a cabo una revisión del formulario de la MIR y del anteproyecto, esta COFEMER procedió a efectuar un análisis respecto de los costos y los beneficios (cuantificables y no cuantificables) que se identificaron en el mismo, y al efecto identificó que éstas guardan congruencia con el primer párrafo del artículo 69-E de la LFPA, pues los beneficios que originará su emisión podrán ser superiores a los costos que conlleva su cumplimiento, lo que seguramente redundará en un beneficio para la sociedad.

Comentarios a la MIR:

- a) En el dictamen total, numeral 1, esta Comisión recomendó a esa dependencia valorar la pertinencia de incluir las bases mínimas de operación del sistema de evaluación y seguimiento, así como la autoridad competente de su emisión. Por lo anterior, la SEDESOL modificó el lineamiento Décimo Cuarto, haciendo una descripción de cómo se llevará a cabo el procedimiento de evaluación, lo que redundará en la aplicación plena de la norma que nos ocupa.

Asimismo, en el último párrafo del numeral en cuestión, este órgano desconcentrado solicitó lo siguiente:

"De igual forma, se sugiere que la SEDESOL explique si el presente lineamiento es acorde con buenas prácticas internacionales de construcción, a efecto de no generar erogaciones innecesarias a los regulados y con el objeto de lograr una correcta planeación urbana"

Al respecto, esa Secretaría presentó como anexo a la MIR el proyecto denominado "Análisis comparado de normatividad en materia de regulación de nuevos fraccionamientos en el ámbito nacional e internacional y construcción de un marco de referencia para la elaboración del lineamiento federal", en el cual se analiza y compara, mediante la selección de ocho casos de estudios, los sistemas normativos para desarrollos habitacionales en el contexto nacional e internacional, por lo que esta Comisión da por atendido el comentario de referencia.

- b) En cumplimiento a lo que se recomendó en los numerales 3 y 6 del citado dictamen total, esta COFEMER sugirió a esa dependencia incorporar en el presente anteproyecto la instrumentación y la forma en que operará el Registro de Verificadores; así como valorar la pertinencia de incluir las disposiciones que den las características generales de operación del citado Registro, a efecto de proporcionar a los interesados criterios homólogos para su operación; la SEDESOL, contestó lo que a continuación se indica:

"Para facilitar la operación de los Lineamientos en acuerdo con la CONAVI y las ONAVIS se determinó que serán estas instituciones las que se encargarán de vigilar el cumplimiento de los Lineamientos, y que la obligatoriedad en su cumplimiento se incorporará en las propias reglas de operación de cada institución y se verificará como una extensión de los demás requisitos establecidos para recibir el financiamiento, tal y

COMISIÓN FEDERAL DE MEJORA REGULATORIA

**COORDINACIÓN GENERAL DE MEJORA REGULATORIA
DE SERVICIOS Y DE ASUNTOS JURÍDICOS**



SECRETARÍA
DE ECONOMÍA

SE

como lo señala el nuevo Lineamiento DECIMO. En virtud de esta simplificación ya no se hace necesario el Lineamiento referido."

Al respecto, la SEDESOL modifica el anteproyecto disponiendo en su artículo Décimo lo siguiente:

"DÉCIMO. La CONAVI y los ONAVIS solicitarán como requisito indispensable, previo al ejercicio o entrega de los recursos a que se refiere el lineamiento tercero, que los proyectos o viviendas respecto de los cuales se solicite financiamiento, cumplan con lo establecido en los presentes Lineamientos. En los instrumentos jurídicos convencionales que se celebren para el ejercicio o entrega de recursos, se señalarán las consecuencias jurídicas que traerá consigo el incumplimiento de lo señalado en los presentes Lineamientos".

Sobre el particular, esta Comisión observa, no conociendo los instrumentos jurídicos convencionales que se celebren, para el ejercicio o entrega de recursos, en el anteproyecto no se precisa de qué manera verificarán la Comisión Nacional de Vivienda y los Organismos Nacionales de Vivienda el cumplimiento de los Lineamientos en objeto, asegurando que el financiamiento para vivienda se refleje en un beneficio directo a los interesados en su adquisición, debido a que los créditos pueden ser otorgados a los interesados en obtener un financiamiento para la adquisición de vivienda o suelo urbanizado y, también, para el desarrollo de proyectos de urbanización y vivienda.

Por lo tanto, esta Comisión recomienda a esa Secretaría que el anteproyecto refiera a un instrumento que pueda garantizar que los beneficios se reflejen en los interesados finales del crédito para vivienda.

