

UNIVERSIDAD DE EL SALVADOR
FACULTAD DE INGENIERÍA Y ARQUITECTURA
ESCUELA DE POSGRADO



**ESTUDIO DE FACTIBILIDAD PARA FUTUROS PROYECTOS DE DESARROLLO
URBANO DE VIVIENDAS DE INTERÉS SOCIAL (VIS), EN CANTÓN PENITENTE
ARRIBA DEL DISTRITO DE ZACATECOLUCA, MUNICIPIO DE LA PAZ ESTE.**

PRESENTADO POR:

ARQ. FREDY REYNALDO JOMA BONILLA
LCDA. ZULMA MARITZA LANDAVERDE DE COURTADE

PARA OPTAR AL TÍTULO DE:

**MAESTRO(A) EN FORMULACIÓN, EVALUACIÓN Y GESTIÓN DE LA
IMPLEMENTACIÓN DE PROYECTOS.**

CIUDAD UNIVERSITARIA, MARZO DE 2025.

UNIVERSIDAD DE EL SALVADOR

RECTOR:

MSc. JUAN ROSA QUINTANILLA

SECRETARIO GENERAL:

LCDO. PEDRO ROSALÍO ESCOBAR CASTANEDA

FACULTAD DE INGENIERÍA Y ARQUITECTURA

DECANO:

ING. LUIS SALVADOR BARRERA MANCÍA

SECRETARIO:

ARQ. RAÚL ALEXANDER FABIÁN ORELLANA

ESCUELA DE POSGRADO

DIRECTOR:

MSc. ELMER ARTURO CARBALLO RUÍZ

UNIVERSIDAD DE EL SALVADOR
FACULTAD DE INGENIERIA Y ARQUITECTURA
ESCUELA DE POSGRADO

Trabajo de Graduación previo a la opción al Grado de:

**MAESTRO(A) EN FORMULACIÓN, EVALUACIÓN Y GESTIÓN DE LA
IMPLEMENTACIÓN DE PROYECTOS.**

Título:

**ESTUDIO DE FACTIBILIDAD PARA FUTUROS PROYECTOS DE DESARROLLO
URBANO DE VIVIENDAS DE INTERÉS SOCIAL (VIS), EN CANTÓN PENITENTE
ARRIBA DEL DISTRITO DE ZACATECOLUCA, MUNICIPIO DE LA PAZ ESTE.**

Presentado por:

ARQ. FREDY REYNALDO JOMA BONILLA
LCDA. ZULMA MARITZA LANDAVERDE DE COURTADE

Trabajo de Graduación Aprobado por:

Docente Asesor:

MSc. LUIS ERNESTO PAZ QUINTANILLA

SAN SALVADOR, MARZO DE 2025.

Trabajo de Graduación Aprobado por:

Docente Asesor:

MSc. LUIS ERNESTO PAZ QUINTANILLA

AGRADECIMIENTOS

Principalmente a Dios, por ser mi guía, fortaleza y entereza, en los momentos de mayor necesidad, para seguir adelante con este propósito académico.

A mis amadísimas hijas, que fueron luz siempre en mi camino, que al día de hoy son mi motivación más grande; a mi Esposo, Madre y Hermanos, por sus palabras llenas de cariño y ánimo.

A las compañeras de trayecto Emy y Katerine, por compartir su tiempo, sus ocurrencias y sus conocimientos, gracias por tantas y tantas noches llenas de risas y preciados momentos.

A mi compañero de tesis, Arq. Fredy Joma, gracias por su confianza para llevar a cabo este proceso juntos, por compartir sus conocimientos, tiene mi admiración y respeto.

Con profunda estima a mi asesor de tesis, Maestro Luis Paz Quintanilla, por su dedicación y paciencia, por su instrucción académica, llena de sabiduría y estímulo, lo cual ha sido fundamental para dar forma a esta investigación; gracias por el acompañamiento y las vivencias obtenidas dentro de este proceso.

Finalmente, a todas las personas que contribuyeron, brindando sus conocimientos y sus aportes en la realización de este proyecto, ¡infinitas gracias!

In Memoriam

De mi amada abuela Yolanda Tejada

Zulma Maritza Landaverde de Courtade

AGRADECIMIENTOS

A Dios todo poderoso, por darme la oportunidad, salud, discernimiento y fortaleza, para desarrollar y terminar este reto muy importante en mi vida profesional.

A mi amada familia Maky, Andrea, Kenzo y Alexandra por toda su paciencia y apoyo en cada momento de esta increíble experiencia.

A mi estimada compañera Lic. Zulma de Courtade, por su profesionalismo y confianza para llevar a cabo juntos esta importante investigación y compartir experiencias, conocimientos y su amistad, mi admiración y respeto.

Al Maestro Luis Paz Quintanilla, por su entrega, dedicación y paciencia como asesor, quien en todo momento nos guió con sabiduría para superar dificultades en el camino.

A todas las personas que colaboraron incondicionalmente en nuestra investigación, ofreciendo su tiempo y conocimientos especializados a esta investigación.

Fredy Reynaldo Joma Bonilla

ÍNDICE GENERAL

1.	PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA	15
1.1.	Antecedentes	15
1.2.	Planteamiento del Problema.....	16
1.3.	Justificación.....	18
1.4.	Objetivo General	20
1.5.	Objetivos Específicos.....	20
1.6.	Viabilidad de la Investigación.....	21
1.7.	Alcances y Limitaciones del Problema	22
2.	MARCO TEÓRICO	25
2.1.	Antecedentes Históricos.....	25
2.2.	Marco Conceptual	26
2.2.1.	Definición y Conceptualización de Vivienda	26
2.2.2.	Definición y Conceptualización de Vivienda de Interés Social.....	27
2.2.3.	Tipología de Vivienda en El Salvador	27
2.2.4.	Déficit Poblacional en El Salvador.....	32
2.2.5.	Definición Político Administrativo del Territorio del Municipio de La Paz Este	40
2.3.	Marco Normativo	47
2.3.1.	Constitución de La República de El Salvador	49
2.3.2.	Marco Político.....	49
3.	METODOLOGÍA DE LA INVESTIGACIÓN	50
3.1.	Diagrama Metodológico.....	51
3.2.	Metodología	52
3.2.1.	Fase 1: Conceptual.....	52
3.2.2.	Fase 2: Preparatoria.....	52
3.2.3.	Fase 3: Trabajo de Campo	53
3.2.4.	Fase 4: Analítica	54
3.2.5.	Fase 5: Informativa o de Difusión	55
4.	ANÁLISIS DE RESULTADOS Y DIAGNÓSTICO DE FACTIBILIDAD	56
4.1	Caracterización del Territorio en Estudio	56
4.1.1	Administración Político Administrativa	56

4.1.2	Características Geográficas de Distritos Componentes	60
4.1.3	Relieves, Hidrología, Clima y Vegetación del Municipio	62
4.1.4	Matriz de Riesgos Ambientales	65
4.2	Factores Socioeconómicos de Población en Estudio	70
4.2.1.	Situación Sociodemográfica de la Población.....	70
4.2.2.	Condición Cualitativa Actual de Viviendas.....	74
4.3	Proceso de Adquisición de Vivienda	79
4.3.1	Evaluación Capacidad Adquisitiva.....	79
4.3.2	Alternativas de Financiamiento	83
4.3.3	Instituciones de Ayuda para Adquisición de Vivienda.....	89
4.4	Revisión documental de Leyes y Reglamentos.....	97
4.4.1	Panorama General Legal.....	97
4.4.2	Estructura Legal para el Desarrollo de Viviendas de Interés Social.....	97
4.4.3	Normativa y Regulaciones.....	98
4.4.4	Limitaciones Importantes.....	101
4.4.5.	Planes de Desarrollo Territorial	101
4.5	Conclusiones	105
4.6	Recomendaciones.....	107
5.	INFORME TÉCNICO	110
5.1.	Resumen	110
5.2	Introducción	111
5.3	Consideraciones para el Estudio	113
5.4	Métodos y Técnicas.....	114
5.5	Resultados	115
5.6	Discusión.....	124
5.7.	Propuesta	125
	REFERENCIAS.....	130
	ANEXOS	132

ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1. Área de estudio en zona Cantón Penitente Arriba, Distrito de Zacatecoluca y San Juan Nonualco.....	23
Figura 2. Distribución de porcentaje de hogares, según tipo de vivienda	28
Figura 3. Tipología de la vivienda en El Salvador, sector informal/marginal.....	29
Figura 4. Vivienda de Interés Social, sector formal.....	30
Figura 5. Vivienda sector formal, ingresos medios.....	30
Figura 6. Vivienda sector formal, altos ingresos.....	31
Figura 7. Otros tipos de vivienda.....	31
Figura 8. Forma de tenencia de vivienda, según área geográfica	34
Figura 9. Acceso y tenencia de servicio sanitario	37
Figura 10. Servicio de Alcantarillado	37
Figura 11. Dotación de servicios sanitarios	38
Figura 12. Servicio de recolección de desechos	39
Figura 13. Ubicación Distrito de Zacatecoluca, Departamento de La Paz; El Salvador.....	42
Figura 14. Distribución de Cantones del Distrito de Zacatecoluca.....	43
Figura 15. Cantones, divididos por sector.....	44
Figura 16. Mapa de Barrios, Distrito de Zacatecoluca.....	45
Figura 17. Diagrama Metodológico.....	51
Figura 18. Mapa de Reestructuración Municipal de El Salvador.....	57
Figura 19. Municipios, Departamento de La Paz.....	58
Figura 20. Mapa Catastral Sector Urbano Municipio de La Paz Este.....	60
Figura 21. Mapa de ubicación sector de estudio, Municipio de La Paz Este.....	61
Figura 22. Mapa Catastral del Sector Especifico de Estudio, Cantón Penitente Arriba.....	62
Figura 23. Imagen 3D, Relieves del Territorio, Municipio de La Paz Este. Sector Penitente Arriba.....	63
Figura 24. Mapa Red Hidrográfica de El Salvador.....	64
Figura 25. Naturaleza de Proceso de la Gestión de Riesgo.....	66

Figura 26. Matriz de Probabilidad e Impacto.....	67
Figura 27. Matriz de Riesgos Ambientales.....	69
Figura 28. Población por Género.....	70
Figura 29. Rango Etario de la Población Encuestada por género, Cantón Penitente Arriba....	71
Figura 30. Género y Ocupación de la Población del Sector.....	72
Figura 31. Género y Nivel de Escolaridad, de la Población del Sector.....	73
Figura 32. Material de techo, según tipo de posesión de la vivienda.....	75
Figura 33. Material de pared, según tipo de posesión de la vivienda.....	76
Figura 34. Material de pisos, según tipo de posesión de la vivienda.....	77
Figura 35. Tipo de servicios básicos, con el que cuentan los hogares encuestados.....	77
Figura 36. Promedio de Metros Cuadrados por Vivienda.....	78
Figura 37. Disposición de adquisición de vivienda, según ingresos familiares.....	79
Figura 38. Programas Destacados del FSV.....	81
Figura 39. Aspectos a Considerar para Adquisición de Vivienda.....	86
Figura 40. Programas Hábitat El Salvador.....	92
Figura 41. Línea de Viviendas Sueña, Modelo Crecimiento, Hábitat El Salvador.....	93
Figura 42. Línea de Viviendas Cosecha, Modelo Evolución, Hábitat El Salvador.....	94
Figura 43. Impacto de las actividades realizadas por Shelter El Salvador.....	96
Figura 44. Organigrama FONAVIPO.....	98
Figura 45. Estructura Institucional para el Sistema de Vivienda en El Salvador.....	99
Figura 46. Condición de uso y tenencia de vivienda en Cantón Penitente Arriba La Paz	
Este	101
Figura 47. Población de Cantón Penitente Arriba y sus alrededores, con interés en proyectos	
de vivienda de interés social	102
Figura 48. Proyecto Regional de Ordenamiento Asociativo en la Región de La Paz.....	103
Figura 49. PROA-La Paz, Unidades Funcionales de la Región La Paz.....	104
Figura 50. PNOTD, Contexto Mesoamericano.....	106

Figura 51. PNODT, Sistemas Territoriales: Redes Estructurantes.....	107
Figura 52. Sectores Encuestados entorno al Área de Estudio de Acuerdo al Cálculo de la Muestra.....	117
Figura 53. Mapa de Temperaturas Máximas Promedio Mensual.....	119
Figura 54. Mapa de Áreas Dispersas de Vegetación de Mediana y Gran Altura, 2024.....	120
Figura 55. Aspectos a Considerar para Adquisición de Vivienda (Informe Técnico)	124
Figura 56. Propuesta Proyección Uso de Suelos en el Área de Estudio.....	129

ÍNDICE DE TABLAS

Tabla 1. Población y densidad por Departamento.....	32
Tabla 2. Población por sector y por género.....	33
Tabla 3. Hogares por materialidad de la vivienda (paredes, pisos, techos), según área geográfica.....	35
Tabla 4. Distribución de Hogares por condición de Act. Económica, por número de miembros del hogar.....	40
Tabla 5. Administración política territorial del Departamento de La Paz.....	41
Tabla 6. Población del Municipio de La Paz Este.....	46
Tabla 7. Reestructuración por Distrito, Departamento de La Paz.....	59
Tabla 8. Nivel de Ingresos por Estado Civil, de la Población del Sector.....	73
Tabla 9. Políticas de Requisitos, para adquisición de financiamiento de vivienda.....	80
Tabla 10. Programas financiamiento del Fondo Social para la Vivienda, 2024.....	82
Tabla 11. Datos comparativos con relación a las políticas de otorgamiento de créditos de vivienda.....	83
Tabla 12. Tasas de Interés de Préstamos para adquisición de Vivienda.....	84
Tabla 13. Oferta de vivienda en altura de algunos proyectos habitacionales verticales a octubre 2024.....	85
Tabla 14. Análisis Tres Opciones de Financiamiento a 25 Años. Proyecto Vistas de Soyapango.....	87
Tabla 15. Análisis Tres Opciones de Financiamiento a 25 Años. Proyecto Villas de Zacatecoluca.....	88
Tabla 16. Oferta Habitacional 2024, Hábitat para la Humanidad El Salvador.....	90
Tabla 17. Comparativo por tipo de vivienda, características, terreno y construcción.....	126
Tabla 18. Financiamiento con el FSV, cuota por años plazo.....	126
Tabla 19. Financiamiento con el Banco Hipotecario, cuota por años plazo.....	127
Tabla 20. Proyección de vocación y uso del suelo en el sector de estudio.....	128

ÍNDICE DE ABREVIATURAS

- **ABANSA:** Asociación Bancaria Salvadoreña
- **AMSSA:** Área Metropolitana de San Salvador Ampliada
- **ANDA:** Administración Nacional de Acueductos y Alcantarillados
- **BCR:** Banco Central de Reserva
- **BID:** Banco Interamericano de Desarrollo
- **CASALCO:** Cámara Salvadoreña de la Construcción
- **CNR:** Centro Nacional de Registros
- **DUA:** Dirección de Urbanismo y Arquitectura
- **EHPM:** Encuesta de Hogares de Propósitos Múltiples
- **FSV:** Fondo Social para la Vivienda
- **FONAVIPO:** Fondo Nacional de Vivienda Popular.
- **INCAE:** Instituto Centroamericano de Administración de Empresas
- **IVU:** Instituto de Vivienda Urbana
- **MARN:** Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales
- **MOP:** Ministerio de Obras Públicas y de Transporte
- **OPLAGEST:** Oficina de Planificación y Gestión del Territorio
- **ONG:** Organización no Gubernamental
- **ONU:** Organización de las Naciones Unidas
- **PLAGEL:** Plan General de Elecciones
- **PLAMADUR:** Plan Maestro de Desarrollo Urbano
- **PNODT:** Plan Nacional de Ordenamiento y Desarrollo Territorial
- **RSE:** Responsabilidad Social Empresarial
- **TSE:** Tribunal Supremo Electoral
- **VIS:** Vivienda de Interés Social
- **VMDVDU:** Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano

INTRODUCCIÓN

Actualmente en El Salvador, la demanda de vivienda es un tema de interés, los proyectos de tipo habitacional están más dirigidos por sectores de tipo privado, con altos costos de adquisición y lejos del alcance de la población de sectores con medianos o bajos ingresos, situación que visibiliza la importancia de abordar el análisis de factibilidad para desarrollar proyectos de tipo habitacional, con énfasis de Viviendas de Interés Social (VIS).

Este estudio presenta un enfoque con investigación orientado a identificar los factores e impactos que afectarían el potencial desarrollo urbano y la implementación de nuevos proyectos, en el sector de Cantón Penitente Arriba, y su entorno dentro del distrito de Zacatecoluca, Municipio de La Paz Este. El problema de vivienda en El Salvador, presenta una relación directa entre la población, índice de pobreza y déficit habitacional; analizar la factibilidad de futuros proyectos de desarrollo urbano de viviendas de interés social (VIS) en esta coyuntura de contexto político y socioeconómico se vuelve relevante. Con base a la información recolectada dentro de la investigación, se desarrolló un documento que involucra: *El Planteamiento del problema* como una visualización de la situación de los factores relacionados al tema, y la realidad actual. El *Marco Teórico*, donde se detallan los antecedentes del problema en estudio, así como datos teóricos relacionados con la zona de estudio, su población y otros factores relevantes; y la *Metodología de la Investigación*, donde se realizó una exploración de los elementos relevantes que permiten profundizar el problema planteado, dados los instrumentos de investigación, desarrollados, para concluir con una investigación mixta (descriptiva/analítica) con información específica del territorio, así como elementos técnicos, socioeconómicos, ambientales y de riesgo, que fueron identificados, así como aspectos que permitieron emitir un diagnóstico y establecer una propuesta concluyente y recomendatoria.

Por lo tanto, se espera que el presente documento, sirva como base de apoyo para el sector estatal y privado involucrado en implementar proyectos de este tipo, llámense estos Ministerios, Alcaldías, OPLAGEST, ONG's y otras entidades nacionales e internacionales interesadas en contribuir con el desarrollo de la vivienda de interés social a nivel nacional y específicamente en la zona de estudio, lo que representa una oportunidad para el territorio del Municipio de La Paz Este.

1. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

1.1. Antecedentes

En El Salvador, el índice de déficit habitacional dentro del territorio históricamente es considerable en las últimas décadas producto de la afectación de desastres naturales y crecimiento de la población de forma acelerada; de acuerdo al Perfil de Vivienda en El Salvador de ONU-Hábitat 2013, por efectos de los terremotos del año 2001, el déficit cuantitativo se vio afectado en un 18.9% de los cuales el 11.4% de viviendas fueron totalmente destruidas y un 7.5% dañadas, con 163,866 viviendas perdidas; se invirtió \$360,000.00 para reconstruir 102,000 viviendas.

El Salvador y todos los países de América Central están ubicados dentro de los límites de las placas de Cocos y Caribe, Norteamérica, y Nazca; una región donde los movimientos relativos de las placas que provocan sismicidad por subducción, acompañados por vulcanismo activo y alta sismicidad superficial e intermedia de origen tectónico provocado por fallas locales.

