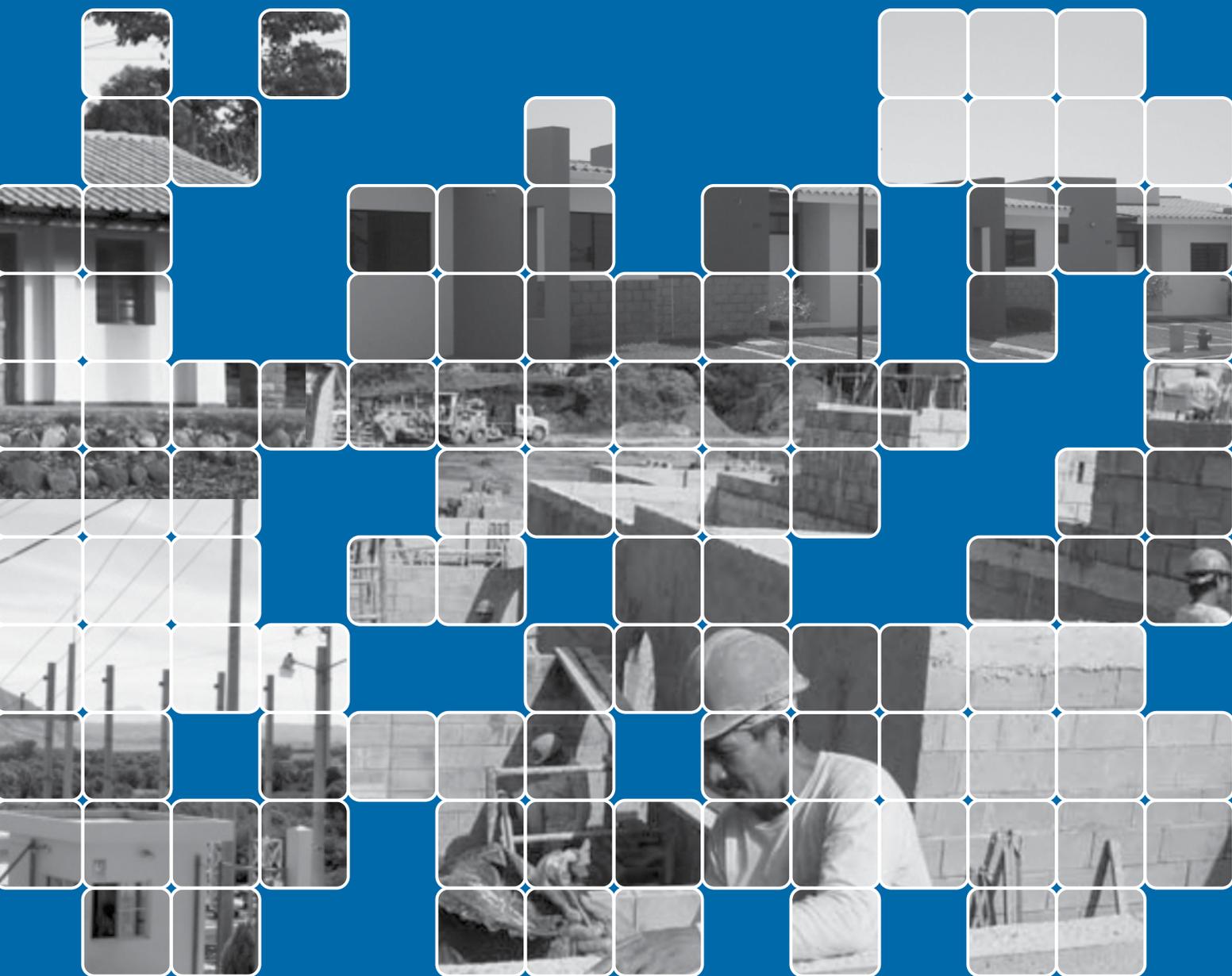


PERFIL del SECTOR
VIVIENDA de
EL SALVADOR



ONU-Habitat, 2013

(Una versión electrónica de esta publicación está disponible para su descarga en el sitio web de ONU-Habitat <http://www.unhabitat.org>)

Todos los derechos reservados

Programa de las Naciones Unidas para los Asentamientos Humanos (ONU-Habitat)

P.O. Box 30030, GPO Nairobi 0010, Kenya

Tel: +254 20 762 3120

Fax: +254 20 762 3477

Web: www.unhabitat.org)

Descargo de responsabilidad (Disclaimer)

Las designaciones empleadas y la presentación del material en este informe no expresan la opinión del Secretariado de las Naciones Unidas sobre el estado legal de ningún país, territorio, ciudad o área bajo su control ni sobre la delimitación de sus fronteras o límites.