- c) En el numeral 5 del dictamen total, esta Comisión solicitó a esa dependencia precisar si los montos totales encaminados a la atención de los desastres naturales se destinaron exclusivamente a la reconstrucción de viviendas financiadas con recursos federales. Al respecto, la SEDESOL no atendió la mencionada observación, por lo que se reitera lo que esta COFEMER solicitó al respecto en su dictamen total.

Consideraciones particulares sobre el anteproyecto:

- a) En los numerales 7, 8 y 12 del citado dictamen total, esta COFEMER recomendó a esa dependencia: i) especificar puntualmente dentro del cuerpo del anteproyecto la instrumentación, así como cada uno de los trámites, procedimientos y registros por los cuales se dará cumplimiento a los presentes Lineamientos, ii) precisar la temporalidad de la publicación en el Diario Oficial de la Federación (DOF) del ordenamiento que contenga tales particularidades, iii) incorporar como parte del anteproyecto los criterios mínimos para obtener el grado de *verificador*, iv) establecer en un ordenamiento de carácter general las medidas que garanticen el correcto cumplimiento de las obligaciones que se desprenden de los presentes Lineamientos.

COMISIÓN FEDERAL DE MEJORA REGULATORIA

**COORDINACIÓN GENERAL DE MEJORA REGULATORIA
DE SEVICIOS Y DE ASUNTOS JURÍDICOS**



Al respecto, la SEDESOL, contestó en el mismo sentido del inciso b) del presente dictamen final, por lo que se reitera la observación del citado inciso.

- b) Por otra parte y, con el objeto de estar en posibilidades de gestionar de la mejor forma los recursos presupuestales y humanos necesarios para que los interesados puedan obtener un financiamiento para la adquisición de vivienda o suelo urbanizado y para el desarrollo de proyectos de urbanización y vivienda, esta Comisión recomendó a esa dependencia en el numeral 9 del dictamen total en cuestión evaluar el establecimiento de los términos y definiciones de forma armónica al establecido en las regulaciones estatales y municipales, que correspondan.

Al respecto, esa dependencia respondió lo siguiente:

“Los términos y definiciones que se utilizan en la elaboración de los Lineamientos parten del conocimiento de la realidad nacional de las prácticas convencionales en nuestro país. Para recuperar esta información en forma ordenada y sistemática en el 2006 SEDESOL desarrolló el proyecto denominado: “ANÁLISIS COMPARADO DE NORMATIVIDAD EN MATERIA DE REGULACIÓN DE NUEVOS FRACCIONAMIENTOS EN EL ÁMBITO NACIONAL E INTERNACIONAL Y CONSTRUCCIÓN DE UN MARCO DE REFERENCIA PARA LA ELABORACIÓN DEL LINEAMIENTO FEDERAL”. Este análisis se pone a consideración de la COFEMER como anexo de la MIR.”

En razón de lo anterior, esta COFEMER considera que la SEDESOL no atendió la mencionada observación, por lo que se reitera lo que en su momento se observó en el numeral 9 del dictamen total en cuestión; asimismo, se sugiere adecuar la redacción del lineamiento Cuarto del citado anteproyecto.

- c) En el numeral 10 del dictamen total, este órgano desconcentrado observó lo siguiente:

“[...] Al respecto, esta Comisión sugiere que la SEDESOL evalúe un posible incremento en las solicitudes de licencias de construcción o de fraccionamiento y de solicitud de registro de derechos expedidas con anterioridad a las fechas expuestas, así como el posible efecto económico de un incremento desmedido.”

Al respecto, la SEDESOL no presentó una justificación o una modificación en el anteproyecto en cuestión, por lo tanto se reitera lo señalado en el dictamen total.

- d) Ese órgano desconcentrado recomendó en el dictamen total, numeral 11, modificar el texto de los lineamientos Tercero y Décimo, en virtud de que el contenido de ambas disposiciones era similar. La SEDESOL procedió a la modificación de los citados lineamientos, por lo tanto se tiene por atendida la solicitud formulada por este órgano desconcentrado.