En el país dichos fenómenos no han sido la excepción, se puede hacer mención de los terremotos más desastrosos en los últimos tiempos, como el terremoto del 10 de octubre 1986, y los terremotos de enero y febrero de 2001; así también, el desarrollo de la vivienda se ha visto afectada por otro tipo de fenómenos, como la guerra civil en la década de los ochentas, que provocaron que parte de la población migrara al interior del país y a su vez causando otras problemáticas de tipo social, tras estos sucesos se vieron afectadas muchas zonas convirtiéndose éstas en territorios donde la inversión y el desarrollo urbano se volvió un punto de quiebre, sobre todo para las cabeceras departamentales, en donde las condiciones y las necesidades de proyectos habitacionales de viviendas de interés social fueron de suma necesidad para cubrir la demanda en todo el territorio nacional y el municipio de La Paz Este no es la excepción.

Según información del Censo de Población y Vivienda El Salvador 2024, en el país existe una población total de 6,029,976 habitantes, y de acuerdo a la Encuesta de Hogares de Propósitos Múltiples (Banco Central de Reserva, 2023), el 61.7% de la población pertenece al área urbana y el 38.3% al área rural; dentro de los cuales se encuentran incluidos los habitantes del distrito de

Zacatecoluca, municipio de La Paz Este, anteriormente conocido como municipio de Zacatecoluca, Departamento de La Paz, (Asamblea Legislativa de El Salvador, 2023).

De acuerdo al Censo de Población y Vivienda El Salvador 2024, en el país, el departamento de La Paz tiene una población de 325,619 habitantes, en dicho censo no se encuentran a la fecha datos parciales por distritos que determinen la composición del municipio de La Paz Este; sin embargo, según el Plan General de Elecciones 2024 (PLAGEL 2024); El Salvador (TSE 2024) la población total del Municipio de La Paz Este es de 95,098 habitantes, siendo el 71.9% del distrito de Zacatecoluca.

En el pasado, instituciones estatales como el Viceministerio de Vivienda y el ahora Ministerio de Vivienda han evaluado la necesidad de implementar proyectos de tipo habitacional VIS, en años post pandemia, en el distrito de Zacatecoluca se han realizado proyectos habitacionales de viviendas unifamiliares para la Comunidad Ichanmichen; dicho proyecto se hizo en colaboración con entidades internacionales y ONG's. (Ministerio de Vivienda, 2022).

1.2. Planteamiento del Problema

El Salvador desde su independencia del Imperio Español ha afrontado múltiples problemas sociales, políticos y económicos; además ha debido afrontar desastres a causa de fenómenos naturales y sociales, afectando directamente el desarrollo de la infraestructura en las ciudades, especialmente la vivienda de interés social.

A lo largo del tiempo se han creado instituciones con el propósito de atender el problema de las familias más vulnerables y marginadas para facilitar una vivienda digna. En la segunda mitad el siglo pasado se crearon políticas públicas enfocadas en atender este sector de la población; creando instituciones para dar atención planificada a este problema, las instituciones creadas fueron: el Instituto de Vivienda Urbana (IVU), la Dirección de Urbanismo y Arquitectura (DUA), el Fondo Social de la Vivienda (FSV), el Fondo Nacional de la Vivienda Popular (FONAVIPO), entre otras.

Además, se dio apertura para que Organismos No Gubernamentales contribuyeran a dicho fin, instituciones como la Fundación Salvadoreña de Desarrollo y Vivienda Mínima (FUNDASAL), Hábitat para la Humanidad, El Salvador (HÁBITAT), y otras, desde donde se gestionaron y se continúa gestionando fondos internacionales. Sin embargo, el déficit habitacional, especialmente el de Vivienda de Interés Social (VIS) ha ido en aumento, tanto de forma cualitativa como cuantitativa.

Los fenómenos de la guerra civil librada en los años ochenta, los terremotos de octubre 1986, enero y febrero de 2001, afectaron exponencialmente la necesidad de desarrollo de Vivienda de Interés Social en El Salvador. El primero con la migración campo ciudad, provocando expansión de la mancha urbana sin planificación ni control, dando pie al desarrollo de territorios invadidos y en condiciones muy precarias sin las mínimas condiciones de servicios básicos y salubridad.

El segundo fenómeno provocado por movimientos telúricos destruyendo en su mayoría edificaciones cuyo uso presentaba modalidades de tipo de vivienda, tales como vivienda individual y vivienda colectiva como mesones, cuya construcción y materiales generalmente de adobe y bahareque ya vencidos por el tiempo cobraron muchas vidas y dejaron sin vivienda a muchas familias.

Aunque el Estado ha hecho muchos esfuerzos para afrontar institucionalmente esa realidad, la situación se ha complicado más con la explosión demográfica desde los años sesenta, lo reducido del territorio, la condición de riesgos a fenómenos naturales en más del 90% del territorio nacional; por tanto es importante retomar la temática para poder estudiar sectores territoriales idóneos para desarrollar alternativas factibles de desarrollo de proyecto de Vivienda de Interés Social de forma que dignifique la vida de las familias salvadoreñas.

En la actualidad las instituciones encargadas de atender el fenómeno cuentan con leyes y normativas; además con un plan de usos de suelo bien general para las principales ciudades de los municipios; sin embargo, estos obedecen a una alternativa muy genérica uso-función de desarrollo de vivienda; dando apertura para que las soluciones de desarrollo de proyectos de VIS, esté en manos de la especulación de grandes consorcios inmobiliarios.

1.3. Justificación

La vivienda en su concepto más amplio es la edificación que satisface las necesidades básicas de protección física a las inclemencias del tiempo, de seguridad frente a las agresiones; es el lugar donde se forja la convivencia individual y como parte de una comunidad.

El Salvador de acuerdo a la Constitución de la República, es un Estado soberano e independiente (Art. 83, CR); El Gobierno es republicano, democrático y representativo (Art. 85 CR) y reconoce a la persona humana como el origen y el fin de la actividad del Estado (Art. 1 CR).

Además, la Constitución de la República de El Salvador en su Art. 119 dice que “*Se declara de interés social la construcción de viviendas. El Estado procurará que el mayor número de familias salvadoreñas lleguen a ser propietarias de su vivienda...*”

Desde la de década de 1950, se han realizado esfuerzos para planificar el desarrollo urbano en El Salvador con la promulgación de la Ley de Urbanismo y Construcción, siendo el centro neurálgico de estudios y propuestas el Área Metropolitana de San Salvador, a partir del Decreto No. 1904, que establece la creación de Planes Reguladores para los municipios del país.

A finales de la década de 1960, surge METROPLAN 80, planificación enfocada en una visión de desarrollo económico en apogeo.; dando como resultado el desarrollo de importantes Centros Urbanos, dando importancia y accesibilidad a la clase social más vulnerable de la época “la clase trabajadora”; es así como por medio de instituciones como la DUA, IVU, ANDA y otras, se satisface la necesidad de vivienda de interés social como por ejemplo: Centro Urbano José Simeón Cañas (Zacamil), Monserrat, Málaga, IVU, La Libertad, Santa Lucía, entre otros.

Posteriormente a finales de la década de 1990, se desarrolló la propuesta de PLAMADUR-AMSSA el cual es una propuesta de redensificación de la ciudad propia de una ciudad compacta. A pesar de los múltiples esfuerzos del Estado para cubrir la demanda de vivienda, especialmente a los sectores más pobres de la sociedad, la problemática se vuelve más compleja cuando se toman en consideración algunos factores asociados al tema, tales como:

crecimiento demográfico, vulnerabilidad del territorio a desastres naturales, marginación y exclusión social, poder adquisitivo de los sectores más pobres, normativas, entre otros.

Según el Censo de Población y Vivienda El Salvador 2024, en El Salvador se refleja un déficit habitacional que afecta a más de 3,744,615 habitantes, lo que implica que solo el 57.9% de la población salvadoreñas cuentan con vivienda propia.

El Centro Latinoamericano para la Competitividad y el Desarrollo Sostenible del INCAE Business School, en un estudio realizado en 2016, establece que El Salvador tenía un déficit de casi 1,390,000 viviendas; de estas 250,200 (18%) es déficit cuantitativo y el 82% más de un millón de viviendas, era déficit cualitativo; las cuales requerían mejorarse y/o renovarse. A la fecha estos indicadores se mantienen o en algún momento aumenta; esto impacta especialmente a las familias de bajos recursos económicos y con menos acceso al sistema financiero y asistencial del estado.

Actualmente el sector vivienda es motivo de atención a partir de que el antiguo Viceministerio de Vivienda se ha convertido en Ministerio de Vivienda, lo que da esperanza y buena expectativa a sectores vulnerables para dar acceso a una vivienda digna en el desarrollo integral de las ciudades en el país. En este sentido, es importante mencionar que actualmente existen algunos estudios y esquemas de planificación urbana los cuales se quedan en mapas de usos de suelos, normas y reglamentos generales, donde las ordenanzas municipales no son suficientes o no se aplican integralmente de forma unificada. Más allá de la estructura institucional, normativa y las propias características del territorio, el acceso a la vivienda está vinculada a la exclusión económica y social, problemática pendiente de resolver por parte del estado salvadoreño.

En el sector de estudio se observa un desarrollo espontáneo y desordenado con algunos proyectos planificados de forma aislada de vivienda de interés social horizontal y lotificaciones que se desarrollan sin ningún control institucional, de tal forma que atenta contra el medio ambiente, contra los derechos fundamentales del ser humano para dar acceso a servicios básicos adecuados de salud, de movilidad, y de seguridad, resultando un tema propicio de abordar y de profundizar en dicha problemática local, del Municipio de La Paz Este, específicamente en el sector sur poniente de la ciudad de Zacatecoluca, donde se observa una potencial oportunidad de

desarrollo urbano, en terrenos que ameritan estudio y llegar a establecer así, un diagnóstico que aporte datos e información relevante que contribuya con las instituciones encargadas de elaboración de planes, programas y proyectos que estén en función de facilitar el acceso a una vivienda digna a los estratos más vulnerables de la sociedad salvadoreña, específicamente en la zona de estudio, visto como un proyecto piloto de investigación urbana que de aportes a posibles micro planes de desarrollo en el distrito de Zacatecoluca y San Juan Nonualco, que es lo que se pretende con el trabajo de investigación.

La generación de una investigación de esta índole puede ser del interés de aquellas entidades o instituciones involucradas en el desarrollo de proyectos de tipo habitacional y que su enfoque sea orientado a solventar y coadyuvar a la reducción del déficit habitacional, donde los más beneficiados serían los habitantes de la zona, así como sus futuras generaciones, por lo que se cree importante, incentivar a que éste tipo de proyectos sean prioritarios y promovidos para su implementación masiva a futuro, vistos como una cadena de valor que aporte al desarrollo socioeconómico integral del país.

1.4. Objetivo General

Evaluar la factibilidad de desarrollo de proyectos habitacionales de vivienda de interés social en el sector del Cantón Penitente Arriba, del Distrito de Zacatecoluca a mediano y largo plazo.

1.5. Objetivos Específicos

- 1) Realizar el diagnóstico en el área de estudio que permita la identificación de elementos relevantes; tales como características físicas del terreno de estudio, clima, accesibilidad, conectividad, población, vegetación entre otros.

- 2) Identificar riesgos ambientales, socioeconómicos, vulnerabilidad de la higiene, derivados de proyectos de desarrollo urbano en el Cantón Penitente Arriba del Distrito de Zacatecoluca.
- 3) Determinar factores socioeconómicos y financieros que inciden en el desarrollo de proyectos de Vivienda de Interés Social en el área de estudio.

1.6. Viabilidad de la Investigación

Dentro del contexto de la investigación, se realizó una metodología de tipo mixta, que permitió generar los datos de análisis a evaluar en la propuesta de investigación, misma que presenta factores de interés para el estudio correspondiente. El primero de ellos es la zona: el Cantón Penitente Arriba, del distrito de Zacatecoluca, representa una gran oportunidad para la investigación, puesto que surge la necesidad de validar las condiciones o factores relevantes del sector, que influyen de alguna manera para el desarrollo físico integral del Municipio con proyectos futuros de tipo habitacional con énfasis en viviendas de interés social orientado al logro en la disminución de los indicadores del déficit habitacional.

La accesibilidad a la zona también es un factor relevante que se consideró en la realización de esta investigación, se recabaron datos por medio de visitas de campo, tomando en consideración que se tiene acceso por la calle antigua a Zacatecoluca (RN04E), así como también por el nuevo tramo de la carretera del litoral (CA02E), indicando que la zona sí presenta la posibilidad de una excelente accesibilidad. Del mismo modo, también la disponibilidad de información secundaria y/o terciaria que se encuentra en diferentes formatos y repositorios en la web, se consideró para la misma.

El equipo a cargo de realizar la presente propuesta de investigación consta de dos personas, un profesional del área de arquitectura y otro del área de mercadeo. Con relación al tiempo en que se desarrolló la investigación, se estimó un tramo aproximado de seis meses; y para la implementación de recursos dentro de esta investigación, se usaron recursos propios. También se

necesitaron otro tipo de recursos, como insumos de papelería, transporte, personal auxiliar, entre otros.

Por lo anterior, se puede advertir la necesidad de evaluar las condiciones de la zona de estudio como una oportunidad de interés para la población del Municipio de La Paz Este y su desarrollo urbano de forma planificada. Por otro lado, esto puede abonar a la poca inversión y desarrollo urbano en la actualidad, a pesar de que se observa en sus alrededores algunos proyectos de desarrollo, enfocados a la mejora de accesos de carreteras, calles y caminos rurales, por lo que es un factor determinante para la realización de la investigación.

Además, este estudio de factibilidad de proyectos de desarrollo urbano de tipo habitacional pueda ser un referente de consulta, sobre todo para aquellas entidades generadoras de este tipo de proyectos, sean estas gubernamentales, privadas, internacionales u ONG's.

Cabe destacar que, en la realización del trabajo de investigación no se realizaron ensayos destructivos por lo que no se generó ningún tipo de daño a la comunidad, al territorio ni al ambiente.

1.7. Alcances y Limitaciones del Problema

La investigación tiene como propósito conocer a fondo los factores o variables que inciden en el desarrollo de proyectos de viviendas de interés social (VIS) en el país; para ello se propuso desarrollar un proyecto piloto que abordara el caso de estudio en una área potencial de desarrollo urbano ubicado en El Cantón Penitente Arriba del Distrito de Zacatecoluca, Municipio de La Paz Este, específicamente en los suburbios ubicados entre el Distrito de San Juan Nonualco y el Distrito de Zacatecoluca, en el plazo de los últimos seis meses del año 2024.

Figura 1.

Área de estudio en zona Cantón Penitente Arriba, Distrito de Zacatecoluca y San Juan Nonualco.



Fuente: Elaborado con datos del CNR-MOP-MARN

El proyecto de investigación se propone en el marco de los cambios de las políticas públicas en un ambiente donde se ha controlado la delincuencia común y pro pandillas y se prevé desarrollo socioeconómico sustentable en el tiempo, actualmente se ha generado un cambio en la reestructuración municipal a nivel país, convirtiendo al municipio de Zacatecoluca, en un distrito como parte del Municipio de la Paz Este, Departamento de la Paz. Zacatecoluca es uno de los distritos más dinámicos dentro de la zona de Los Nonualcos; presentando cambios con relación a su desarrollo territorial en los últimos años, se ha generado un crecimiento desordenado del mismo, surgiendo diversos factores que agudizan la necesidad de implementar nuevos proyectos, sobre todo para sectores de interés social.

Agregar que dentro de la investigación se encontraron dificultades, sobre todo relacionado a la obtención de la información de parte de las instituciones encargadas, esto debido a que en muchas ocasiones se mantiene la reserva de información, como parte de su derecho institucional a través de la Ley de Acceso a la Información Pública en sus artículos del 3 al 7 principalmente.

2. MARCO TEÓRICO

En este apartado se abordan los conceptos principales, estudiados y asumidos según la literatura revisada para este fin, así también se toman en cuenta aquellos conceptos básicos de los que se hará uso a lo largo del desarrollo del trabajo de investigación, relacionados al tópico de proyectos de tipo habitacional y sus variables, así como a estudios de factibilidad, que son importantes para la comprensión del mismo.

2.1. Antecedentes Históricos

De acuerdo a hechos históricos, la vivienda en el territorio siempre ha jugado un papel preponderante para los pobladores, desde diferentes puntos de la historia, los asentamientos precolombinos, antes de la llegada de la colonización, creaban sus viviendas con materiales que se encontraban en el entorno, como barro, palmas, entre otros; características que se fueron modificando conforme llegaron los españoles, influenciando la vivienda con otro tipo de infraestructura, que se creía contaba con mejor soporte, con relación a la materialidad, se utilizaban adobe y tejas para el levantamiento de sus viviendas.

Posteriormente conforme se fue incrementando la urbanización de las zonas, con carreteras, electricidad, entre otros beneficios, como la industrialización, se fueron incrementando las necesidades de vivienda y se fueron realizando proyectos para población de ingresos bajos, esto dado por las décadas sesentas y setentas. Otro de los factores que ha formado parte de los cambios sustanciales en el tema de vivienda en El Salvador, ha sido el conflicto armado de los años ochenta, que ha provocado el desplazamiento de los habitantes de las zonas del interior del país a lugares más céntricos como la zona metropolitana, que hoy por hoy y de acuerdo al Censo de Población y Vivienda El Salvador 2024, en El Salvador dentro de los Departamentos de San Salvador y La Libertad se concentra más de una tercera parte de las viviendas en el país; sin embargo el Área Metropolitana de San Salvador, presenta un déficit de suelos disponibles para proyectos de tipo habitacional.

La vivienda también históricamente ha recibido impactos directos debido a fenómenos naturales, como terremotos, que, a su vez, en algunas ocasiones están acompañados por eventos volcánicos; además también se ve impactado por otro tipo de desastres naturales que también afectan diversas áreas del país, agudizando así la necesidad de viviendas dignas en el país. Por otra parte, también el déficit poblacional, la economía, la seguridad y otros diversos factores, son relevantes en la historia de los proyectos de tipo habitacional en el país.

2.2. Marco Conceptual

2.2.1. Definición y Conceptualización de Vivienda

Partiendo de la definición general, el término de “*Vivienda: es un lugar cerrado y cubierto, construido para ser habitado por personas*” (Real Academia Española, 2014). Sin embargo, dentro de la investigación se extenderá un poco esta definición considerando la vivienda como un tipo de inmueble destinado a uso residencial; su objetivo es dar alojamiento, refugio y protección a sus habitantes de los factores externos que le rodean; y es considerada un derecho fundamental según la Declaración Universal de los Derechos Humanos.

Una vivienda con las condiciones adecuadas debe contar con los siguientes aspectos: seguridad jurídica de la tenencia, disponibilidad de servicios materiales, facilidades de infraestructura; gastos soportables; habitabilidad, asequibilidad; debe encontrarse en un lugar que permita el acceso a las opciones de empleo, los servicios de atención de la salud, centros de atención para niños, escuelas y otros servicios sociales, además de contar con adecuación cultural (Red-DESC, s.f.).

Los atributos con los que ésta cuente, pueden ofrecer un medio de protección contra inclemencias climatológicas, y contribuir al desarrollo y mejoramiento del nivel social de una familia según las características de ésta (DANE, 2009).