Las opiniones vertidas en esta publicación no reflejan necesariamente las opiniones del Programa de las Naciones Unidas para los Asentamientos Humanos, las Naciones Unidas o los Estados Miembros. Se podrán reproducir partes de este documento sin autorización, con la condición de que se mencione la fuente.

Diseño y diagramación: Printshop, UNON, Nairobi

Impresión: Sección de Servicios de Publicación UNON, Nairobi — certificado ISO 14001:2004

HS Number: HS/048/14S

ISBN Number (Series): 978-92-1-131927-9

ISBN Number (Volume): 978-92-1-132627-7

PERFIL del SECTOR
VIVIENDA de
EL SALVADOR



RECONOCIMIENTOS

Supervisor: Christophe Lalande

Gerente de tarea: Ing. Eduardo Rodríguez

Coordinador y Autor principal: Dr. Alberto Harth

Oficial Programa ONU-Habitat en El Salvador: Ing. Eduardo Rodríguez

Equipo nacional: Ing. Carlos Ferrufino, Arq.a Marielos Marín, Ing. Gustavo Pineda y Ing. Ricardo Vega

Editora versión español: Licda. Tania Góchez

Coordinación editorial: Dr. Alberto Harth

Comentaristas: Arq.a Claudia Blanco, Lic. Amado Campos

Contribuyentes: Christophe Lalande, Eduardo Rodríguez, Claudio Acioly, Fernanda Lonardoni, Sarah Laisney, Jules Le Gaudu, ONU-Habitat, y el Ministerio de Obras Públicas y Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano, El Salvador.

ONU-Habitat reconoce las contribuciones de todos los individuos y organizaciones cuyos nombres se mencionan en el informe y que contribuyeron a los talleres consultivos y a las entrevistas.

CONTENIDO

RECONOCIMIENTOS	ii
LISTA DE ESQUEMAS	viii
LISTA DE GRÁFICOS	ix
LISTA DE RECUADROS	x
LISTA DE TABLAS	xi
LISTA DE ACRÓNIMOS	xiii
PRÓLOGO	xviii
RESUMEN EJECUTIVO	1
1.1 Introducción	1
1.2 Política habitacional y marco institucional	1
1.3 Financiamiento del sector habitacional	2
1.4 La demanda y la oferta de vivienda	3
1.5 Sistemas de oferta de suelo urbano	4
1.6 Infraestructura y servicios urbanos básicos	5
1.7 Materiales de construcción, industria de la construcción y empleo	6
1.8 Capacitación en el sector de la vivienda	7
POLÍTICA HABITACIONAL Y MARCO INSTITUCIONAL	9
2.1 Introducción	9
2.2 Política de desarrollo nacional y el sector habitacional	9
2.2.1 Constitución de la República	9
2.2.2 Plan y estrategia nacionales (2010)	10
2.2.3 Políticas habitacionales	10
2.2.4 Cambios recientes en la política habitacional	11
2.2.5 Nuevos instrumentos de aplicación de la política	16
2.2.6 Cadena de toma de decisiones	16
2.3 Marco legal y regulatorio actual	17
2.3.1 Relaciones institucionales: nacionales, regionales y locales	17
2.3.2 Marco legal y regulatorio del sector	17
2.4 Instituciones y actores claves	17
2.4.1 Instituciones nacionales	17
2.4.2 Autoridades locales	18
2.4.3 Academia, ONG y sociedad civil	20
2.4.4 Sector privado	21
2.4.5 Sector informal	22
2.4.6 Organismos Internacionales	22
2.4.7 Costos y duración de procesos en producción de vivienda	23
2.4.8 Pasos para la adquisición de vivienda	23
2.5 Análisis de fortalezas, oportunidades, debilidades y amenazas (FODA) de políticas y marcos institucionales	23
2.6 Temas transversales: migración, género, riesgos, violencia urbana y otros	28