COMISIÓN FEDERAL DE MEJORA REGULATORIA

**COORDINACIÓN GENERAL DE MEJORA REGULATORIA
DE SERVICIOS Y DE ASUNTOS JURÍDICOS**



- e) De igual manera, este órgano desconcentrado en su dictamen total, numerales 13 y 14, primer párrafo, manifestó que en el lineamiento Decimoséptimo no se desprende claramente en qué figura recaerá la responsabilidad del cumplimiento de los requisitos establecidos en el lineamiento de referencia, por lo que se recomendó delimitar el alcance de las disposiciones señaladas. En consecuencia, esa Secretaría modificó el lineamiento séptimo, numeral 6 del anteproyecto en comento, atendiendo a las observaciones de la COFEMER, estableciendo en el mismo que el estudio de riesgos se elaborará con base en los términos de referencia establecidos por la SEDESOL y la metodología establecida por el Centro Nacional de Prevención de Desastres, lo que permite hacer transparente el proceso de autorizar la ocupación de viviendas y, de tal manera, eliminar la posibilidad de acciones discrecionales. Por lo tanto, se tiene por atendida la solicitud formulada por esta Comisión.
- f) Por último, esta COFEMER observó en su dictamen total, numeral 14, segundo y tercer párrafo, lo siguiente:

*[...]
El numeral 1, correspondiente a Infraestructura, La SEDESOL obliga al cumplimiento de diferentes Normas Oficiales Mexicanas (NOM's); sin embargo, es omisa en referir el nombre completo de las mismas. Se recomienda hacer las precisiones correspondientes y citar expresamente si el cumplimiento de dichos ordenamientos es en la totalidad de la NOM o únicamente para ciertos numerales.*

Respecto del numeral 17, mismo que establece que antes de autorizar la ocupación de las viviendas, se verificará el cumplimiento de los requisitos contenidos en el mismo, se recomienda que la SEDESOL determine quién es el responsable de permitir la ocupación. Lo anterior, con el objeto de hacer transparente el proceso de mérito y eliminar la posibilidad de acciones discrecionales.

[...]"

La SEDESOL observa lo siguiente:

"Los Lineamientos no pretenden regular la ocupación de los inmuebles, esto quedaría claramente fuera del alcance de los mismos. Lo que se busca es verificar que antes de otorgar el financiamiento federal para su adquisición se verifique el cumplimiento con los requisitos establecidos para la ocupación".

Por lo anterior, se da por atendida la solicitud de esta Comisión.

Comentarios de los particulares

Respecto a los comentarios de particulares que fueron recibidos por este órgano desconcentrado y enviados a la SEDESOL junto con el dictamen total referido con anterioridad,

COMISIÓN FEDERAL DE MEJORA REGULATORIA

**COORDINACIÓN GENERAL DE MEJORA REGULATORIA
DE SEVICIOS Y DE ASUNTOS JURÍDICOS**



esa dependencia respondió las observaciones realizadas por la Cámara Mexicana de la Industria de la Construcción (CMIC), el Organismo Nacional de Normalización y Certificación de la Construcción y Edificación, S.C. (ONNCCE), la Cámara Nacional de la Industria de Desarrollo y Promoción de Vivienda (CANADEVI), la Confederación Patronal de la República Mexicana (COPARMEX) y la Confederación de Cámaras Nacionales de Comercio, Servicios y Turismo (CONCANACO).

Sin embargo, atendiendo al mandato de esta Comisión consignado en el artículo 69-E de la LFPA (i. e. promover la transparencia en la elaboración y aplicación de las regulaciones y que éstas generen beneficios superiores a sus costos y el máximo beneficio para la sociedad), así como a lo previsto por el artículo 69-J, segundo párrafo, de la LFPA, y con el objeto de que esa Secretaría considere todos los comentarios realizados por los particulares en relación con el anteproyecto de mérito previa su publicación en el DOF, se someten a consideración los siguientes, a efecto de que la SEDESOL los valore y, en su caso, se realicen las modificaciones correspondientes:

- Cámara Mexicana de la Industria de la Construcción (CMIC), de fecha 3 de febrero de 2010.
- Instituto de Vivienda del Estado de Sonora, de fecha 4 de febrero de 2010.

Por lo expuesto, esa dependencia puede proceder con las formalidades necesarias para la publicación del anteproyecto en cuestión en el DOF, conforme a lo establecido en el artículo 69-L, segundo párrafo, de la LFPA.

Lo anterior se notifica con fundamento en los preceptos jurídicos invocados, así como en los artículos 7, fracción II, 9, fracción XI y último párrafo, y 10, fracción VI, del Reglamento Interior de la Comisión Federal de Mejora Regulatoria; así como Único, inciso b), del Acuerdo por el que se delegan facultades del Titular de la Comisión Federal de Mejora Regulatoria a los servidores públicos que se indican, publicado en el DOF el 16 de marzo de 2004.

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

Atentamente
El Coordinador General

LIC. JULIO CÉSAR ROCHA LÓPEZ