2.2.2. Definición y Conceptualización de Vivienda de Interés Social

Vivienda de Interés Social

Para una mayor comprensión del tema, el enfoque es conocer en primer lugar la definición de qué es una vivienda social, y se tiene que la vivienda de interés social es *“aquella vivienda que cumple una función social de habitación habitual o permanente, de personas en una situación de necesidad”* (dpej.rae.es, 2023), y con relación al significado de vivienda digna, tenemos que *“el concepto social que alcanza la idea de que las condiciones generales del sitio en que se vive se pueden aceptar y usar sin vergüenza de la estimación propia o ajena”* (dpej.rae.es, 2023).

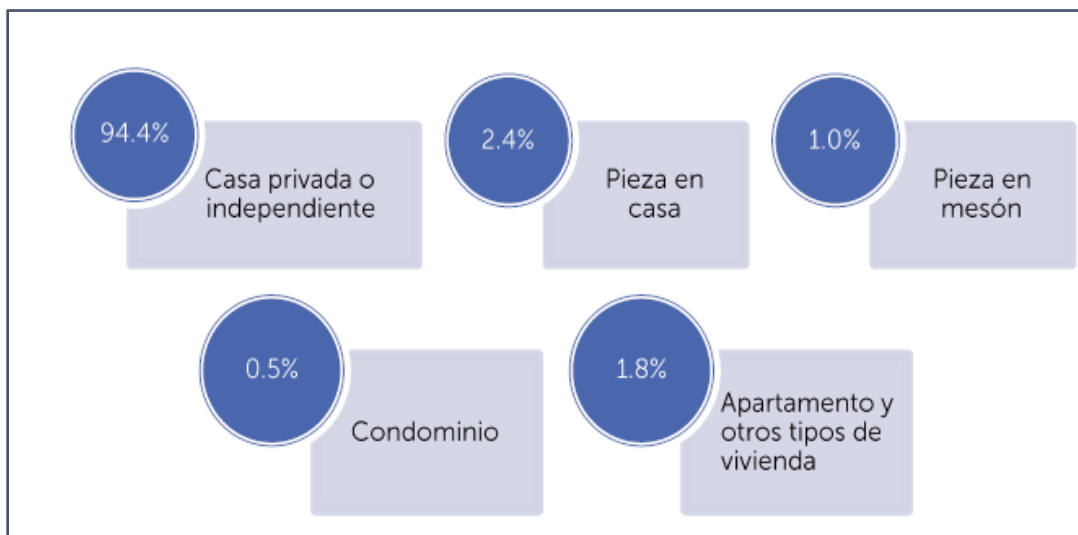
Y en la búsqueda de identificar un concepto de Vivienda de Interés Social (VIS), se encuentra su definición, dentro de la Política de Vivienda y Hábitat de El Salvador (2015), según la siguiente descripción: *“Se considera aquella unidad habitacional que cumple con una serie de estándares básicos, definidos reglamentariamente, en seis dimensiones: calidad constructiva y seguridad estructural de sus principales componentes (pisos, paredes y techos); acceso a servicios básicos domiciliarios (energía, agua potable, saneamiento y drenaje); disponibilidad de espacio mínimo por habitante (área de terreno y área de construcción); calidad ambiental (iluminación, ventilación y seguridad ante amenazas ambientales evidentes); seguridad jurídica de la tenencia y adecuada localización respecto a equipamientos y servicios sociales básicos (salud, educación, espacio público, transporte público)”* (Pág.17).

2.2.3. Tipología de Vivienda en El Salvador

Al hacer referencia a las tipologías, estamos buscando entender el tipo o clase de vivienda, según su función, características y elementos utilizados para su construcción (Soundy, 2014). Dado que el enfoque de la investigación está orientado a proyectos habitacionales para viviendas de interés social, se necesita identificar cuáles son los tipos de vivienda existentes en el país, y si éstos incluyen opciones para sectores económicos menos favorecidos con este recurso; por eso el estudio de las tipologías es relevante en esta investigación, por lo que se presentan los siguientes datos:

Figura 2.

Distribución de porcentaje de hogares, según tipo de vivienda



Fuente: Encuesta de Hogares de Propósitos Múltiples-2023, Banco Central de Reserva.

En la figura 2, se puede identificar los tipos de vivienda más comunes existentes en el país, predominando con un 94.4% de la población que habita en una casa privada o independiente, le siguen la opción de piezas o habitaciones en casa con 2.4%, y los porcentajes están definidos por la necesidad de ocupación de los hogares al año 2023.

La tipología de vivienda en El Salvador se puede abordar desde diferentes y amplios enfoques, en este apartado se dará una visión general y sintética de los tipos de vivienda para conceptualizar la idea de la profundidad del fenómeno. Por lo tanto, tenemos que se pueden identificar las viviendas según la condición social o económica que presentan sus habitantes y que se detallan en las Figuras 3, 4, 5, 6 y 7.

También agregar que, en el país, se pueden encontrar otro tipo de viviendas, que podrían catalogarse de carácter informal, las cuales pueden denominarse “viviendas de tipo marginal” (Lungo y Baires, 2016), dicha modalidad de vivienda, no forma parte de la demanda formal de vivienda, muchas fueron instaladas en terrenos ajenos asentándose de forma ilegal, puesto que las personas al no contar con las condiciones económicas ni de financiamiento para adquirir una

vivienda propia, se ven obligados a optar por estos tipos de vivienda en deplorables condiciones, entre las que se pueden mencionar cuatro tipos:

- 1) *Tugurios*: Que son unidades habitacionales elaboradas de desechos, y estas frecuentemente se encuentran en quebradas y terrenos públicos.
- 2) *Mesones*: Son viviendas en las que habitan varias familias, los mesones pueden ser construcciones elaboradas para dicho propósito o pueden haber sido modificada para tal uso.
- 3) *Lotificaciones ilegales con autoconstrucción*: Las familias construyen sus unidades habitacionales en territorios invadidos (ilegales), el problema es la falta de servicios básicos lo cual es una de las razones por las que proliferan las enfermedades en zonas donde existe concentración de este tipo de vivienda.
- 4) *Campamentos*: Alojamientos diseñados para aliviar los desastres ocasionados por los terremotos.

Figura 3.

Tipología de la vivienda en El Salvador, sector informal/marginal



Figura 4.

Vivienda de Interés Social, sector formal.



TIPOLOGÍA DE LA VIVIENDA EN EL SALVADOR

Vivienda de Interés Social, sector formal

Unidad habitacional que cumple con estándares básicos, identificados por la dotación de servicios básicos, accesibilidad a movilidad, habita una sola familia. Construida con sistemas y materiales relativamente resistentes y económicos, sector sujeto a financiamiento limitado, con costos altos de interés; salvo cuando se gestiona con FONAVIPO u ONG´s del rubro.

Figura 5.

Vivienda sector formal, ingresos medios.

TIPOLOGÍA DE LA VIVIENDA EN EL SALVADOR

Vivienda sector formal
Ingresos medios

Vivienda desarrollada y construida de forma planificada, bajo normativa vigente, con sistemas constructivos y materiales de duración relativa con algunos acabados especiales. Acceso a financiamiento con ingresos familiares medios, que les permiten optar por alternativas en el mercado, con buena ubicación, accesibilidad y movilidad en zonas seguras del país.



Figura 6.

Vivienda sector formal, altos ingresos.



TIPOLOGÍA DE LA VIVIENDA EN EL SALVADOR

Vivienda sector formal, altos ingresos

Goza de excelente ubicación por su accesibilidad, dotación de buena infraestructura y servicios, construida con muy buenos sistemas constructivos y materiales de lujo de alta duración y apariencia. Sector de la población con gran alcance al financiamiento. Este tipo de vivienda son producto de una minuciosa planificación previa.

Figura 7.

Otros tipos de vivienda.

TIPOLOGÍA DE LA VIVIENDA EN EL SALVADOR

Otros tipos de vivienda

Constituye en ocasiones una segunda vivienda, producida para el sector formal de ingresos altos, cuya función es la recreación y esparcimiento familiar, se puede ubicar en el área rural, montañas o playas. También por sus características arquitectónicas son adquiridas con remesas de hermanos lejanos en el extranjero, generalmente se ubican en el área urbana o periferias de las ciudades.



Sector formal vivienda Rural segunda casa

Sector formal vivienda Rural o Urbana REMESAS

2.2.4. Déficit Poblacional en El Salvador

La extensión territorial de El Salvador cubre 21.040 Km², y según el Censo de Población y Vivienda El Salvador 2024, cuenta con una población total de 6,029,976 habitantes, y de acuerdo a datos aportados de la EHPM 2023, de la oficina de estadísticas y censos del Banco Central de Reserva, el 61.7% se ubica en el área urbana y el 38.3% en el área rural, un dato relevante, puesto que, siendo un país pequeño, contrasta con la densidad poblacional, profundizando de esta manera las condiciones de hacinamiento y de déficit habitacional en el país; influenciado por los índices de pobreza que alcanza la población salvadoreña, que de acuerdo al Perfil de vivienda en El Salvador de ONU-Hábitat 2013, a nivel nacional los pobres ocupan un 40.5% de las viviendas, de las cuales un 50.2% son del área urbana y un 35.4% son en el área rural.

En la Tabla 1, podemos observar cómo las variables de población y densidad territorial, se encuentran representadas por departamento.

Tabla 1.
Población y densidad por Departamento.

Departamento	Población	Extensión en Km ²	Habitantes por Km ²	Población (%)
San Salvador	1,730,449	886.15	1,953	27.30%
La Libertad	803,933	1,652.88	486	12.7%
Santa Ana	560,508	2,023.17	277	8.8%
Sonsonate	506,682	1,225.77	413	8.0%
San Miguel	464,171	2,077.10	223	7.3%
Ahuachapán	367,811	1,239.60	297	5.8%
La Paz	359,545	1,223.61	294	5.7%
Usulután	348,882	2,130.44	164	5.5%
Cuscatlán	267,797	756.19	354	4.2%
La Unión	228,386	2,074.34	110	3.6%
Morazán	194,287	1,447.43	134	3.1%
Chalatenango	178,166	2,016.58	88	2.8%
San Vicente	174,693	1,184.02	148	2.8%
Cabañas	153,571	1,103.51	139	2.4%
Total	6,338,881	21040.79	301	100.00%

Fuente: Encuesta de Hogares de Propósitos Múltiples-2023, Banco Central de Reserva.

Según la EHPM 2023, se tiene un aproximado de población total, de 6,338,881 habitantes, de los cuales se define por sector y genero, en la tabla 2, a continuación:

Tabla 2.

Población por sector y por género.

TOTAL PAÍS URBANO			TOTAL PAÍS RURAL		
Sexo	Hombres	Mujeres	Sexo	Hombres	Mujeres
	1,784,972	2,123,716		1,174,848	1,255,345
TOTAL	3,908,688		TOTAL	2,430,193	

Fuente: Encuesta de Hogares de Propósitos Múltiples-2023, Banco Central de Reserva.

El BID expresa en una publicación de su blog sobre ciudades sostenibles, publicada en noviembre del año 2016, lo siguiente: “*El déficit cubre desde la ausencia total de vivienda a la ausencia de condiciones que aseguren una vida digna.*”, por lo tanto, es importante que se tomen en cuenta estas dos aristas para una mayor interpretación:

Déficit cualitativo: Este identifica aquellos hogares que no cuentan con una vivienda, o que en su defecto presentan problemas estructurales y de espacio, así como también, el acceso a los servicios básicos.

Déficit cuantitativo: Este se estima como la diferencia que existe entre el crecimiento poblacional, entre hogares y familias, contra el número de viviendas construidas anualmente.

Las estimaciones para el país, dicen que la mayor participación de hogares que habitan en casa privada o independiente son un 94.4%; un 2.4% lo hace en pieza o habitación de una casa; un 1.0% de los hogares habitan en pieza de mesón; 0.5% en condominio y el resto de los hogares (1.8%) habita en apartamento y otro tipo de vivienda, ver Figura 2. (Banco Central de Reserva, 2023).

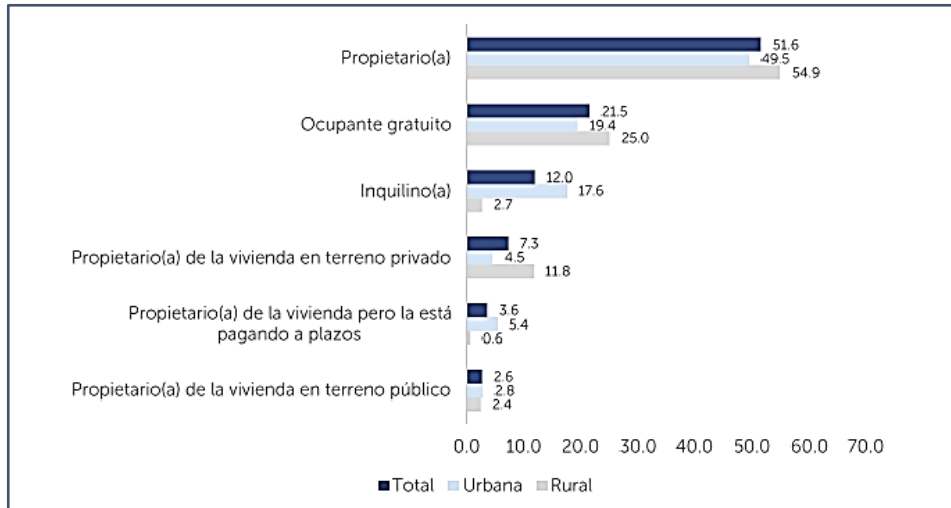
Tenencia de Vivienda

Con relación a la tenencia de vivienda, en el país al año 2023, se tiene el dato siguiente: el 51.6% de los hogares salvadoreños son propietarios de sus viviendas, un 21.5% ocupantes gratuitos, el 12% son inquilinos, el 7.3% son propietarios de terreno privado y 3.6% son

propietarios y aún están pagando su vivienda, y el 2.6% son propietarios en terreno público; dentro de estos datos encontramos que en el área rural, el 54.9% son propietarios, ocupante gratuito un 25%, y propietarios en terreno privado representa un 11.8%; todo lo anterior según datos de la EHPM 2023.

Figura 8.

Forma de tenencia de vivienda, según área geográfica (%).



Fuente: Encuesta de Hogares de Propósitos Múltiples-2023, Banco Central de Reserva.

Materialidad de la Vivienda

En este apartado se hace referencia a las cualidades físicas y de forma que puede tener una vivienda, en correlación a los pisos, paredes, techos, entre otros, que son vinculantes con la calidad de vida que puedan obtener las personas, sobre todo relacionadas a las condiciones de salud.

Cuando se detallan datos de las paredes, como ya se había abordado en las variedades de viviendas encontradas, la mayor parte de estas en el territorio nacional cuentan con paredes de bloque de concreto o mixto, lo cual cubre un 77.6% de las viviendas, un 11% son de paredes de adobe, un 8.2% de lámina y el 3.2% utilizan materiales como bahareque, madera, paja o palma o materiales de desecho, según se puede observar en la tabla siguiente:

Tabla 3.*Hogares por materialidad de la vivienda (paredes, pisos, techos), según área geográfica.*

Material Predominante	Área Geográfica					
	Hogares			Porcentaje		
	Nacional	Rural	Urbana	Nacional	Rural	Urbana
Total	2,019,583	761,131	1,258,453	100	100	100
Concreto o mixto	1,565,047	459,141	1,105,906	77.5	60.3	87.9
Adobe	219,367	160,354	59,013	10.9	21.1	4.7
Lámina metálica	177,723	98,986	78,736	8.8	13	6.3
Paredes Bahareque	29,755	23,325	6,431	1.5	3.1	0.5
Madera	16,574	12,961	3,613	0.8	1.7	0.3
Otros materiales	5,609	3,406	2,203	0.3	0.4	0.2
Materiales de desecho	4,814	2,328	2,486	0.2	0.3	0.2
Paja o palma	694	630	64	0.0	0.1	0.0
Total	2,019,583	761,131	1,258,453	100	100	100
Ladrillo de cemento	615,497	128,467	487,029	30.5	16.9	38.7
Ladrillo cerámico	575,355	157,119	418,237	28.5	20.6	33.2
Piso Cemento	546,094	288,342	257,752	27.0	37.9	20.5
Tierra	262,155	181,349	80,806	13.0	23.8	6.4
Larillo de barro	19,722	5,604	14,118	1.0	0.7	1.1
Otros materiales	760	250	509	0.0	0.0	0.0
Total	2,019,583	761,131	1,258,453	100	100	100
Lámina metálica	1,212,512	499,860	712,652	60.0	65.7	56.6
Lámina de asbesto o fibra de cemento	436,110	56,611	379,499	21.6	7.4	30.2
Techo Teja de barro o cemento	310,279	197,434	112,845	15.4	25.9	9.0
Losa de concreto	58,158	6,035	52,123	2.9	0.8	4.1
Materiales de desecho	1,894	561	1,334	0.1	0.1	0.1
Paja o palma	364	364	0	0.0	0.0	0.0
Otros materiales	266	266	0	0.0	0.0	0.0

Fuente: Encuesta de Hogares de Propósitos Múltiples-2023, Banco Central de Reserva.

Con relación a los pisos, se observa en la tabla anterior que el 17.5% es de ladrillo de cemento en el área rural y el 41.1% en el área urbana, así como también se observa la contraparte un piso de tierra, es más predominante en el área rural con un 24.4% y en el área urbana cubre solamente un 6.2%. Con los techos de igual forma, se puede observar que en el área rural los más predominantes son los techos de lámina, con un 65.7%, los de teja de barro o cemento con un 27.3% y apenas un 6.0% son de lámina de asbesto o fibra de cemento.

El déficit habitacional, es el resultado de múltiples factores que inciden en el mismo, como la pobreza, la desigualdad, los factores políticos, los recursos económicos, factores que abonan a la precariedad del hábitat y a la deficiencia del estado estructural de las viviendas; así mismo esto se amplía por la falta de políticas gubernamentales para mejorar las condiciones de vivienda en el país y darle una respuesta al tema en sí.

Servicios Básicos

Los servicios básicos son un aspecto realmente importante y determinante en relación a los proyectos de tipo habitacional, por el hecho de que garantizan el bienestar y la calidad de vida de los habitantes de un sector determinado, minimizando la vulnerabilidad en la higiene. Los servicios básicos incluyen el suministro de agua potable, el sistema de alcantarillado, la electricidad, las fuentes de combustible para cocinar, y en algunos casos, también el acceso a internet y telefonía. El no contar con estos servicios, implica que una vivienda no sería habitable o confortable para sus residentes, por lo que se considera importante el garantizar la disponibilidad y la calidad de estos servicios al diseñar y planificar proyectos de tipo habitacional, ya que afectan directamente la salud, seguridad y comodidad de las personas que vivirán en el futuro en esos espacios. Estos aspectos también influyen en la sostenibilidad y la viabilidad a largo plazo de los proyectos de vivienda.

