

*República de El Salvador*

**CONTRIBUCIONES DEL ESTADO DE EL SALVADOR SOBRE LA ASEQUIBILIDAD DE LA VIVIENDA.**

El Estado de El Salvador hace referencia a la comunicación recibida delRelator Especial sobre una vivienda adecuada como elemento integrante del derecho a un nivel de vida adecuado y sobre el derecho de no discriminación a este respecto, brindando contribuciones sobre la asequibilidad de la vivienda a partir de información que ha sido aportada por el Ministerio de Vivienda (MIVI), ente rector en materia de vivienda.

**Pregunta 1:**

En la legislación nacional de El Salvador si se hace referencia a temas relacionados con la asequibilidad de la vivienda, identificándose los siguientes instrumentos:

* Constitución de la República de El Salvador (art. 119)[[1]](#footnote-1).
* Ley y Reglamento del Fondo Social para la Vivienda(art.3)[[2]](#footnote-2).
* Ley del Fondo Nacional de Vivienda Popular (art.2)[[3]](#footnote-3).
* Política Nacional de Vivienda y Hábitat de El Salvador(eje 3)[[4]](#footnote-4).
* Ley de Igualdad, Equidad y Erradicación de la Discriminación contra las Mujeres(art.33)[[5]](#footnote-5).
* Ley Especial Integral para una Vida Libre de Violencia para las Mujeres(art. 38 y 179)[[6]](#footnote-6).

**Pregunta 2:**

La Encuesta de Hogares de Propósitos Múltiples de El Salvador[[7]](#footnote-7), es un instrumento estadístico que anualmente recopila y sistematiza información de carácter demográfico, laboral, acceso a servicios básicos, pobreza, desigualdad, que permite caracterizar las condiciones de vida de la población salvadoreña. En la EHPM 2021 se publicó la información: https://www.bcr.gob.sv/documental/Inicio/vista/PUBLICACION\_EHPM\_2021.pdf

**Pregunta 3:**

* Resolución emitida por la Sala de lo Constitucional de la Corte Suprema de Justicia en proceso de amparo REF. 5-2018[[8]](#footnote-8).
* Corte Interamericana de Derechos Humanos Caso Masacres de El Mozote y Lugares Aledaños vs. El Salvador, sentencia de fecha 25 de octubre del año 2012[[9]](#footnote-9).
* Acuerdo entre el Gobierno de la República Italiana y el Gobierno de la República de El Salvador, para la realización del proyecto “Recalificación Socioeconómico y Cultural del Centro Histórico de San Salvador y de su Función Habitacional mediante el Movimiento Cooperativo[[10]](#footnote-10)”.

**Pregunta 4:**

A nivel nacional se cuenta con los datos estadísticos que brinda la Encuesta de Hogares de Propósitos Múltiples (ver respuesta pregunta 3).

Además, como Sistema de Vivienda se comparte como marco de referencia, que a través del Fondo Social para la Vivienda se realiza internamente un cálculo que estima el déficit cuantitativo y cualitativo de vivienda de El Salvador con base a datos retomados de la Encuesta en referencia.(Ver en anexo Tabla No. 1, Tabla No. 2 y Tabla No. 3)

**Pregunta 5:**

En el caso específico del FSV, ha presentado incremento desde el año 2021 en el total de créditos otorgados, dicho incremento ha sido impulsado en gran parte por el crecimiento de la construcción de la vivienda nueva de interés social. (Ver en anexo Tabla No. 4, Tabla No. 5 y Tabla No. 6).

**Pregunta 6:**

En El Salvador existen alrededor de 2,508 asentamientos urbanos precarios que agrupan 495,981 hogares y concentran una población de más de dos millones de habitantes, según el Mapa de Pobreza Urbana y Exclusión Social del año 2010. Estos asentamientos son equivalentes a los asentamientos informales o aglomeraciones de viviendas con carencias en sus materiales de construcción o en su acceso a servicios básicos relacionados a la asequibilidad de la vivienda.

Además, según estimaciones de la Encuesta de Hogares de Propósitos Múltiples del año 2021, la cantidad de hogares a nivel nacional asciende a 1,929,508, que de acuerdo con el tipo de vivienda, la mayor participación corresponde a los hogares que habitan en casa privada o independiente con el 95.2%, un 2% lo hace en pieza en casa, un 1% de los hogares habitan en pieza en mesón, 0.9% en condominio y el resto de los hogares un 0.9% habita en apartamento, casa improvisada o rancho. (Ver en anexo Tabla No. 7).