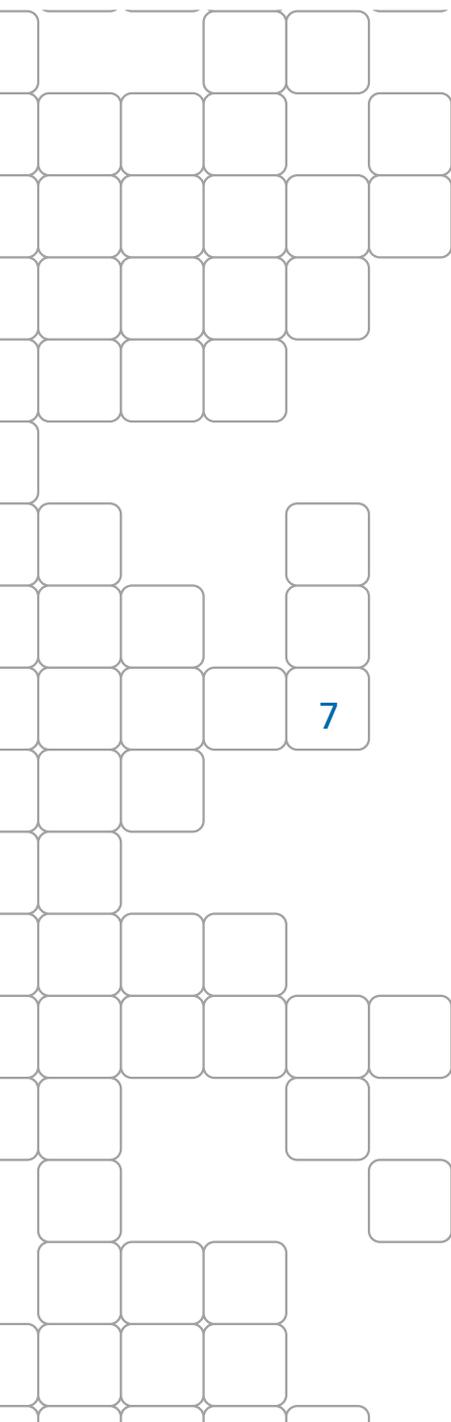
3

FINANCIAMIENTO DEL SECTOR HABITACIONAL	31
3.1 Introducción	31
3.2 La economía nacional y el sector de la vivienda	31
3.3 El sector financiero	32
3.3.1 Marco legal y regulatorio del financiamiento habitacional formal	32
3.3.2 Instituciones financieras que operan en el mercado habitacional: bancos, financieras, empresas estatales	33
3.3.3 Instituciones microfinancieras, fondos comunitarios, asociaciones de ahorro y mecanismos no convencionales	34
3.3.4 El papel de las remesas en el financiamiento de la vivienda y mejoras	34
3.3.5 Organizaciones no gubernamentales: FUSAI, FUNDASAL, HPH	35
3.3.6 Mercado de hipotecas: oferta, condiciones de préstamos, disposiciones legales, garantías, derechos de propiedad	36
3.3.7 Prácticas actuales de financiamiento: volúmenes, desembolsos y carteras	36
3.3.8 Mercado de alquileres por estratos socioeconómicos	38
3.3.9 Gasto social del gobierno en el sector de la vivienda	39
3.3.10 Programas de subsidio y ahorro	41
3.3.11 Programas habitacionales con recursos internacionales	41
3.3.12 Financiamiento de infraestructura: agua y vías	42
3.3.13 Créditos a empresas constructoras y lotificadoras	43
3.3.14 Financiamiento del sector informal habitacional	44
3.4 Autofinanciamiento de la vivienda y sus mejoras	44
3.5 Riesgos del sector financiero habitacional	45
3.6 Asequibilidad al financiamiento	45
3.7 Limitaciones para el acceso al crédito para la vivienda	46
3.8 El futuro del financiamiento habitacional y mecanismos alternativos	47
3.9 Análisis FODA de la financiación de suelo, infraestructura y vivienda	49
3.10 Temas transversales: migración, género, riesgos ambientales, violencia y otros	49

4

LA DEMANDA Y LA OFERTA DE VIVIENDA	53
4.1 Introducción	53
4.2 Tendencias y características de la población, aspectos demográficos (principales indicadores)	53
4.3 Tipología, tenencia y materiales de construcción	55
4.4 Número de miembros y número de habitaciones	56
4.5 Segmentación del mercado de la vivienda	57
4.6 Estructura de ingresos familiares y sus fuentes	58
4.7 Necesidades, demanda y sus características	59
4.8 Oferta actual de vivienda (forma de tenencia y producción)	61
4.9 Cuantificación de la inversión necesaria para eliminar el déficit habitacional	62