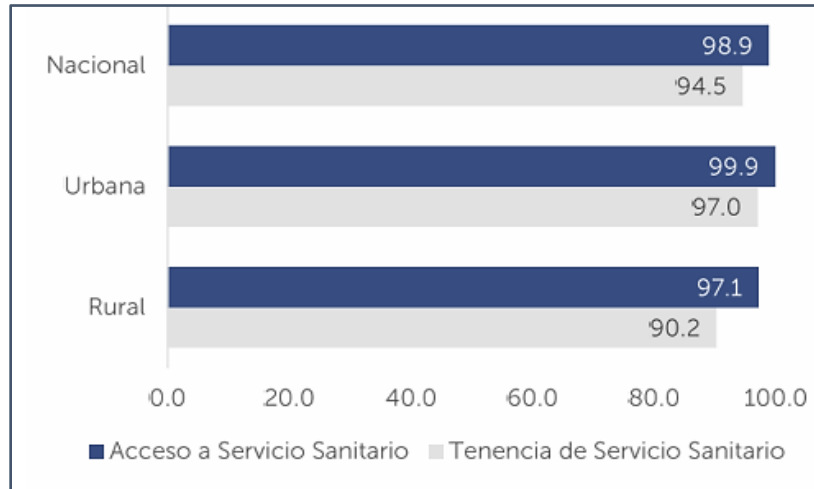
En el país, según la EHPM 2023, indica que en el área urbana 90.5%, cuenta con el servicio de energía eléctrica en sus viviendas, y en el área rural llega a un 78.4%, quienes cuentan con este servicio; otras alternativas que menciona el estudio son la candela, paneles solares y gas kerosene, que representan un porcentaje del menos del 1% de utilización.

Así mismo con el servicio del agua, en el área urbana un 87.4% cuenta con servicio por cañería y en el área rural abarca un 82.6%, las otras alternativas son acceso del suministro por medio de pozos y otros medios (BCR, 2022-2023).

Con respecto a la tenencia de servicios sanitarios y tratamiento de las aguas residuales, según área geográfica, se presenta en la figura 9, de acuerdo a la EHPM 2023, a continuación:

Figura 9.

Acceso y tenencia de servicio sanitario (%)

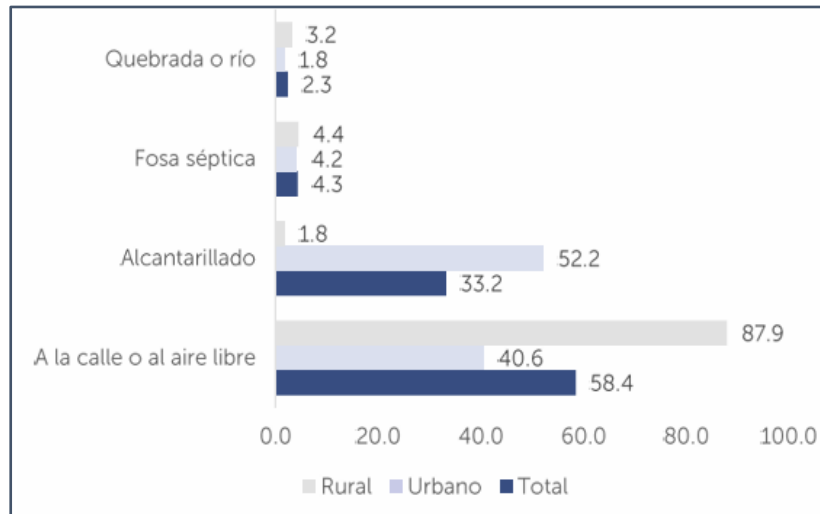


Fuente: Encuesta de Hogares de Propósitos Múltiples-2023, Banco Central de Reserva.

Las aguas grises, el estudio plantea que en el área rural un 87.9% de los hogares carecen de alcantarillado sanitario tirando este tipo de agua principalmente a la calle o al aire libre; con respecto al área urbana ésta si cuentan con servicio de alcantarillado cubriendo un total de 33.9% de los hogares, de esto un 52.7% es en área urbana.

Figura 10.

Servicio de Alcantarillado (%).

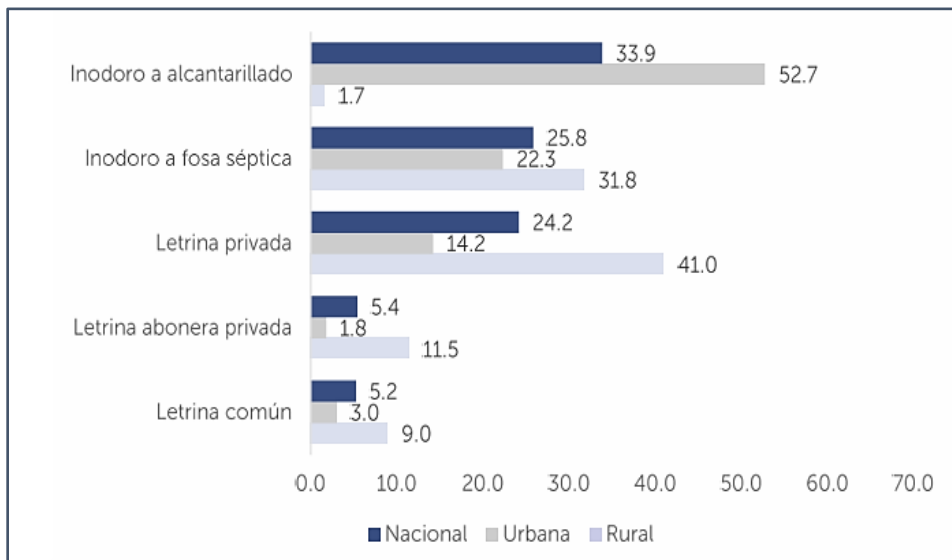


Fuente: Encuesta de Hogares de Propósitos Múltiples-2023, Banco Central de Reserva.

Los servicios sanitarios a los que tienen acceso los hogares salvadoreños, se representan en la figura siguiente:

Figura 11.

Dotación de servicios sanitarios (%).

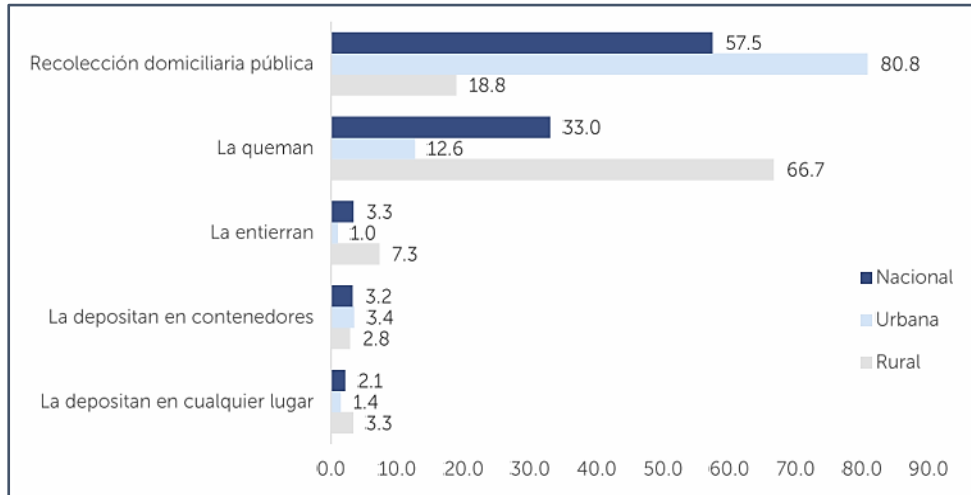


Fuente: Encuesta de Hogares de Propósitos Múltiples-2023, Banco Central de Reserva.

Como se puede observar en la figura 11, la gran diferencia entre el sector urbano y rural con relación al inodoro a alcantarillado, es relevante, puesto que en la zona urbana representa un 52.7% y en la zona rural un 1.7%, es una diferencia abismal, lo que implica que los hogares de la zona rural, no cuentan con este servicio que es primordial, sobre todo para temas de salubridad.

En relación al tratamiento de la recolección domiciliar pública de basura o desechos sólidos, este servicio llega a un total nacional del 57.5%, cubriendo mayormente el área urbana con un 80.8%. En el ámbito rural se refleja el uso de quema en un 66.7% por no tener accesibilidad a estos servicios, situación que impacta al medioambiente.

Figura 12.
Servicio de recolección de desechos (%)



Fuente: Encuesta de Hogares de Propósitos Múltiples-2023, Banco Central de Reserva.

Los aspectos anteriores son de los más importantes, más no los únicos que hacen que una vivienda, se considere habitable y digna para una familia.

El déficit habitacional, es el resultado de múltiples factores que inciden en el mismo, como la pobreza, la desigualdad, los factores políticos, los recursos económicos, factores que abonan a la precariedad del hábitat y a la deficiencia del estado estructural de las viviendas; así mismo esto se amplía por la falta de políticas gubernamentales para mejorar las condiciones de vivienda en el país y darle una respuesta al tema en sí.

Condición Socioeconómica

Con relación a la condición socioeconómica de los hogares salvadoreños, la EHPM,2023, nos muestra en la cantidad de hogares en su totalidad, así como la población económicamente activa (PEA), dato que contrasta con las necesidades de empleo, así como entre otros factores, que influyen directamente con este dato, como lo es la escolaridad.

Tabla 4.*Distribución de Hogares por condición de Act. Económica, por número de miembros del hogar.*

Números de Miembros del Hogar	Cantidad de Hogares	Población Total	Población Económicamente Activa			Población Económicamente Inactiva	Población menos de 16 años
			Total	Ocupados	Desocupados		
TOTAL	2,019,583	6,338,881	3,094,079	2,932,679	161,400	1,707,056	1,537,747
1 Miembro	299,895	299,895	190,414	183,523	6,891	109,421	60
2 Miembro	443,085	886,171	517,639	489,001	28,638	305,402	63,129
3 Miembro	503,999	1,511,997	766,542	732,460	34,082	401,718	343,738
4 Miembro	445,599	1,782,396	817,884	773,316	44,568	419,879	544,634
5 Miembro	199,474	997,371	439,574	413,992	25,582	252,132	305,664
6 Miembro	73,724	442,341	189,193	176,884	12,309	114,142	139,007
7 Miembro	32,323	226,259	96,147	91,964	4,183	55,127	74,985
8 Miembro y más	21,484	192,450	76,686	71,539	5,146	49,234	66,530

Fuente: Encuesta de Hogares de Propósitos Múltiples-2023, Banco Central de Reserva.

2.2.5. Definición Político Administrativo del Territorio del Municipio de La Paz Este

De acuerdo a la Constitución de la República de El Salvador, en sus Art. 200 y Art. 202 la administración política del territorio se divide en departamentos y estos a su vez en municipios respectivamente, por tanto, hasta el presente año el territorio estaba conformado por 14 departamentos y 262 municipios; situación que cambió a raíz del decreto legislativo No. 762 sobre la Ley Especial para la Reestructuración Municipal, donde se establece en el Art. 1 de dicha Ley que “*El territorio de El Salvador para su administración continuará dividido en los catorce departamentos, con cuarenta y cuatro municipios de doscientos sesenta y dos distritos municipales*”.

De acuerdo a las disposiciones del Decreto No. 762 y con base al considerando del romano III, el Tribunal Supremo Electoral emite la Guía de elecciones 2024 El Salvador y el Plan General de Elecciones 2024 (PLAGEL 2024), tomando en cuenta la nueva estructura Municipal, quedando la división política para el Departamento de La Paz de la siguiente forma:

Tabla 5.*Administración política territorial del Departamento de La Paz.*

N°	MUNICIPIO	N°	DISTRITO
1	LA PAZ OESTE	1	Cuyultitán
		2	Olocuilta
		3	San Juan Talpa
		4	San Luis Talpa
		5	San Pedro Masahuat
		6	Tapalhuca
		7	San Francisco Chinameca
2	LA PAZ CENTRO	1	El Rosario
		2	Jerusalen
		3	Mercedes La Ceiba
		4	Paraíso de Osorio
		5	San Antonio Masahuat
		6	San Emigdio
		7	San Juan Tepezontes
		8	San Luis La Herradura
		9	San Miguel Tepezontes
		10	San Pedro Nonualco
		11	Santa María Ostuma
		12	Santiago Nonualco
3	LA PAZ ESTE	1	San Juan Nonualco
		2	San Rafael Obrajuelo
		3	Zacatecoluca

Fuente: Plan General de Elecciones 2024 (PLAGEL 2024); El Salvador (TSE 2024)

Como se puede observar en la tabla anterior, dentro del municipio de La Paz Este, encontramos el distrito de Zacatecoluca, que es el sector donde se encuentra ubicada la zona de estudio, por lo que la identificación es ahora mucho más importante, sobre todo por el cambio debido a la Ley Especial para la Reestructuración Municipal.

Distrito de Zacatecoluca

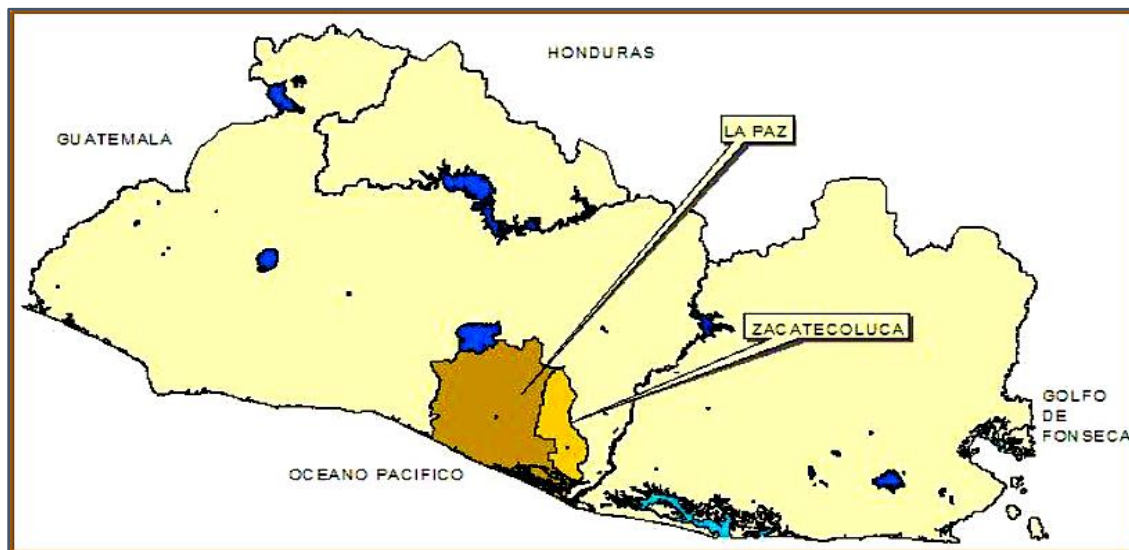
El distrito de Zacatecoluca, tiene una riqueza histórica invaluable, puesto que, en la zona de Los Nonualcos, como le es llamada, se han encontrado vestigios culturales intangibles que muestran asentamientos de origen Maya-Quiché, en la actualidad en proceso de extinción por la falta de reconocimiento y valoración de los mismos.

Según datos históricos en 1824, Zacatecoluca se incluyó en el departamento de San Vicente, desde que este era una provincia, y a pedido de los pobladores del antes municipio, fue hasta 1839, donde se unieron los distritos de Zacatecoluca y Olocuilta, para formar el departamento de La Paz (Nonualcos.com, 2020).

Zacatecoluca actualmente es el distrito del Municipio de la Paz Este, del departamento de La Paz y además es la cabecera departamental; se encuentra ubicado en el noreste del departamento. Sus puntos límites son: al norte por los distritos de Tepetitlán, Guadalupe y Tecoluca (departamento de San Vicente), al este por los distritos de Tecoluca, al sur por el distrito de San Luis La Herradura, al oeste por el distrito de San Juan Nonualco (Nonualcos.com, 2020) En la siguiente figura se puede visualizar la ubicación del distrito en mención:

Figura 13.

Ubicación Distrito de Zacatecoluca, Departamento de La Paz; El Salvador.



Fuente: Plan Estratégico, FUNDE 2013

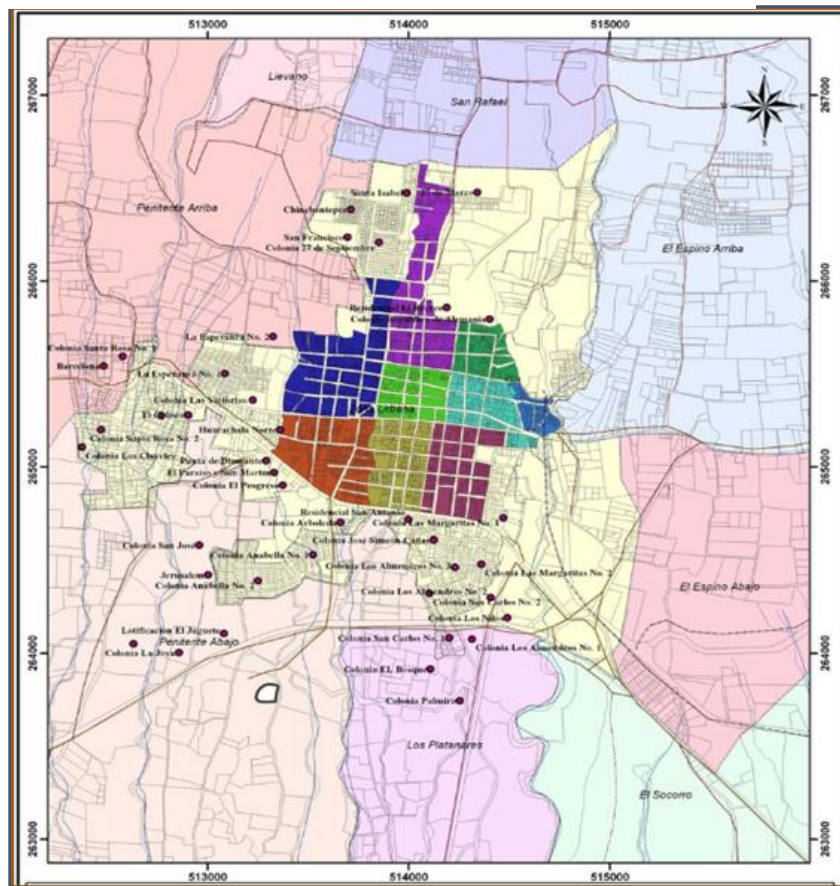
Figura 15.
Cantones, divididos por sector

CANTONES DISTRITO ZACATECOLUCA (Dividido en sectores)					
N°	SECTOR	Nombre Cantón	N°	SECTOR	Nombre
1	MARRANITOS	El Amate San Marcos de la Cruz Agua Zarca Las Isletas Azacualpa San José de la Montaña	6	EL VOLCÁN	Ulapa Arriba Ulapa Abajo Amayo Tapechame San Lucas Santa Lucía El Carmen Penitente Arriba Piedra Grande Arriba Piedra Grande Abajo El Espino Arriba El Espino Abajo Pineda (San Faustino) La Joya Buena Vista Arriba Buena Vista Abajo Buena Vista Arrinconada El Copinol Liévano El Callejón San Luis El Mandadero San Rafael
2	LOS REYES	Animas Abajo El Despoblado Animas Arriba Hatos de los Reyes San Francisco los Reyes San Antonio las Tablas* La Lucha* San Faustino			
3	LOS NILOS	San Antonio las Tablas* Tierra Blanca* Los Platanares			
4	LITORAL	El Socorro La Lucha* El Espino Abajo			
5	SURPONIENTE	San Josecito Penitente Abajo Tierra Blanca*			

Fuente: Plan Estratégico, FUNDE 2013.