**Pregunta 7:**

**R/**Esta información se puede encontrar en la página del Banco Central de Reserva considerando que como institución tienen la atribución de la ejecución de la Encuesta de Hogares de Propósitos Múltiples y otros indicadores socioeconómicos.

**Pregunta 8:**

Uno de los principales problemas heredados en el país es la falta de legalización, la cual se podría definir por las siguientes causas:

* Herencias o compras no formalizadas. En el país ha existido una práctica de herencia verbal lo que ocasiona que las familias cuenten con una propiedad, pero no está inscrita a su nombre, los procesos de aceptación de herencia no se promovieron en el pasado encontrando miles de familias con problemas a la hora que quieren que la propiedad se convierta en garantía para un crédito para construcción o mejoramiento de su vivienda.
* Lotificaciones sin los permisos para vender propiedades. Actualmente se tiene más de 350,000 familias afectadas ya que compraron los terrenos, los terminaron de pagar pero nunca recibieron sus escrituras de propiedad, como Gobierno, se ha conformado la Mesa de Casos Colectivos que está compuesta por personal de varias instituciones del Estado vinculadas con el registro de propiedad y con la justicia.

**Pregunta 9:**

No se tiene conocimiento en el contexto de financiamiento de vivienda sobre el porcentaje de tierra controlado por el Estado. No hay políticas en El Salvador que regulen el control de precios de las viviendas. La actualización de Planes de Desarrollo Urbano en sus diferentes escalas nacional, municipal, o regional incluirá el inventario de terrenos, propiedad del Estado o municipalidad, permitiendo conocer su ubicación, entorno urbano, uso de suelo y edificabilidad que contribuirán al análisis y serán referentes en la planificación de proyectos futuros para la población de incidencia.

**Pregunta 10:**

Actualmente se cuenta con un histórico análogo y lento avance digital para identificar, controlar o regular el precio de la tierra, por lo que el Ministerio de Vivienda analiza el desarrollar e implementar un catastro multifinalitario que permita la actualización constante a través de cartografías de crecimiento georreferenciados del desarrollo urbano, así como su entorno y articulación del territorio, siendo un desafío de país en la demanda urbana ambiental, por lo que se ha adquirido el compromiso de generar intervenciones integrales que fortalezcan y doten de equipamientos para la prestación de servicios que demanda la comunidad.

**Pregunta11:**

En el Salvador el contexto de la inseguridad provocó el desplazamiento de muchas familias, dejando sus viviendas, hay muchas familias que pidieron permutas porque realizaron los procesos correspondientes, pero hay muchas más que por miedo no realizaron los procesos tomando como medida dejar de pagar su crédito.

Con la puesta en marcha del Plan Control Territorial y las acciones focalizadas derivadas del Régimen de Excepción se ha logrado recuperar físicamente estas viviendas, ya que en el pasado eran activos prácticamente perdidos de la institución. Se están colocando a un interés del 3% y cero primas con la facilidad de crédito para el inmueble y para las reparaciones correspondientes, ya que las viviendas eran utilizadas por los grupos delictivos, luego las desmantelaban.

Como información de referencia se puede mencionar que en los últimos 10 años el FSV ha recuperado por la vía judicial 8,126 inmuebles vinculados a préstamos hipotecarios debido al no pago de las cuotas hipotecarias por parte de los clientes. (Ver en anexo Tabla No. 8)

**Pregunta 12:**

No se tiene conocimiento en el contexto de financiamiento de vivienda sobre el total de personas, hogares o grupos que se han quedado sin hogar. Podría valorarse como una referencia el dato del déficit habitacional contemplado en la respuesta 4.

**Pregunta 13:**

A continuación, se mencionan algunos aspectos de como la asequibilidad de la vivienda afecta en diversos ámbitos:

* **Para mejorar el aprovechamiento en la educación.**Los niveles de educación se encuentran íntimamente relacionados con la cultura de aprendizaje, la capacidad de retentiva y desarrollo particular que las personas puedan tener, la vivienda contribuye de manera directa a formar un ambiente propicio, considerando características adecuadas de la administración del espacio que permita implementar actividades de estudio en un ambiente seguro.
* **Para prevenir problemas de salud.** Las condiciones de vivienda y de los servicios de saneamiento básico están estrechamente ligadas a la calidad de vida y salud de sus habitantes.
* **En la disminución de la delincuencia.**La vivienda de manera indirecta contribuye a la creación de infraestructuras tales como equipamientos comunitarios y/o sociales que permiten la difusión de actividades deportivas, sociales y recreativas, facilitando de esta forma el sano esparcimiento local manteniendo ocupados a los jóvenes.
* **Para prevenir la violencia contra las mujeres y la disminución de las brechas de género**.La promoción de proyectos y programas que garantizan el enfoque de género como un eje transversal en el acceso a soluciones habitacionales a sectores vulnerables de la sociedad salvadoreña, destacando acciones que beneficien a las mujeres, mejorando así las condiciones en materia de vivienda y hábitat, en la participación en los procesos de desarrollo.