4.10 Migración, tasas de crecimiento	63
4.11 Conclusiones	65
4.12 Análisis FODA	65
4.13 Temas transversales: migración, género, riesgos ambientales, violencia y otros	66
LOS SISTEMAS DE OFERTA DE SUELO URBANO	69
5.1 Introducción	69
5.2 Marco jurídico, reglamentario y de planificación de la producción de suelo servido	69
5.2.1 Marco legal existente	69
5.2.2 Marco de planificación territorial	71
5.2.3 Otros instrumentos de gestión del suelo	71
5.3 Actores involucrados en la producción de suelo	72
5.3.1 Sector público	72
5.3.2 Sector privado	72
5.3.3 Sector comunitario y de ONG	73
5.4 Derechos y registro de la propiedad	74
5.4.1 Algunos elementos de equidad de género en la tenencia	76
5.4.2 Formas de acceso a la vivienda y a la propiedad inmueble	76
5.4.3 Formas alternativas de asegurar la tenencia del suelo	77
5.4.4 Fiscalidad sobre la propiedad inmueble	78
5.5 Mercados del suelo en El Salvador	79
5.5.1 La magnitud de los precios del suelo urbano en el AMSS	79
5.5.2 Las diferencias espaciales del mercado de suelo	79
5.5.3 Tendencias diferenciadas de aumento en los precios del suelo	79
5.5.4 El impacto del precio del suelo en la producción de vivienda	79
5.5.5 Lecciones aprendidas e implicaciones de política pública	80
5.6 Oferta de suelo y temas transversales	81
5.6.1 Migración	81
5.6.2 Riesgos ambientales	81
5.6.3 Violencia urbana y seguridad ciudadana	82
5.7 El futuro de la producción del suelo	82
5.8 Análisis FODA de la producción de suelo	83
INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS URBANOS BÁSICOS	86
6.1 Introducción	86
6.2 Marco jurídico y reglamentario de infraestructura y servicios básicos	86
6.2.1 Suministro de agua potable	86
6.2.2 Tratamiento de aguas servidas	87
6.2.3 Drenaje de aguas pluviales	88
6.2.4 Transporte público	88
6.2.5 Vialidad	88
6.2.6 Energía	89



6.2.7	Desechos sólidos	89
6.2.8	Alumbrado público	89
6.2.9	Otros servicios urbanos básicos	90
6.3	Situación actual de los servicios básicos	90
6.3.1	Provisión pública: nacional y municipal	90
6.3.2	Provisión privada de servicios públicos	96
6.4	Demanda y cobertura de infraestructura y servicios básicos	97
6.4.1	Programas de alivio a la pobreza	97
6.4.2	Inversión pública en infraestructura y servicios básicos	98
6.4.3	Recuperación de inversiones en infraestructura y servicios básicos	99
6.4.4	Fuentes de financiamiento y sustentabilidad	100
6.4.5	Infraestructura y suelo	100
6.5	El futuro de la provisión de infraestructura y servicios básicos	100
6.6	Análisis FODA de infraestructura y vivienda	101
6.7	Temas transversales: infraestructura y riesgos ambientales	102
	MATERIALES DE CONSTRUCCIÓN, INDUSTRIA DE LA CONSTRUCCIÓN Y EMPLEO	105
7.1	Introducción	105
7.2	La industria de la construcción y la economía nacional	105
7.3	La construcción y la generación de empleo	105
7.4	Sistemas y materiales de construcción disponibles en el mercado	107
7.4.1	Sistemas y materiales de construcción en el sector formal	108
7.4.2	Sistemas y materiales de construcción en el sector informal	109
7.5	Usos y distribución geográfica de los materiales de construcción	109
7.6	Nuevas tecnologías en sistemas y materiales de construcción	109
7.7	Regulaciones y normas de calidad de materiales de construcción	110
7.8	Laboratorios y pruebas de materiales de construcción	110
7.9	Materiales de construcción alternativos	111
7.9.1	Materiales alternativos existentes en el país	111
7.9.2	Proyectos de investigación de materiales sustentables para la vivienda	111
7.9.3	Generalización del uso de materiales sustentables para	

预览已结束，完整报告链接和二维码如下：

https://www.yunbaogao.cn/report/index/report?reportId=5_18665