El área urbana se divide en: barrios, colonias y residenciales; entre los barrios que posee, se encuentran: El Centro, El Calvario, Candelaria, La Cruz, San José, Los Remedios, Santa Lucía, San Sebastián y El Carmen; la división de estos se puede observar en la figura 16.

Figura 16.
Mapa de Barrios, Distrito de Zacatecoluca



Fuente: Plan Mitigación Municipal de Desastres, S.f./junio 2024

Actualmente con la implementación de la Ley de Especial para la Reestructuración Municipal, los distritos se están adaptando a las nuevas formas de gestión dentro de las municipalidades, habrá que esperar, para evaluar si esta nueva regulación trae mayores cambios a los sectores que la componen.

Estudio de la población del municipio de La Paz Este

El Municipio de la Paz Este está conformado por los distritos de Zacatecoluca, San Juan Nonualco y San Rafael Obrajuelo, con un total de 95,098 habitantes, de los cuales un 85.4%, equivalente a 77,434 habitantes corresponden al territorio donde se encuentra nuestro propósito de estudio.

Tabla 6.

Población del Municipio de La Paz Este.

MUNICIPIO	N°	DISTRITO	POBLACIÓN DISTRITO
	1	San Juan Nonualco	17,664
LA PAZ ESTE	2	San Rafael Obrajuelo	10,052
	3	Zacatecoluca	67,382
Total Población del Municipio			95,098

Fuente: Plan General de Elecciones 2024 (PLAGEL 2024); El Salvador (TSE 2024).

Enfocando el interés de investigación, en la población del Distrito de Zacatecoluca es de 67,382 habitantes, de este dato se tiene que el 64% de la población se ubica en la zona urbana y el 36% en la zona rural; y adjunto a este dato se tiene que, del total de habitantes, las mujeres cubren el 52% y los hombres el 48%; y su población económicamente activa representa un 34.8% (Fundación Nacional para el Desarrollo, 2014-2023).

La población del sector rural, se desempeña en actividades agrícolas, donde una de las principales fuentes de ésta es la caña de azúcar, pequeños cultivos de granos básico, hortalizas, entre otros; aunque también su actividad económica depende de actividades que realizan en pequeños comercios y pequeñas industrias (diversos talleres, metálicos, carpinterías entre otros).

Con relación a la población de las áreas urbanas, estas obtienen sus ingresos con empleos de zonas aledañas, como la vía aeroportuaria, zonas como San Marcos y San Salvador, donde se ubican zonas francas.

Vivienda de Interés Social en El Salvador

Actualmente la coyuntura relacionada a la vivienda de interés social en El Salvador, muestra que el adquirir una vivienda se convierte en una situación titánica, el país se encuentra experimentando una burbuja inmobiliaria generada por la demanda de la diáspora, la oferta de vivienda no se enfoca en el mercado demandante con necesidades extremas de vivienda, tampoco se ve un interés de enfocarlo al sector de ingresos bajos; el mercado se mantiene con una difícil situación, dado que la economía actual, no permite acceder fácilmente a un crédito, los bajos salarios y los altos costos en viviendas, ya sea que se esté alquilando, también representa una dificultad para ciudadanos de ingresos bajos, otro factor relevante en la actualidad, es que debido al incremento en la seguridad ciudadana y la baja criminalidad, ha surgido como nuevo nicho de demanda, el interés de los hermanos lejanos por adquirir una vivienda en el país; esto ha encarecido aún más la adquisición de estos bienes, las ofertas de vivienda actual ascienden desde los \$120,000; incrementando su costo dependiendo de factores, como ubicación, accesibilidad, plusvalía entre otros, haciendo que sea más difícil la obtención de una vivienda, sobre todo para un ciudadano con ingresos de un salario mínimo (\$365.00), lo que genera una brecha de desigualdad, que obliga siempre a los ciudadanos a instalarse en lugares o asentamientos en condiciones de vulnerabilidad.

Otros factores que inciden son los temas de riesgo, llámese éstos inundaciones, terremotos, tormentas tropicales, entre otros, que hacen mucho más difícil el que se pueda acceder a una vivienda digna y a la creación de proyectos en aquellas zonas donde aún hay disponibilidad de suelos, pero que puede existir alguno de los factores de riesgo mencionados, lo que dificulta la formulación de proyectos habitacionales y que estos sean específicamente diseñados para solventar la alta demanda y que permitan tener la oportunidad de adquisición de este tipo de bien.

2.3. Marco Normativo

En el siglo pasado, luego de la dictadura del Presidente Maximiliano Hernández Martínez, la sociedad salvadoreña plantea la modernización del estado y proclama la Constitución de la República de El Salvador de 1950, dando inicio a la construcción del andamiaje para poner en la agenda política temas como el de “la propiedad privada en función social”; es así como en 1951

se emite el decreto No. 232 de fecha 4 de junio de 1951 para la creación de la Ley de Urbanismo y Construcción, estableciéndose que “el Ministerio de Vivienda será el encargado de formar y dirigir la política nacional de vivienda y desarrollo urbano; así como de elaborar los planes nacionales y regionales y las disposiciones de carácter general a que deben sujetarse las urbanizaciones, parcelaciones y construcciones en todo el territorio de la república”, (Diario Oficial 107, Tomo 151, 11 de junio de 1951). Así se crea el Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano adscrito al Ministerio de Obras Públicas, con atribuciones de planificar, formular, coordinar y dirigir la política nacional de vivienda y desarrollo urbano, dando pie a la creación de la Dirección General de Urbanismo y Construcción (DUA) para aprobar proyectos de urbanización. Luego según Decreto Ejecutivo No. 70, se crea el Reglamento a la Ley de Urbanismo y Construcción en lo relativo a parcelaciones y urbanizaciones habitacionales, la que actualmente sigue vigente.

En enero de 1986, bajo decreto Ejecutivo No. 274 se emite el Código Municipal para definir las competencias de los Municipios en lo relativo a la elaboración, aprobación y ejecución de planes de Desarrollo Urbanos y Rurales de sus respectivas localidades.

Fue hasta en 1979 por decreto ejecutivo No. 26 se crea la Subsecretaría de Vivienda y Desarrollo Urbano, adscrito al Ministerio de Obras Públicas. Posteriormente en abril de 1993 se creó el Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano, siempre adscrito al Ministerio de Obras Públicas, por decreto ejecutivo No.71.

Es hasta julio de 2019 que por decreto Ejecutivo No. 1, publicado en el Diario Oficial No. 101, Tomo 423; se establecen la reforma al reglamento Interno del Órgano Ejecutivo dando paso a la creación del Ministerio de Vivienda con el principal objetivo de formular, dirigir y coordinar la implementación de la Política Nacional de Vivienda y Desarrollo Urbano; además de elaborar y aprobar los planes nacionales y regionales, así como las disposiciones de carácter general a que deben sujetarse las urbanizaciones, parcelaciones, asentamientos en general y construcciones en todo el territorio nacional; También dentro de sus atribuciones el Ministerio de Vivienda, es el responsable de planificar y coordinar el desarrollo integral de los asentamientos humanos en todo el territorio nacional, estableciendo las coordinaciones necesarias con otros actores públicos o privados, para lograr el objetivo de desarrollo integral, entre otros objetivos enunciados en la

Memoria de Labores del Ministerio de Vivienda del Gobierno de El Salvador para el período de junio 2021 a mayo del 2022.

2.3.1. Constitución de La República de El Salvador

La Constitución de la República de El Salvador (1983) declara de interés social la construcción de viviendas, en el Art. 118 cita textualmente que “El Estado adoptará políticas de población con el fin de asegurar el mayor bienestar a los habitantes de la República.

En el Art. 119 reza, “Se declara de interés social la construcción de viviendas. El Estado procurará que el mayor número de familias salvadoreñas lleguen a ser propietarias de su vivienda. Fomentará que todo propietario de fincas rústicas proporcione a los trabajadores residentes habitación higiénica y cómoda, e instalaciones adecuadas a los trabajadores temporales; y al efecto, facilitará al pequeño propietario los medios necesarios”

2.3.2. Marco Político

La Constitución de la República de El Salvador (1983) declara en el Art. 2 que, “*Toda persona tiene derecho a la vida, a la integridad física y moral, a la libertad, a la seguridad, al trabajo, a la propiedad y posesión, y a ser protegida en la conservación y defensa de los mismos...*”

En la gestión de Gobierno 2019-2024, por Decreto Ejecutivo el Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano se convierte en el Ministerio de Vivienda con el objetivo de ser la entidad pública facilitadora del acceso a la vivienda y el hábitat en El Salvador, así como el ente rector que contribuye a la reducción del déficit habitacional cuantitativo y cualitativa en El Salvador (Ministerio de Vivienda de El Salvador, 2021-2022).

Por tanto, en la República de El Salvador, los hacedores y aplicadores de políticas públicas en el sector vivienda cuentan con el marco político y jurídico necesario para afrontar el reto de dotar de vivienda digna especialmente a la población más vulnerable del país.

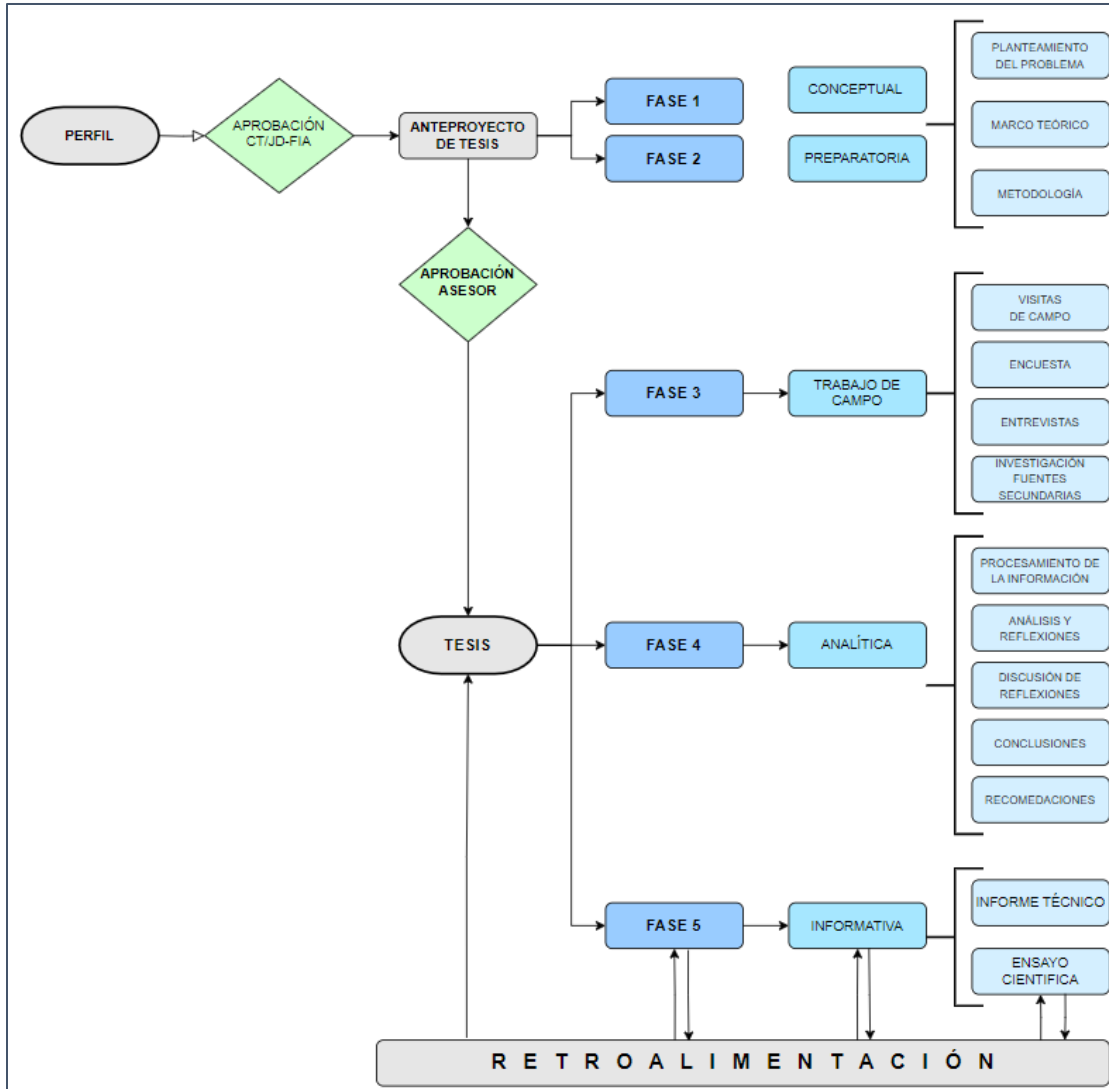
3. METODOLOGÍA DE LA INVESTIGACIÓN

Dentro del contexto de la investigación, tenemos que ésta se define como “*un conjunto de procesos sistemáticos, críticos y empíricos que se aplican al estudio de un fenómeno o problema*” (Sampieri, 2014), por lo que para el desarrollo de esta investigación, se requirió de combinar metodologías, por lo que se requirió de implementar los métodos de investigación cualitativa y cuantitativa; los cuales fueron desarrollados en un tiempo estimado de 24 semanas, dichos métodos permitieron generar datos para análisis de la investigación.

Dentro de la investigación se presentaron factores de interés para el estudio correspondiente, mismos que permitieron la aplicación de algunas técnicas de recolección de datos, el primero de ellos es la zona: el Cantón Penitente Arriba, del distrito de Zacatecoluca, la cual representó una gran oportunidad para que dentro de la investigación, se puedan cotejar diversos datos, puesto que, con los hallazgos, se puede validar o descartar la necesidad de evaluar la factibilidad de las condiciones o factores que influyen de alguna manera para el desarrollo de proyectos futuros de tipo habitacional con énfasis en viviendas de interés social.

3.1. Diagrama Metodológico

Figura 17.
Diagrama Metodológico.



En el Diagrama Metodológico, se pueden observar cinco fases, dentro de las cuales se plantea, una fase conceptual, una fase preparatoria, la fase de trabajo de campo, que sería la prioritaria para este capítulo, en el sentido de la implementación de la metodología como tal, la fase 4, para el análisis y en la última fase se presentaran los resultados como tal.

3.2. Metodología

3.2.1. Fase 1: Conceptual

Dentro de esta fase se abordó la temática, con aportes importantes que permiten tener claridad del planteamiento del problema como tal, y de conceptos a partir de su base significativa o conceptual de los diferentes elementos o factores claves que inciden en el desarrollo de la investigación como tal, así se tiene que:

- a) Se desarrolló una investigación preliminar que dio la pauta de las implicaciones del problema de forma general. La cual se generó por medio de fuentes secundarias.
- b) La conceptualización del problema se desarrolló de tal manera que se espera permita dimensionar la problemática de vivienda en el país y especialmente del tipo VIS.
- c) De igual forma la definición del problema se estructuró a partir de la investigación preliminar en fuentes secundarias, que permitió establecer parámetros de búsqueda o investigación a otro nivel o de manera más específica.
- d) En el establecimiento de objetivos se definieron con el propósito de abarcar las diversas áreas de investigación y alcances de tal forma de poder delimitar factores claves.

3.2.2. Fase 2: Preparatoria

En la fase de preparación de la investigación se establece la planificación y las generalidades del contexto dentro del cual se encuentra inmerso el tema de investigación por medio de la siguiente estructura documental:

- a) *Preparación del Anteproyecto*: la realización de actividades de asesoría e investigación en fuentes que ayuden a la comprensión del cómo presentar dicho documento.
- b) *Formulación*: desarrollo de la idea central, así como de los objetivos que definan el futuro del trabajo de investigación.
- c) *Marco Teórico*: preparación de la información recolectada para el desarrollo de este apartado, que permita la comprensión del tema con base a la información ya existente.
- d) *Metodología*: Planeación de herramientas de investigación, a través del desarrollo de la ejecución de instrumentos e implementación de los mismos en campo.

3.2.3. Fase 3: Trabajo de Campo

En la fase 3, en la cual se ha desarrollado e implementado diversas técnicas, para el trabajo de campo de la investigación, se recurrió a fuentes primarias, tales como entrevistas con especialistas en diversas áreas, entre estas, el área legal y normativo, donde se abordaron temáticas sobre las normativas y leyes vigentes en el desarrollo de proyectos de vivienda de interés social. Por otra parte, se realizó entrevista con representantes de Hábitat El Salvador, agencia Zacatecoluca, como una organización no gubernamental (ONG), la cual está enfocada en ayudar al sector poblacional de ingresos bajos, para colaborar con la adquisición de viviendas de interés social, con propuestas de créditos acorde a su condición socioeconómica.

Así mismo, se implementó una consulta pública por medio de una encuesta, con el objetivo de recabar información de primera mano, esta se realizó haciendo vivita de campo en el entorno inmediato al sector de estudio; para ello se elaboraron los instrumentos de trabajo de campo necesarios, tales como: el cálculo de la muestra, el mapa del área o las zonas a cubrir con la encuesta, así como el formulario de encuesta y de entrevistas respectivamente.

Para obtener el cálculo de la muestra, se utilizó una fórmula de población finita, que es aquella en la cual ya tenemos identificada a la población del sector como tal; con el fin de obtener el dato total de instrumentos a pasar en la visita de campo a los pobladores del Cantón Penitente Arriba, según lo siguiente:

$$n = \frac{N Z^2 p^*q}{d^2 (N-1) + Z^2 p^*q}$$

Donde se tiene que:

N = población total

Z = distribución normalizada. Si Z = 1.645 el porcentaje de confiabilidad es de 90%

p = proporción de aceptación deseada

q = proporción de rechazo

d = porcentaje deseado de error

Debido a que, para el momento de realizar el trabajo de campo, aún se encontraba en realización la actualización del Censo 2024 del BCR, se tomó de base los datos generales del distrito de Zacatecoluca, presentados dentro del Plan de Elecciones 2024, del Tribunal Supremo Electoral.

Por lo anterior, se tomó de base la cantidad de 67,382 habitantes, lo que representa un 71% de la población que habita en el municipio de La Paz Este, apta para votar, y sustituyendo datos dentro de la fórmula, la cual se trabajó en Excel, se tiene el siguiente resultado:

<i>Parámetro</i>	<i>Valor</i>		
<i>N</i>	67,382	$n = \frac{45584.344}{243.24811}$	<u>187.40</u>
<i>Z</i>	1.645		
<i>P</i>	50.00%		
<i>Q</i>	50.00%		
<i>d/e</i>	6.00%		
<i>n</i>	90%		

Dando como resultado 187.40 muestras, y como no se puede realizar fraccionadamente, se tomó a bien realizar un total de 188 muestras, por lo que se implementó a 188 habitantes del sector de estudio.

De la misma forma se procedió con la investigación a través de fuentes secundarias en las diferentes instituciones u organizaciones que podían tener datos relevantes, actualizados y fidedignos del tema en estudio, información de carácter ambiental, legal o normativo, de planificación y desarrollo urbano, entre otros.

También se realizaron visitas de campo para reconocer el terreno y su entorno para identificar elementos que inciden en el desarrollo de la investigación y que son necesarios para formular el diagnóstico pertinente, y que este apegado a la realidad objetiva.