**Pregunta 14:**

En El Salvador se cuenta con la siguiente normativa:

* Ley de Urbanismo y Construcción.
* Reglamento para la Seguridad Estructural de las Construcciones.
* Reglamento a la Ley de Urbanismo y Construcción.
* Reglamento de la Ley de Urbanismo y Construcción en lo relativo a Parcelaciones y Urbanizaciones Habitacionales.
* Reglamento Técnico Salvadoreño, en lo relativo al Uso del Sistema Constructivo de Mampostería de Bloque de Concreto y Mampostería Confinada, para Vivienda Social de un Nivel.
* Reglamento Técnico Salvadoreño, en lo relativo al Uso del Sistema Constructivo de Adobe para Vivienda de un Nivel.
* Reglamento del Uso del Adobe para Edificaciones.
* Ley Especial para el Subsidio y Financiamiento a las Cooperativas de Vivienda por Ayuda Mutua del Centro Histórico de San Salvador.
* Ley Especial de Lotificaciones y Parcelaciones para Uso Habitacional.
* Reglamento de la Ley Especial de Lotificaciones y Parcelaciones para Uso Habitacional.
* Ley Especial de Agilización de Trámites para el Fomento de Proyectos de Construcción.
* Política Nacional de Vivienda y Hábitat de El Salvador.
* Reglamento para Calificación de Proyectos de Interés Social.

Adicionalmente se puede mencionar los siguientes programas de acceso a vivienda con los que se cuenta en el país:

* El Programa Vivienda Social, cuyo objetivo es brindar una solución habitacional a sectores de la población altamente vulnerables y de escasos recursos que, en condiciones normales, no pueden acceder a una vivienda digna para sus seres queridos.
* El Programa Casa Mujer, cuyo objetivo es brindar una solución habitacional a mujeres en condiciones especiales (jefas de hogar solteras, viudas o divorciadas), posibilitando la adquisición de una vivienda nueva, vivienda usada o un inmueble del FSV.
* El Programa Mi Vivienda, cuyo propósito es beneficiar a familias salvadoreñas más vulnerables y promueve el empoderamiento de la mujer, facilitándoles vivienda propia, en condiciones favorables.
* El Programa Vivienda Nueva Especial, cuyo objetivo es facilitar créditos a clientes que deseen adquirir vivienda nueva con precio de venta de hasta US$30,000.00 dólares y que posean ingresos mensuales de hasta un máximo de 2.5 salarios mínimos.
* En general el FSV del año 2013 al año 2022 ha otorgado 63,509 soluciones habitacionales a familias de las cuales 59,714 han sido créditos para viviendas con precios menores al techo de interés social, lo cual representa el 94.0% de la colocación de este período, evidenciando con ello el enfoque de la institución en el segmento de menores ingresos.

Para ver el detalle de todos los programas de crédito con los que cuenta el FSV se puede acceder al siguiente enlace*:* *https://portal.fsv.gob.sv/destinos-de-credito/*

Sumado a lo anterior, también se puede mencionar:

* Construcción de Complejo Habitacional La Bretaña, municipio de San Martín, departamento de San Salvador, se atiende la falta de vivienda adecuada de 224 familias, las cuales, por su antecedente y condición de recursos económicos, no son sujetos de financiamiento para adquirir una vivienda en propiedad.
* Programa de Mejoramiento de Vivienda para Familias de Escasos Recursos, se brindan soluciones inmediatas a las familias más vulnerables, entregando materiales para el mejoramiento o construcción de sus viviendas.
* Se ha ejecutado el Programa Habitacional en Comunidad El Espino, en el municipio de Antiguo Cuscatlán, departamento de La Libertad, el cual está orientado a proveer de vivienda adecuada a 64 familias, que habitaban una parte de ellas en la zona verde del Bulevar Cancillería del municipio de Antiguo Cuscatlán, quiénes fueron desalojadas mediante orden judicial en el año 2018.
* En cumplimiento a la sentencia del 25 de octubre del año 2012 de la CIDH se ejecutó el Programa de Desarrollo Habitacional en el Caserío El Mozote y Lugares Aledaños, del departamento de Morazán, dicho proyecto contempla la construcción de viviendas o mejoramiento de vivienda existente, en cumplimiento con las medidas de reparación a víctimas nombradas en la Sentencia por la Corte Interamericana de Derechos Humanos.
* El Fondo Nacional de Vivienda Popular, a través de su línea de crédito beneficia a familias, cuyo objetivo es facilitar el acceso a la población a una solución habitacional.
* A través del Instituto de Legalización de la Propiedad, se brinda apoyo a las familias a través de procesos de seguridad jurídica sobre la propiedad de la tierra a familias de escasos recursos económicos.
* Programa para Veteranos y Excombatientes. Este esfuerzo se realiza para dotar de viviendas adecuadas y seguras a veteranos de guerra y excombatientes, consiste en un subsidio del Estado para mejorar sus condiciones de vida y cumplir con los compromisos adquiridos desde los Acuerdos de Paz.

**Pregunta 15:**

El Programa “Recalificación Socioeconómica y Cultural del Centro Histórico de San Salvador y de su Función Habitacional mediante el Movimiento Cooperativo”. Dicho programa busca desarrollar proyectos de interés social bajo la modalidad del cooperativismo de vivienda por ayuda mutua y ejecutar intervenciones urbanas articuladas con otras instituciones involucradas en la recuperación del Centro Histórico.

Con esta intervención se aporta a la recuperación social y productiva del Centro Histórico de San Salvado. Aunque el programa involucra varios proyectos de distinta índole, el componente principal es la “Construcción y/o reestructuración de viviendas por las cooperativas”.

Las lecciones que se pueden aprender y replicar en otras regiones para fomentar la asequibilidad de vivienda son las siguientes:

* Como país se realizó una adecuada segmentación de cada grupo poblacional en el diseño de los programas a fin de atender sus necesidades específicas, de acuerdo con la situación actual que enfrentan.
* Como país se gestionó 2 préstamos con entidades externas (BCIE y BID), a fin de contar con recursos financieros para inversión crediticia; estos recursos fueron obtenidos a bajo costo, lo cual permite otorgar créditos a tasas favorables para los clientes y fortalecer la sostenibilidad financiera de la institución.
* Como país se realizaron esfuerzos constantes a fin de que las operaciones de los trámites crediticios sean eficientes y agiles y se han incorporado herramientas tecnológicas como el agente virtual, las citas en línea, los expedientes digitales, la solicitud de crédito en línea, entre otros.

Antiguo Cuscatlán, mayo de 2023.

1. https://www.asamblea.gob.sv/sites/default/files/documents/decretos/171117\_072857074\_archivo\_documento\_legislativo.pdf [↑](#footnote-ref-1)
2. https://portal.fsv.gob.sv/wp-content/uploads/2022/03/Ley-y-Reglamento-del-FSV-a-marzo2022.pdf [↑](#footnote-ref-2)
3. https://www.transparencia.gob.sv/institutions/fonavipo/documents/ley-principal-que-rige-a-la-institucion [↑](#footnote-ref-3)
4. <https://www.suelourbano.org/bibliotecas/2017/07/19/politica-nacional-de-vivienda-y-habitat-el-salvador/> [↑](#footnote-ref-4)
5. https://isdemu.gob.sv/wp-content/uploads/2020/10/LIE.pdf [↑](#footnote-ref-5)
6. https://isdemu.gob.sv/wp-content/uploads/2020/10/LIE.pdf [↑](#footnote-ref-6)
7. <https://onec.bcr.gob.sv/encuesta-de-hogares-de-propositos-multiples-ehpm/> [↑](#footnote-ref-7)
8. https://www.jurisprudencia.gob.sv/busqueda/showFile.php?bd=1&data=DocumentosBoveda%2FD%2F1%2F20102019%2F2018%2F05%2FCDA04.PDF&number=842244&fecha=04/05/2018&numero=5-2018&cesta=0&singlePage=false%27) [↑](#footnote-ref-8)
9. <https://corteidh.or.cr/docs/casos/articulos/seriec_252_esp.pdf> [↑](#footnote-ref-9)
10. https://www.diariooficial.gob.sv/ [↑](#footnote-ref-10)