

TIPO DE REVISIÓN: DESEMPEÑO

Evaluación de la Política Pública de Vivienda

Ente fiscalizado

**Secretaría de Desarrollo Agrario,
Territorial y Urbano**

¿Qué se auditó?

Se revisó la estructura legal, institucional, programática, presupuestal, en materia de vivienda, así como los temas de expansión urbana descontrolada, demanda de vivienda, oferta de vivienda, subsidios y financiamientos, vivienda sustentable, y coordinación interinstitucional y generación de información.

Número de auditoría:

1570-DS

¿Por qué se practicó esta auditoría?

CRITERIOS DE SELECCIÓN

En el diagnóstico del Plan Nacional de Desarrollo (PND) 2013-2018, el Gobierno Federal identificó los factores causales del problema público, relativos a la vivienda e infraestructura social básica, en los cuales se señala que los avances no han sido uniformes para todas las regiones y localidades del país. En 2010, la carencia de servicios básicos en la vivienda afectó al 9.4% de la población en localidades urbanas, mientras que, en zonas rurales, al 50.4%; asimismo, la necesidad de reemplazo de vivienda se concentraba en la población no afiliada a la seguridad social, que representaba el 73.0% de la necesidad nacional.

La ASF identificó que el problema público de la política pública de vivienda, en el periodo 2013-2018, radicó en el alto porcentaje de viviendas alejadas de los centros urbanos que propicia la expansión de las manchas urbanas; construcción en ubicaciones con carencia de servicios básicos o en zonas de riesgo y realizadas con materiales de baja calidad, las cuales quedan deshabitadas a corto y mediano plazo; déficit habitacional que obliga a condiciones de hacinamiento, y un sistema ineficiente de subsidios y financiamientos, que dificulta la adquisición de las viviendas ofertadas.

UNIVERSO SELECCIONADO

\$0.0

MUESTRA AUDITADA

\$0.0

Principales resultados de la auditoría

- Los resultados de la evaluación mostraron que, en materia de subsidios y financiamiento, los operadores de la política pública cobraron tasas de interés superiores al promedio de la banca comercial, y que la utilización de un factor de actualización de los créditos hipotecarios, ya sea mediante las Veces el Salario Mínimo o las Unidades de Inversión, propició que el solicitante careciera de certeza sobre el monto a pagar, lo que redundó en que se requiera un plazo mayor al pactado para liquidar el adeudo y a que, incluso los créditos que se otorgan con una tasa de interés inferior a la de la banca comercial, terminen resultando más caros.
- Respecto de la expansión urbana descontrolada, la implementación de los Perímetros de Contención Urbana (PCU) en 2013, permitió delimitar las zonas con mayor consolidación urbana, conforme a su cercanía con fuentes de empleo, infraestructura, equipamientos y servicios urbanos instalados; sin embargo, a 2018, 1 de cada 8 apoyos se destinó a viviendas fuera de dichos perímetros.
- En la demanda de vivienda, se analizó el déficit habitacional y la situación demográfica. En cuanto al déficit habitacional, éste puede deberse a los materiales de construcción, las condiciones de hacinamiento, y la falta de dotación de servicios básicos. En 2013-2018, los operadores de la política no contaron con información respecto de las características de las viviendas subsidiadas, financiadas o cofinanciadas, relativas a los materiales de construcción; la disponibilidad y dotación de servicios básicos (luz, agua, servicio sanitario, y fuente de energía para cocinar), ni la superficie o el promedio de integrantes por vivienda.
- En lo que se refiere al déficit habitacional debido a los materiales de construcción, la mayoría de las viviendas contaban con piso firme y materiales resistentes, sin que fuera imputable a esta política pública, por lo que ahora las acciones de gobierno deberían enfocarse a buscar materiales con una mayor calidad y más seguros.
- Los ejecutores de la política pública no emplearon la información demográfica del CONAPO, a fin de determinar las necesidades futuras de vivienda del país, lo que no les permitió prever los posibles cambios en la demanda de vivienda para que la oferta se anticipe a éstos.
- En cuanto a la oferta de vivienda, no fue factible realizar un pronunciamiento sobre si los apoyos otorgados para la compra de vivienda nueva y usada se focalizaron a subsanar la problemática del sector ante la falta de información, situación que evidencia que éstos se otorgan de manera inercial.
- La vivienda en renta no ha sido promovida como un mecanismo que permita disminuir la expansión urbana, e incrementar la calidad de vida de la ciudadanía, ante carencias a nivel normativo y en el otorgamiento de apoyos.
- Para la vivienda sustentable, los apoyos se otorgaron de manera inercial, ya que los responsables de la política desconocieron en qué medida contribuyeron a disminuir los gases de efecto invernadero y el consumo de energía, factores que, al reducirse, permitirían incrementar la calidad de vida de los habitantes.
- En lo que se refiere a la coordinación interinstitucional y generación de información, no se evidenció la coordinación entre los organismos ejecutores, lo que limitó el cumplimiento de los objetivos establecidos en la planeación nacional y sectorial, que permitiera contribuir a la atención del problema público. Asimismo, se identificó que, si bien se implementó el Sistema Nacional de Información e Indicadores de Vivienda (SNIIV), existieron deficiencias en la calidad de la información con la que contaron los operadores de la política pública, lo que es un impedimento para que sus acciones permitan atender el problema público que le dio origen y resulta en que éstos operen de manera inercial, al no tener identificados el tamaño del déficit en el número de viviendas, la calidad de los materiales de construcción de las viviendas que reciben apoyos, las viviendas deshabitadas o la regularización de la tenencia de las viviendas.



Principales acciones emitidas

Con la atención de las sugerencias emitidas por la ASF, se espera que los operadores ofrezcan tasas de interés competitivas respecto de la banca comercial y desvinculen los créditos de los factores de actualización, a efecto de que se cuente con certeza respecto del monto total a pagar; promuevan la elaboración de normativa en materia de vivienda sustentable, deshabitada y en renta; elaboren diagnósticos sobre la creación de vivienda de alquiler cercana a los centros de trabajo y sobre si existe un déficit cuantitativo en el número de viviendas en el país, así como su magnitud; implementen una política transexenal, que considere las necesidades de la población y la situación sociodemográfica; prioricen el otorgamiento de los apoyos dentro de los PCU, y promuevan la mejora en la calidad de las viviendas, en cuanto a metraje, materiales de construcción y uso de energías renovables.