3.2.4. Fase 4: Analítica

Esta fase comprende el procesamiento de los datos recabados en la fase anterior, donde se verificó, analizó y se presentaron los fenómenos hallados de tal forma que permitan interpretarlos y estudiarlos, el análisis de la información y procesamiento de los resultados es fundamental para

establecer posteriormente las conclusiones y recomendaciones, que sirvan de base para futuro proyectos complementarios y específicos del tema en un futuro inmediato.

3.2.5. Fase 5: Informativa o de Difusión

En esta fase se cierra la investigación con el aporte documental reflejado a través del Informe Técnico, que se encuentra a partir del capítulo 5 de este documento, complementando la presentación de los datos con un Ensayo Científico que permita una adecuada difusión de los resultados obtenidos.

4. ANÁLISIS DE RESULTADOS Y DIAGNÓSTICO DE FACTIBILIDAD

En el presente capítulo, se realiza el análisis, sobre aquellos factores encontrados dentro del estudio de investigación, que permita profundizar sobre la relevancia de éstos en el sector de vivienda de interés social; para lograrlo se utilizaron instrumentos de apoyo, como encuestas, para recolección de información, con el fin de explorar y documentar los datos, para obtener dichos resultados, se realizó la tabulación de los mismos. La encuesta fue ejecutada en el sector de Cantón Penitente Arriba y sus zonas aledañas.

También se recolectaron datos a través de la realización de entrevistas con expertos en áreas relevantes, como el aspecto legal, aspecto ambiental y de desarrollo territorial; opiniones claves para el avance del tema de investigación, en contraste con la bibliografía encontrada sobre el tema.

4.1 Caracterización del Territorio en Estudio

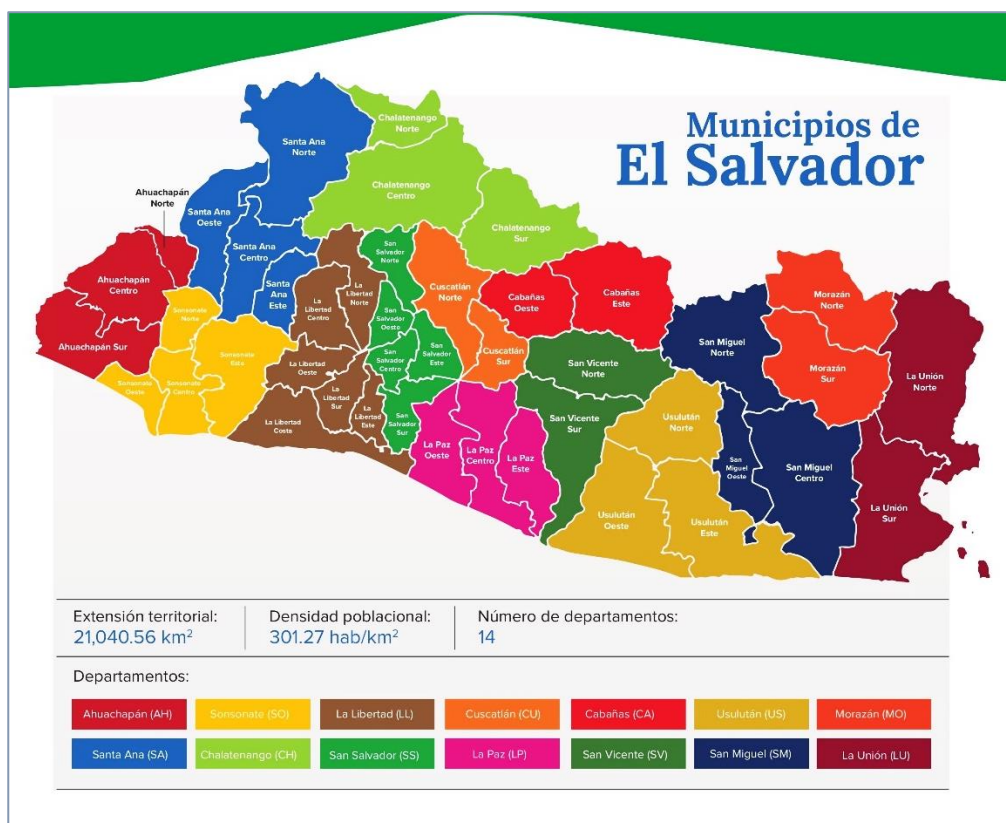
4.1.1 *Administración Político Administrativa*

Recientemente la Administración Político Administrativa de El Salvador ha experimentado algunos cambios sustanciales por el Decreto Legislativo No. 762, emitido en el año 2023, se crea la Ley Especial para la Reestructuración Municipal, según la cual en el Art. 1 establece literalmente “*El territorio de El Salvador para su administración continuará dividido en los actuales catorce departamentos, con cuarenta y cuatro municipios y doscientos sesenta y dos distritos municipales*”.

En la figura 18, tomada del Mapa Socioeconómico presentado en agosto de 2024, por el Programa de las Naciones Unidas para el Desarrollo (PNUD), se puede observar la Reestructura Municipal de El Salvador en la actualidad.

Figura 18.

Mapa de Reestructuración Municipal de El Salvador.

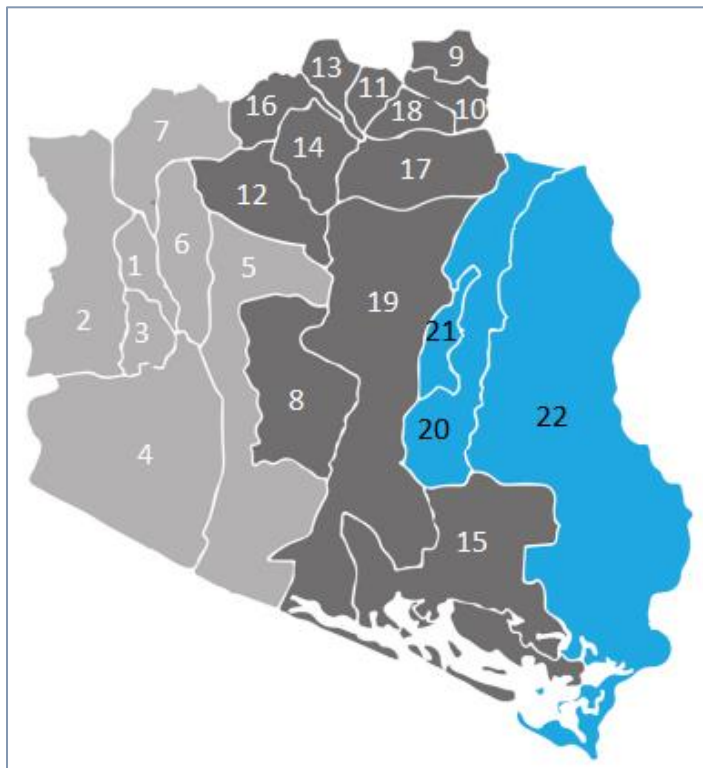


Fuente: Mapa Socioeconómico. Guía para los 44 nuevos municipios de El Salvador, agosto 2024; PNUD.

De esta forma se reestructuran los catorce departamentos del país, para establecer cuarenta y cuatro municipios, que éstos a su vez, están conformados por la reagrupación de un conjunto municipios existentes que pasan a denominarse “Distritos”, a partir del año 2023; modificando a su vez, la administración de todos éstos.

Figura 19.

Municipios, Departamento de La Paz.



Fuente: Informe Acción Ciudadana editado con información del Tribunal Supremo Electoral 2023.

En la Figura 19 se muestra gráficamente tres municipios del departamento de La Paz, según el decreto N° 762, en mención; con sus veintidós distritos, ver Tabla 7, se hace referencia a estos según la división política administrativa por municipio.

Tabla 7.*Reestructuración por Distrito, Departamento de La Paz.*

MUNICIPIO DE LA PAZ OESTE	MUNICIPIO DE LA PAZ CENTRO	MUNICIPIO DE LA PAZ ESTE
1. Distrito Cuyultitán	8. Distrito El Rosario	20. Distrito San Juan Nonalco
2. Distrito Olocuilta	9. Distrito Jerusalén	21. Distrito San Rafael Obrajuelos
3. Distrito San Juan Talpa	10. Distrito Mercedes de la Ceiba	22. Distrito Zacatecoluca
4. Distrito San Luis Talpa	11. Distrito Paraíso de Osorio	
5. Distrito San Pedro Masahuat	12. Distrito San Antonio Masahuat	
6. Distrito Tapalhuaca	13. Distrito San Emigdio	
7. Distrito San Francisco Chinameca	14. Distrito San Juan Tepezontes	
	15. Distrito San Luis La Herradura	
	16. Distrito San Miguel Tepezontes	
	17. Distrito San Pedro Nonualco	
	18. Distrito Santa María Ostuma	
	19. Distrito Santiago Nonualco	

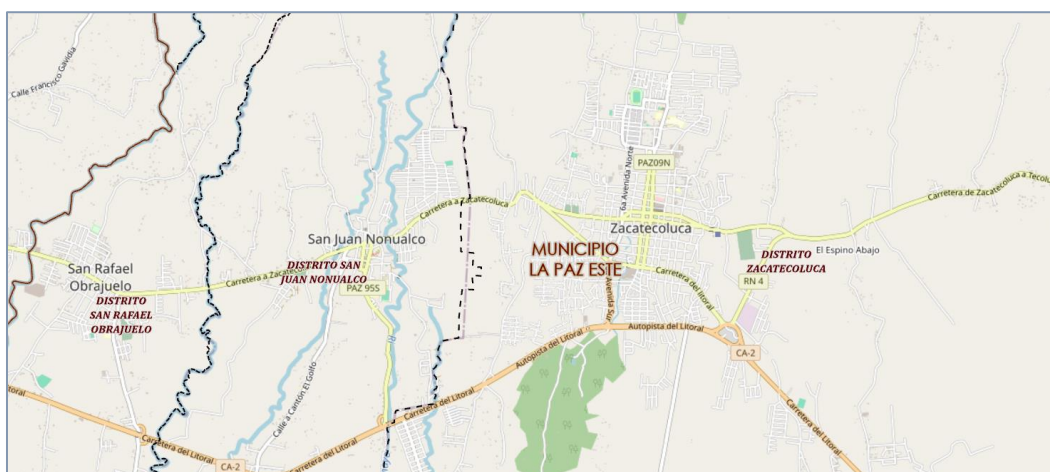
Fuente: Decreto No. 762-Asamblea Legislativa de la República de El Salvador. Junio 2023

Lo anterior es relevante debido a que el sector de estudio, pertenece a la cabecera departamental y es distrito del municipio de la Paz Este, de ahí la importancia también de identificar su ubicación y sus vías de acceso principales.

En la figura 20, se puede observar la ubicación geográfica del municipio y sus vías principales de acceso, detallando las de mayor importancia, como lo son: la carretera antigua a Zacatecoluca RN04E y el nuevo tramo de la carretera CA02E o Litoral. Ambas son vías que permiten la conectividad de la zona, siendo la primera relevante, para la conectividad interna y directa entre distritos, y de la misma manera la carretera al litoral, que es de las más importantes vías logísticas del país, la cual conecta con los dos puertos marítimos del país (La Unión y Acajutla); así como con el aeropuerto Internacional de El Salvador.

Figura 20.

Mapa Catastral Sector Urbano Municipio de La Paz Este.



Fuente: Centro Nacional de Registros, 2024.

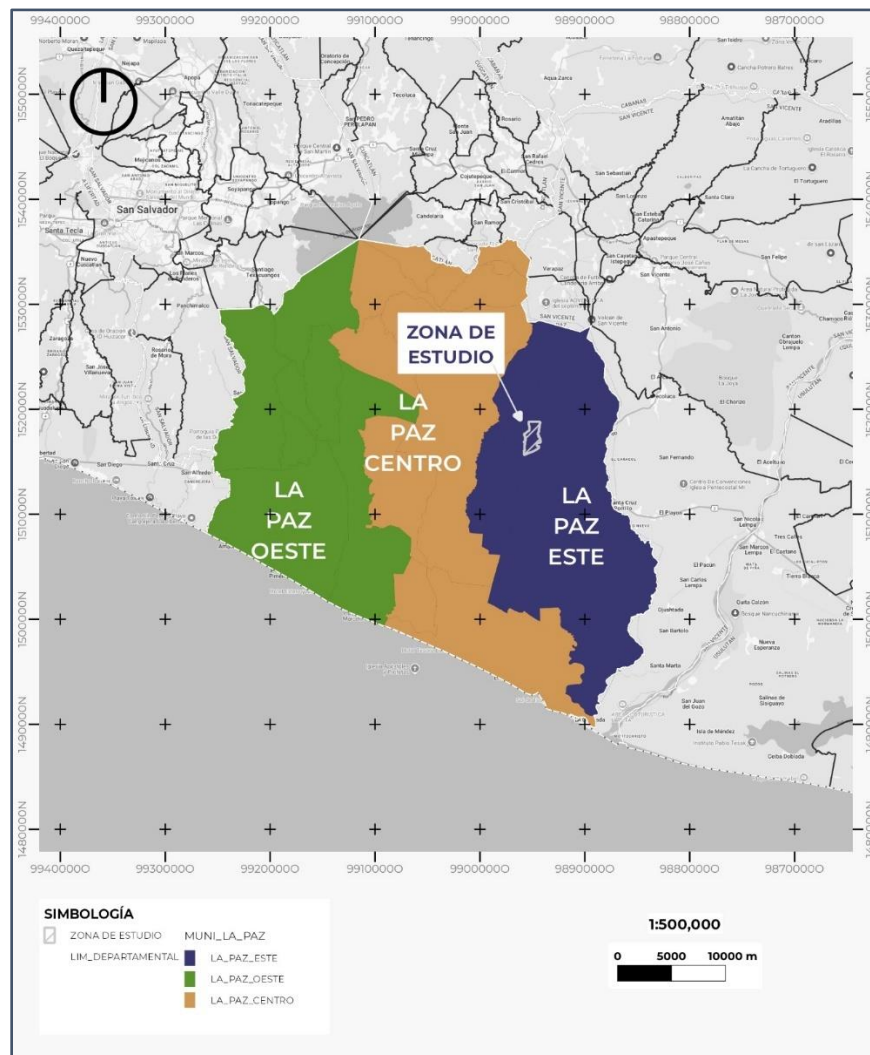
4.1.2 Características Geográficas de Distritos Componentes

El sector propósito de estudio en el Municipio de La Paz Este, se encuentra emplazado entre los distritos de Zacatecoluca y el de San Juan Nonualco, dicho municipio, colinda al sur con el océano Pacífico y el distrito de San Luis La Herradura, al oeste con los distritos de Santiago Nonualco y San Pedro Nonualco, al norte y al este con el departamento de San Vicente.

El Municipio de La Paz Este, tiene una extensión superficial de 397.80 Km², la cual se distribuye conforme a la división en el territorio, según los tres distritos, Zacatecoluca, con 321.30 km², siendo el de mayor extensión territorial, luego le sigue San Juan Nonualco con 65.49 km² y por último San Rafael Obrajuelo con 11.01 km², siendo éste el de menor extensión territorial dentro de municipio, según datos de la Alcaldía Municipal de La Paz Este.

Figura 21.

Mapa de ubicación sector de estudio, Municipio de La Paz Este.



Fuente: Elaborado con datos del CNR-MOP-MARN

La figura 21, permite visualizar, dentro del mapa, la ubicación del sector de estudio, es importante poder identificarlo por su importante relación con los otros municipios del departamento de La Paz y otros departamentos de su entorno inmediato.

El mapa catastral del Cantón Penitente Arriba, representa la organización y distribución de terrenos y propiedades en esta área, en la figura 22, se puede observar cómo se delimita el área del cantón, y la ubicación estratégica de Penitente Arriba dentro del contexto territorial; lo que permite una mejor comprensión de su magnitud y configuración.

En el mapa se detalla también las elevaciones sobre el nivel del mar promedio, del sector de estudio, indicando que se encuentra en una llanura generalmente plana.

Figura 22.

Mapa Catastral del Sector Especifico de Estudio, Cantón Penitente Arriba.



Fuente: Mapa base Centro Nacional de Registros.

Nota: Las elevaciones mostradas en este mapa fueron tomadas de Google Earth.

4.1.3 Relieves, Hidrología, Clima y Vegetación del Municipio

El Municipio de La Paz Este, tiene una topografía generalmente plana, con pendientes que oscilan entre el 3% y el 15% aproximadamente, relieves definidos por las elevaciones del Volcán Chinchontepec cuya elevación máxima es de 2,070 msnm y el Cerro de Amayo al norte del Municipio, como se pudo observar en la figura 23; dichos relieves generan múltiples escorrentías hídricas subterráneas y superficiales como ríos, entre los de mayor caudal se pueden mencionar los ríos de Amayo, Huiscoyolapa, Acomunca, Sapuyo (Fig. 24), los que desembocan al Océano Pacífico por medio del estero de Jaltepec en el distrito de San Luis La Herradura. También se observan fuentes de agua subterráneas por medio de

nacimientos de agua como por ejemplo los de Ichammichen y sus alrededores, lo que es positivo en cuanto a la factibilidad de disposición de agua potable en la zona.

Figura 23.

Imagen 3D, Relieves del Territorio, Municipio de La Paz Este. Sector Penitente Arriba



Fuente: Google Earth

Nota: Imagen adaptada con la información del sector de estudio

El Cantón Penitente Arriba, cuenta con importantes quebradas de invierno como Achinca, Chanjute, Ulapa y Ahuacachala, contribuyendo en la época lluviosa a evacuar escorrentías superficiales y descargas de viviendas existentes en el sector periurbano de los Distritos de San Juan Nonualco y Zacatecoluca.

tropical, con poca vegetación alta, localizada en áreas dispersas esencialmente a orillas de rios y quebradas de invierno, predominando algunos arboles maderables como ceiba, conacaste, tiguilote, laurel y teca, entre otros; así también se observaron de forma dispersa arboles frutales como de mango, marañón y carao. Por lo general son terrenos llanos o potreros con maleza, los cuales son un riesgo año con año, dado que en la época seca son áreas expuestas a incendios forestales.

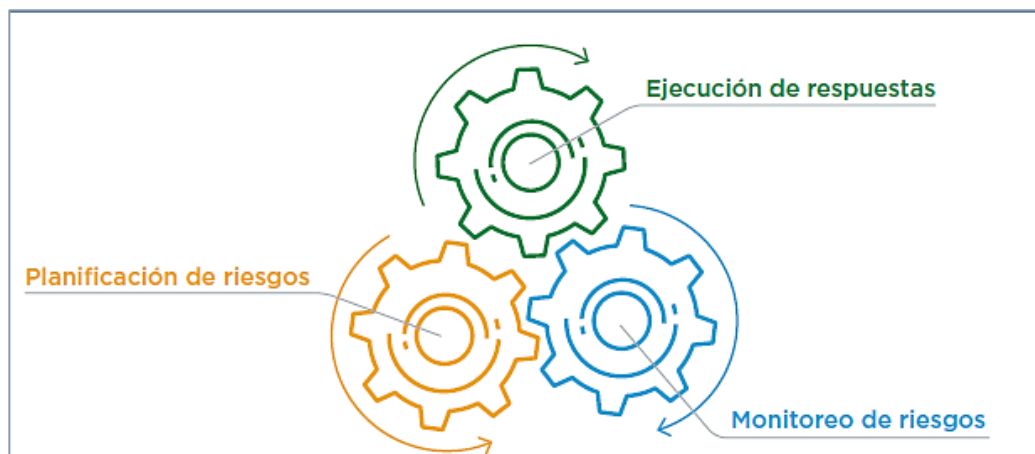
4.1.4 Matriz de Riesgos Ambientales

En todo proyecto se debe contar con una herramienta para identificar los riesgos y poderlos gestionar desde la etapa de identificación, evaluación y la definición de la situación de mitigación, atenuación, compensación, eliminarlo o evitarlo; en el presente estudio para tal efecto se tomará la Guía PMBOK 7ta Edición donde define *“Un riesgo es un evento o condición incierta que, si se produce, tiene un efecto positivo o negativo en uno o más de los objetivos. Los riesgos identificados pueden o no materializarse en un proyecto”*. Es por ello que en este caso de estudio se identificarán y evaluarán los riesgos conocidos y emergentes, tanto internos como externos al proyecto, a lo largo del ciclo de vida”.

En este caso se plantea como objetivo, identificar y cuantificar los riesgos de tal manera que permita lograr una gestión eficiente que disminuya la probabilidad y el impacto de eventos adversos que afecten a la proyección de desarrollo VIS de forma importante en la zona de estudio que pudiese asociarse con amenazas u oportunidades; para ello se deberán tomar medidas al respecto para contrarrestar los impactos que se generen a partir de la metodología del BID para visualizar los pasos a seguir (Fig. 25).

Figura 25.

Naturaleza de Proceso de la Gestión de Riesgo.



Fuente: Guía Teórica, Gestión de Riesgos para Proyectos de Desarrollo. BID

Para obtener una eficiente gestión de riesgos se contará con información precisa y fidedigna; además, se identificarán puntualmente los riesgos con prioridad que se quieren abordar, y a los cuales se le pueden aplicar dichos pasos en el proceso de evolución, como son la planificación, la ejecución y el monitoreo de los mismos.

Según lo anterior se inicia con la planificación de los riesgos, por lo tanto, se deben de identificar estos realizando a su vez un análisis cualitativo y cuantitativo de los mismos, para posteriormente ejecutar las respuestas a los mismos y dar seguimiento con el monitoreo correspondiente. Para el análisis cualitativo de los riesgos, la planificación se apoya en la matriz de probabilidad y ocurrencia, en esta los riesgos quedan clasificados en zonas de advertencia, que van desde la más prioritaria (rojo) a la menos prioritaria (verde), y a su vez en la clasificación de estos, donde tanto para la probabilidad como para el impacto se establecen cuatro niveles de riesgo dentro de la matriz, entre estos: alto, medio-alto, medio-bajo y bajo. Cada uno de estos niveles tiene un valor asociado del 1 al 4 respectivamente (BID, 2023), como se muestra en la Figura 26.

Figura 26.

Matriz de Probabilidad e Impacto.

IMPACTO	4	4	8	12	16
	3	3	6	9	12
	2	2	4	6	8
			2	3	4
		PROBABILIDAD			
		Bajo	Medio Bajo	Medio Alto	Alto

Fuente: Elaborado con la Guía Teórica, Gestión de Riesgos para Proyectos de Desarrollo. BID.

La clasificación de los riesgos en función de la matriz anterior, permiten que se aborden estos con base a la función prioritaria que tenga dentro del proyecto. La escala de gravedad de consecuencias para evaluar la matriz será la siguiente: insignificante que estaría al nivel 1, menor sería nivel 2, moderada de nivel 3, importante de nivel 4.

Cabe aclarar que los rangos de puntuación dependerán del nivel de importancia que se le quiera brindar al evento, para la *probabilidad* el estado de riesgo se podrá identificar de la siguiente manera:

- Probablemente no suceda (1 al 3)
- Poco probable (4 al 5)
- Muy probable (6 al 8)
- Altamente probable (9 al 12)

Las definiciones del *impacto* del riesgo están en un rango numérico en el cual se puede identificar de la siguiente manera:

- Bajo (1 al 3)
- Medio bajo (4 al 5)
- Medio alto (6 al 8)
- Alto (9 al 12)

Es por ello que considerando que la investigación se enfoca en futuros proyectos de tipo habitacional, los riesgos inmediatos a evaluar son de tipo ambiental, de entre la diversidad de riesgos que pueden influir en un proyecto; por lo que se presenta una matriz de riesgos ambientales. Dicha herramienta permite identificar, evaluar y priorizar los riesgos que pueden afectar al medio ambiente en un proyecto como tal. Esta matriz contribuye a tomar decisiones informadas sobre la gestión de estos riesgos y permite implementar medidas adecuadas.

Por lo anterior se presentan los potenciales riesgos que se identifican, aunque pudiesen existir más y es por ello que para ejecutar cualquier tipo de proyecto se deben realizar los estudios de impacto ambiental correspondiente a cada uso de suelos, de acuerdo a la normativa vigente. Los riesgos identificados con sus correspondientes relaciones de ocurrencia y el impacto potencial en un panorama esperado, en el sector de Penitente Arriba del Municipio de La Paz Este; los cuales pudieren afectar la implementación de un proyecto habitacional. Entre los riesgos ambientales que se consideran potenciales están: derrumbes, deslaves, terremotos, inundaciones, contaminación del suelo, contaminación del recurso hídrico, deforestación, erupción volcánica.

En el sector de estudio los riesgos ambientales que se presentan son a los que el país está expuesto en forma general como por ejemplo por terremotos, el cual se puede atenuar con sistema de alerta temprana y sistemas constructivos adecuados; con lineamientos a la población que puedan mitigar inminentes daños colaterales; también el riesgo de contaminación se puede evitar o atenuar con campañas de educación y ejecutando leyes y normas vigentes que permitan mayor concientización y colaboración de la población; medidas que son pertinentes no solo al área de estudio sino a nivel nacional y referente a todo tipo de desarrollo urbano.

Figura 27.

Matriz de Riesgos Ambientales.

MATRIZ DE RIESGOS										
LUGAR	IDENTIFICACIÓN DEL RIESGO	CAUSA	Análisis de Riesgo		Evaluación del Riesgo		CONSECUENCIAS	GRAVEDAD	ELEMENTOS VULNERABLES	ESTRATEGIAS DE CONTINGENCIA
			IMPACTO	PROBABILIDAD	CALIFICACIÓN	NIVEL				
CANTÓN PENITENTE ARRIBA MUNICIPIO DE LA PAZ ESTE	Terremotos	Origen Tectónico o Subducción	4	3	12	Alto	Daños a infraestructura y edificios	De acuerdo a la intensidad puede ser de Leve a Catastrófico	Elementos de mayor vulnerabilidad en la zona y país, daños en las construcciones, especialmente de viviendas del sector de interés social, familias con bajos ingresos económicos.	Atenuar por medio de protocolos de emergencia y alertas tempranas para asistir y/o evacuar la población Urbana y Rural
	Deslaves Derrumbes	Fuertes lluvias en partes elevadas del volcán Chinchtepec y Cerro de Amayo. Huracanes o tormentas atemporadas, pueden saturar el suelo, reduciendo su estabilidad y aumentando el riesgo de deslizamientos de tierra.	2	1	2	Bajo	Considerable arrastre de erosión y vegetación en causas de ríos y quebradas de invierno	Leve, emplazamiento no esta en ambito montañoso.	Viviendas o cualquier infraestructura cercanas a cauce de ríos y quebradas	Evitar por medio de normativas que definan franjas de retiro de acuerdo al caudal de ríos o quebradas. Mitigar con protocolos de emergencia y alerta temprana.
	Inundaciones	Desbordamientos de ríos y quebradas por alta precipitación pluvial.	3	1	3	Bajo	Perdida de vidas, desplazamiento a refugios y perdida de bienes materiales	Leve, las quebradas existentes son abundantes y con buen cauce.	Viviendas o cualquier infraestructura cercanas a cauce de ríos y quebradas	Evitar por medio de normativas que prohiban colocar obstáculos y afectar el natural caudal en ríos o quebradas. Mitigar con protocolos de emergencia y alerta temprana.
	Contaminación del Recurso Hídrico	Industria y botadero de basura en quebradas de forma descontrolada o vertederos de aguas residuales directas.	4	2	8	Medio Alto	Vertededor de sustancias químicas por la industria o por bloqueo de flujo de aguas lluvias por obstáculos de desechos arrojados al caudal de ríos y quebradas. Generación y proliferación de enfermedades.	Moderada y muy probable	Viviendas cercanas, escuelas, unidades de salud, población en general.	Evitar con la aplicación estricta de la normativa de construcción y de medio ambiente vigente y atenuar con el seguimiento de proyectos y su monitoreo constante.
	Contaminación de Suelos	Botadero de basura de forma descontrolada, uso industrial del suelo	2	2	4	Medio Bajo	Vertededor de sustancias químicas por la industria o por bloqueo de flujo de aguas lluvias por obstáculos de desechos arrojados al caudal de ríos y quebradas. Generación y proliferación de enfermedades.	Moderada y muy probable	Viviendas cercanas, escuelas, unidades de salud, población en general.	Evitar con la aplicación estricta de la normativa de construcción y de medio ambiente vigente y atenuar con el seguimiento de proyectos y su monitoreo constante.
	Deforestación	Tala masiva de vegetación mayor a 20 cms de diametro altura de pecho (DAT)	3	1	3	Bajo	Afectación al recurso hídrico subterráneo e incremento de la temperatura	Leve ya que no existe exuberante vegetación. Oportunidad de revegetar más la zona por medio de la aplicación de la normativa vigente.	Fauna como culebras, tacuacines, alacranes, pajaros y flora de gran altura.	Compensación de acuerdo al reglamento de la Ley de Medio Ambiente.
	Erupción Volcanica	Erupción Volcan Chinchontepec	3	1	3	Bajo	Daños en toda la infraestructura en la ciudad y destrucción del área urbana aledaña	Mínima, se considera volcán inactivo.	En edificaciones, infraestructura de la ciudad especialmente Zacatecoluca, fauna y flora existente y el micro clima.	Atenuar por medio de protocolos de emergencia y alertas tempranas para evacuar la población en el campo y la ciudad.

4.2 Factores Socioeconómicos de Población en Estudio

4.2.1. Situación Sociodemográfica de la Población

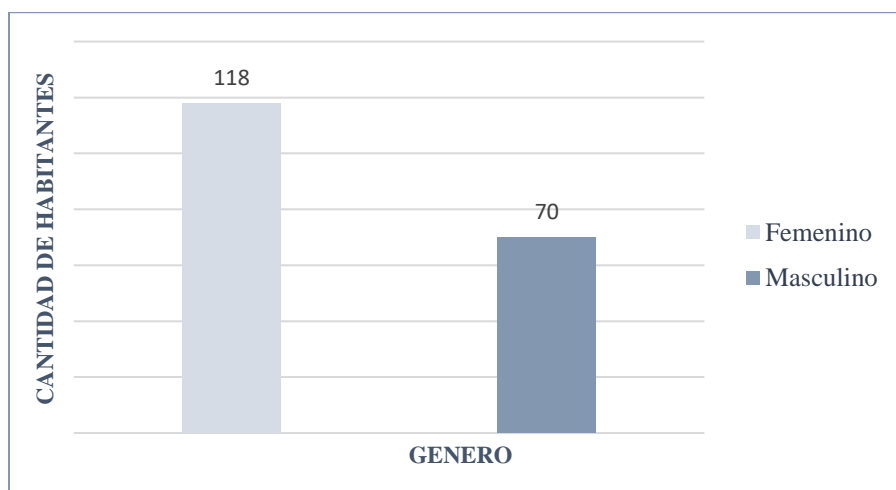
De acuerdo a las encuestas administradas, se realizó un cálculo para una población finita (ver Cap.3), donde se obtuvo como resultado una muestra de 188 unidades de encuesta, distribuida proporcionalmente de acuerdo a la densidad poblacional del sector de Penitente Arriba y su alrededor inmediato, recabando información del sector y de la que posteriormente se realizó la tabulación respectiva de los datos, de los cuales se obtuvo información socioeconómica importante.

Dentro de la información encontrada, se determina que los factores socioeconómicos de la población del Cantón Penitente Arriba, reflejan parte de la realidad local, algunos de estos factores son: la composición demográfica de género y grupos etarios; se observa que la población es joven con una proporción significativa de adultos mayores.

Según se puede observar en la figura 28, que de los 188 encuestados, 118 pertenecen al género femenino y 70 de ellos, al género masculino.

Figura 28.

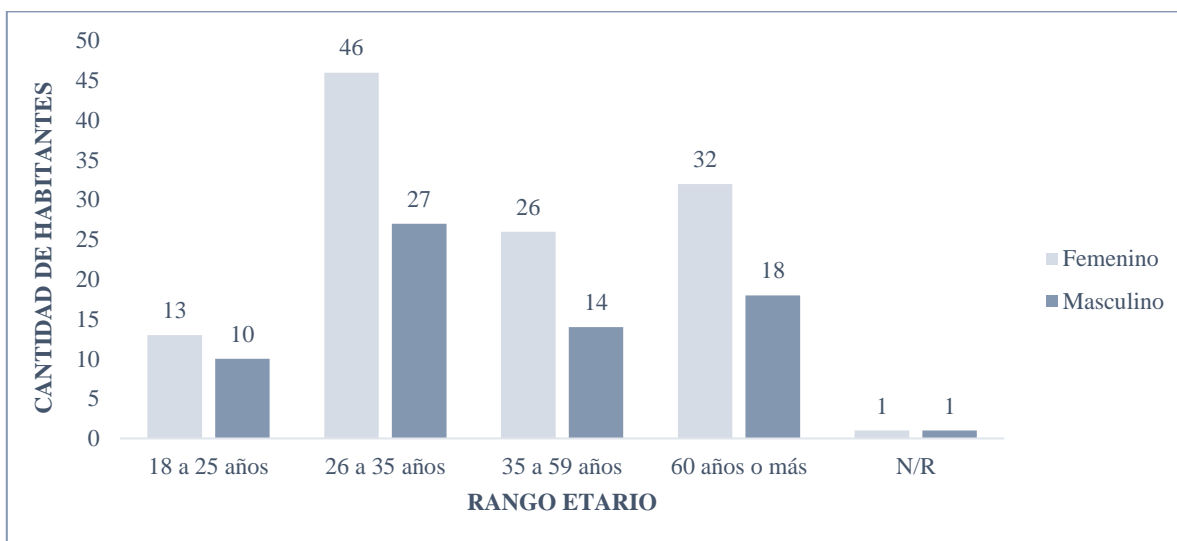
Población por Género.



Y a su vez, dentro del rango etario, del total de encuestados, 23 se encuentran dentro del rango más joven, de 18 a 25 años, 73 pertenecen al rango etario entre 26 a 35 años, los de mediana edad, es decir entre 35 a 59 años, hacen un total de 40 encuestados y la cantidad restante que representa el sector etario de 60 años o más, hacen un total de 50 encuestados, es decir los catalogados como tercera edad y los que no respondieron representan a 2 encuestados; según la figura 29. Se observa bajo observación que más del 51% de la población encuestada en el sector de estudio es joven y se encuentra en el rango de la población económicamente activa (PVA).

Figura 29.

Rango Etario de la Población Encuestada por género, Cantón Penitente Arriba.



Sí bien es cierto que un buen porcentaje de los encuestados, está en la etapa de vida económicamente activa, este rango de edades también representa una gran cantidad de población con bajos ingresos familiares, según se detallará más adelante.

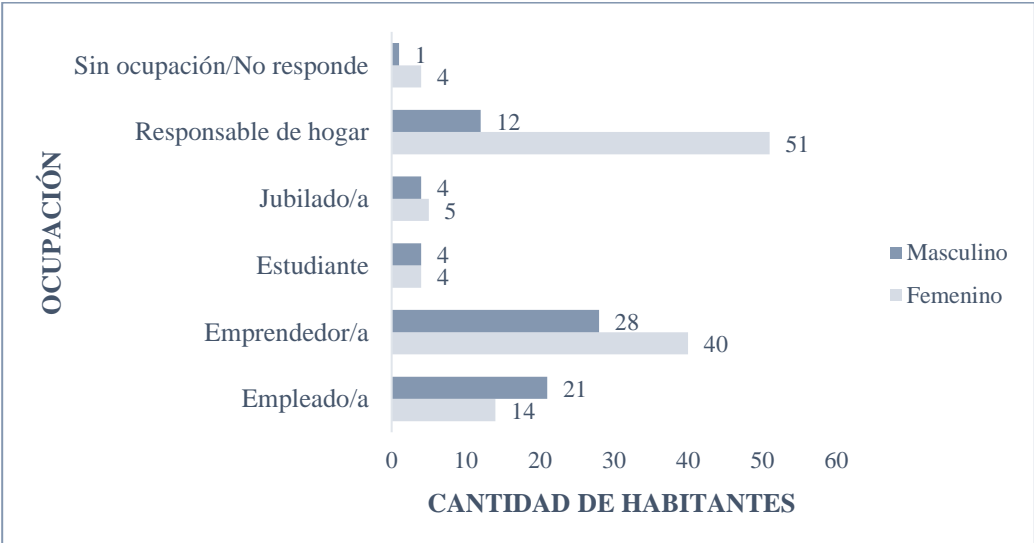
Las actividades económicas de la población de este sector, están determinadas por una diversidad de acciones, así también se identificó que existe un componente enfocado en el comercio local, hay una cantidad considerable de emprendedores, tal como lo muestra la figura 30, sobre la ocupación de la población del sector, así mismo se puede observar que una cantidad similar de la misma son responsables de hogar (se les ha catalogado de esta

manera a las personas que se quedan en el hogar, desarrollando los oficios varios) o sin empleo.

Los datos revelan que las responsables o cabezas del núcleo familiar, son en gran medida mujeres, cuya ocupación está centrada en los segmentos de responsables de hogar, emprendedoras y empleadas, con una cantidad menor siguen los hombres dentro de los mismos segmentos de ocupación; también se identifica que, los segmentos de estudiantes, jubilados y población sin ocupación, tienen un rango menor, dentro de la población encuestada.

Figura 30.

Género y Ocupación de la Población del Sector.

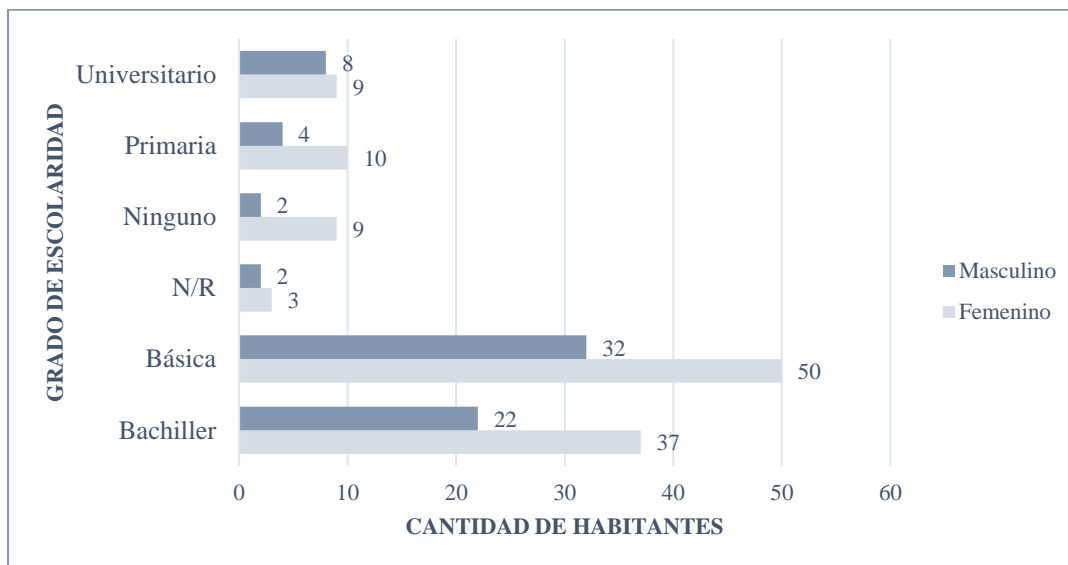


Con respecto al nivel de escolaridad (Fig. 31) de la población encuestada, se encontró que el género femenino, es el más representativo con un resultado del 56% sobre el total de encuestados, 50 han logrado un nivel básico de educación, 37 lograron graduarse de bachiller y 9 tienen estudios universitarios.

En el caso de los hombres, 32 cuentan con educación básica, 22 tienen un nivel de bachillerato y apenas 8 cuentan con estudios universitarios; el porcentaje restante de la población, solo hizo primaria o no realizó ningún nivel académico.

Figura 31.

Género y Nivel de Escolaridad, de la Población del Sector.



En la tabla 8, se refleja que la mayor parte de la población encuestada, tiene ingresos familiares con base a un salario mínimo o menor al salario mínimo, ubicándose la mayoría de estos en las categorías de la población de casados (as) y solteros(as); sin embargo existe una cantidad considerable de población con ingresos entre uno y dos salarios mínimos siendo la mayoría representativa entre solteros (as), acompañados (as) y casados(as); además se advierte una mínima representación de población en la categoría de soltero (a) con ingresos entre tres y mayor a cuatro salarios mínimos.

Tabla 8.

Nivel de Ingresos por Estado Civil, de la Población del Sector.

Rango de Ingresos	Casado/a	Acompañado/a	Soltero/a	Viudo/a	N/R	Total
Entre \$1,096 - \$1,460			2			2
Más de \$1,460		1	1		1	3
Entre \$731 - \$1,095	5	2	9	2	1	19
Entre \$366 - \$730	14	5	16	2	4	41
Menos de \$365.00	41	12	50	8	9	120
N/R			1		2	3
Total	60	20	79	12	17	188

Significa que la capacidad adquisitiva del 85.6% de estas personas es entre dos y menos de un salario mínimo, lo que limita la economía familiar de estos y vuelve crítica su estabilidad económica, y por otro lado esta situación impide acceso a una vivienda digna, volviéndose más difícil en el contexto actual con los proyectos habitacionales ofertados.

La identificación de estos datos, en primera instancia, permite a las entidades afines al Estado y empresas inmobiliarias, cotejar datos ya sea con el Censo nacional o con alguna otra información de interés, con la cual puedan planear ofertar proyectos, planificar futuros servicios y recursos, para la implementación de soluciones de vivienda acorde a la realidad socio económica de la población más vulnerable.

4.2.2. Condición Cualitativa Actual de Viviendas.

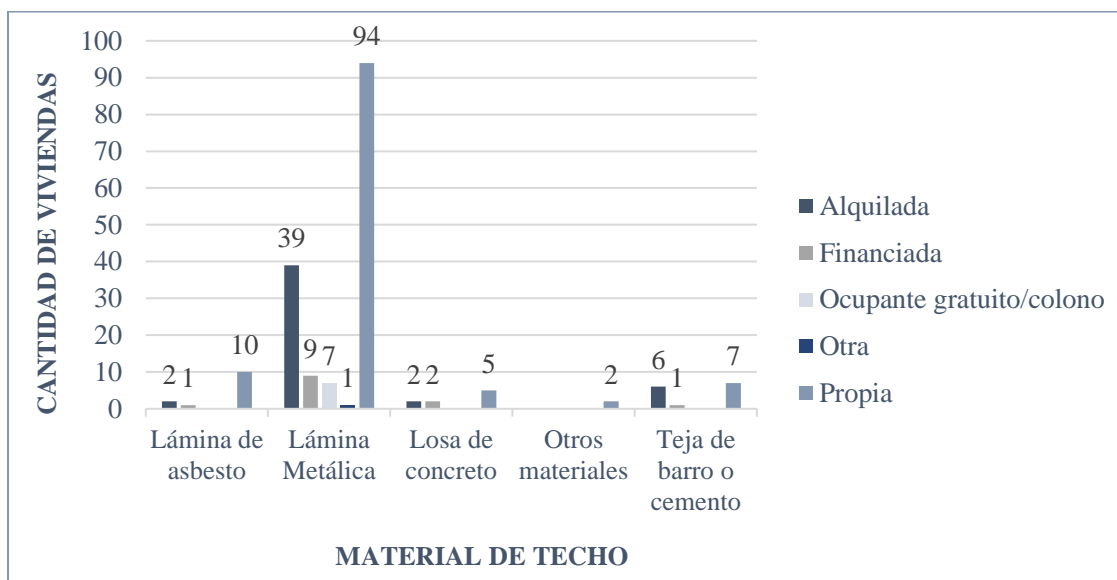
La condición cualitativa actual, de las viviendas encuestadas en el Cantón Penitente Arriba y sus zonas aledañas, varían considerablemente según los sectores encuestados y la situación socioeconómica en la que se desenvuelven. En general, algunos de los aspectos que se pueden considerar son:

La *Estructura y Materiales* de la misma, muchas viviendas están construidas con materiales como bloques de cemento y techos de lámina, pisos de cemento, entre otros. Sin embargo, en áreas más urbanizadas, es posible encontrar casas de mejor calidad.

Es así como se hace una relación del material del techo, en conjunto con la situación actual de los habitantes, en relación a la posesión de la vivienda, es decir si esta es propia, alquilada, financiada, o si son ocupantes gratuitos de la misma, el detalle se puede observar en la figura 32, donde se observa que, de 188 encuestados, 150 tiene su vivienda con techos durables de lámina metálica de los cuales, 94 de estos sus viviendas son propias; y 39 son viviendas alquiladas y el restante tienen una participación mínima, son viviendas financiadas, ocupantes gratuitos u otros.

Figura 32.

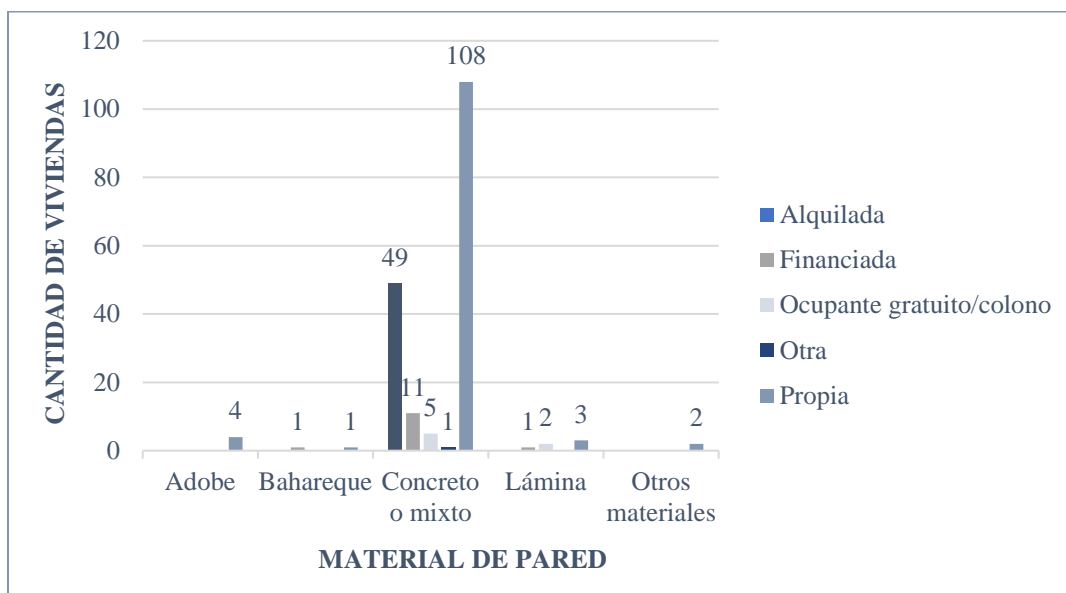
Material de techo, según tipo de posesión de la vivienda.



En este tipo de viviendas, la parte estructural es vital y se refleja por medio de los materiales y sistemas constructivos en paredes; que en este caso se encontraron diversas opciones, dentro del número total del sector poblacional encuestado, observándose según la figura 33, que el sistema constructivo dominante es el sistema mixto a base de bloque o ladrillo de barro con un total de 174 viviendas; siendo que igualmente predomina la condición de viviendas alquiladas con 49 unidades y 108 son viviendas propias y 17 son viviendas financiadas, ocupantes gratuitos u otros; El resto de viviendas, están construidas con sistemas menos resistentes a los terremotos como adobe, bahareque y lámina.

Figura 33.

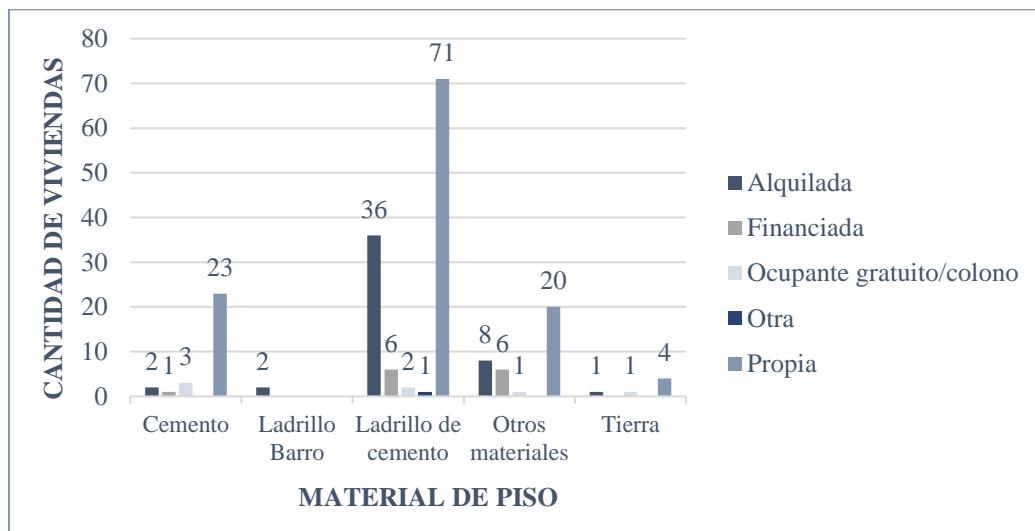
Material de pared, según tipo de posesión de la vivienda.



Así mismo, la construcción de pisos de una vivienda son importantes estructuralmente para darle estabilidad a la construcción y brindan higiene y salud a sus habitantes, se puede observar en la figura 34, las condiciones de las que está hecho el piso, por lo que el detalle muestra que, de las 188 viviendas encuestadas, 107 de estas cuentan con ladrillo de cemento y están en condición de vivienda propia y vivienda alquilada, por lo que son mayoría, luego siguen las viviendas con piso de cemento haciendo un total de 29 viviendas con esta condición, siendo la mayoría, las que se encuentran como vivienda propia. El resto conforma una minoría, con piso entre ladrillo de barro, piso de tierra y otros materiales (cuando se refiere a otros materiales, puede ser que cuenten con piso de cerámica).

Figura 34.

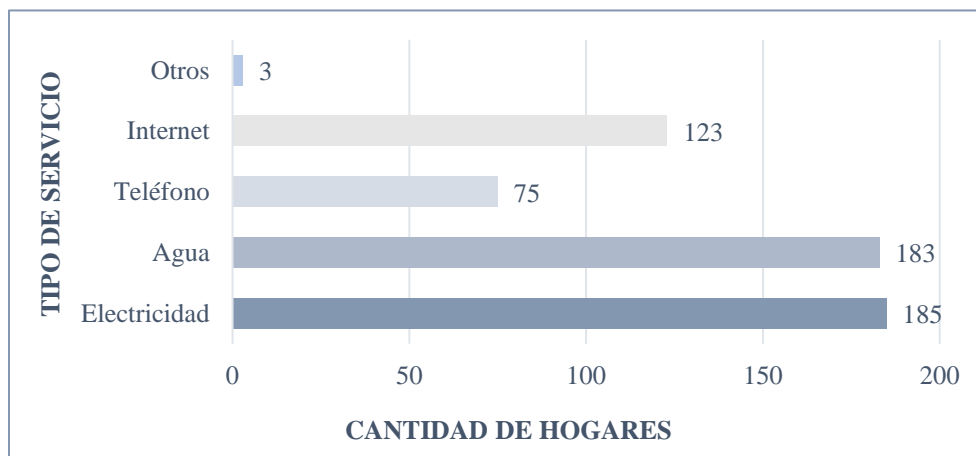
Material de pisos, según tipo de posesión de la vivienda.



El acceso a servicios como agua potable, electricidad, entre otros servicios, puede ser limitado en ciertos sectores de la población. Como ya es de conocimiento previo, muchas de las áreas del sector de estudio, carecen de infraestructura adecuada, lo que afecta la calidad de vida de los habitantes de estos sectores. Por lo que se presenta el detalle como resultado de la investigación en la figura 35:

Figura 35.

Tipo de servicios básicos, con el que cuentan los hogares encuestados.

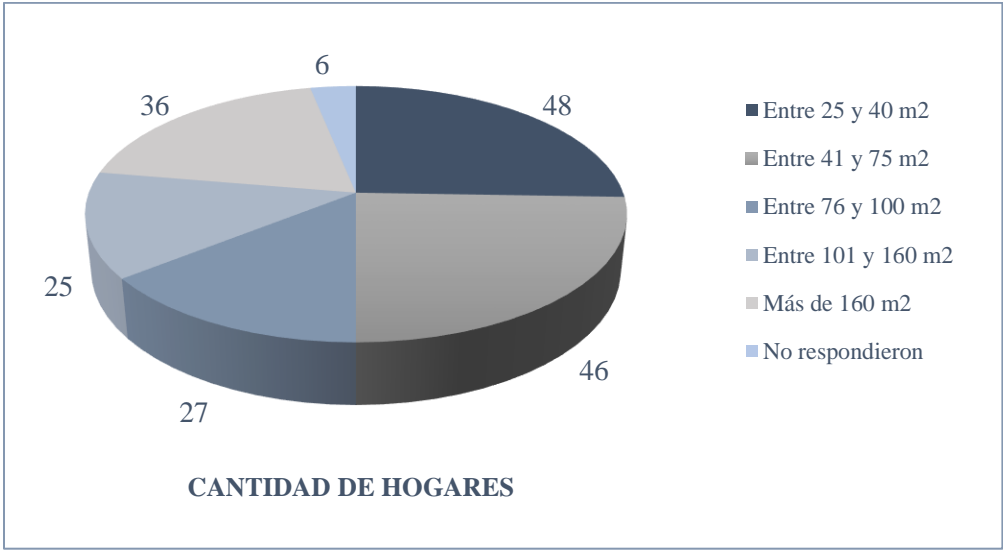


Según la Figura 35, de los 188 hogares encuestados, 185 de ellos cuenta con una buena cobertura del servicio de energía eléctrica. El servicio de agua en su domicilio llega a 183 viviendas, identificándose una gran cobertura, aunque con racionamiento en mucho de los casos y dicha agua la sirven asociaciones comunales de agua, aquí es importante mencionar que, aunque cuentan con relativo buen servicio de agua estos sectores carecen de infraestructura para alcantarillado sanitario de aguas residuales y de aguas pluviales convirtiéndose esto en un grave riesgo ambiental en la zona de estudio.

Por otro lado, se encuentran 75 hogares dotados con línea de teléfono y 123 cuentan con servicio de internet, el restante cuenta con un servicio adicional que fue mencionado por los encuestados y es el servicio de cable para TV.

En el caso de la estructuración espacial en la vivienda, también se obtienen aportes significativos, puesto que muestra los límites del poder adquisitivo de una vivienda expresados en la cuantificación de área construida; encontrándose que 94 viviendas tienen una superficie entre 25 y 75 m² de construcción y 52 cuentan con construcción entre 76 y 160 m² y 36 con más de 160 m² de construcción en sus viviendas, como lo refleja la figura 36.

Figura 36.
Promedio de Metros Cuadrados por Vivienda.



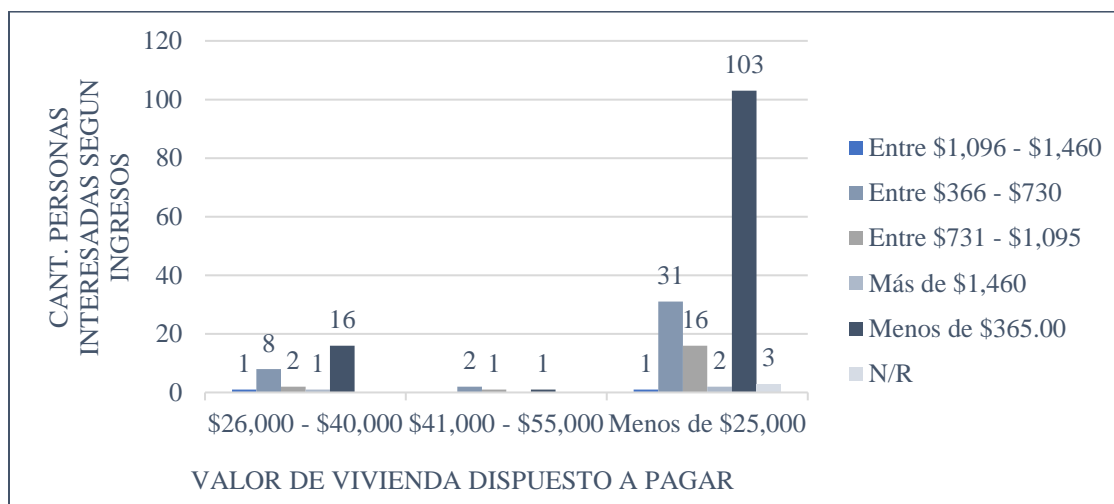
4.3 Proceso de Adquisición de Vivienda

4.3.1 Evaluación Capacidad Adquisitiva

Como antecedente de la evaluación de la capacidad adquisitiva en la zona de estudio, se obtuvieron los resultados reflejados en la figura 37, donde se observan datos reveladores de una gran cantidad de la población tiene ingresos familiares muy bajos que oscilan entre dos salarios mínimos y menos de uno, equivalentes a \$730.00 y menos de \$365.00; que aspiran a tener una vivienda con características de vivienda de interés social (VIS) cuyo costo oscile entre los \$26,000.00 y \$40,000.00, con la salvedad que esperarían acceso a financiamiento con tasas blandas, procesos de calificación flexibles y cuotas acordes a su situación económica.

Figura 37.

Disposición de adquisición de vivienda, según ingresos familiares.



La evaluación de capacidad adquisitiva que realizan los sistemas financieros y autónomas gubernamentales son muy similares, según la recopilación de información recabada en diversas entidades financieras, a través de visitas de campo realizadas, se analizó que cada uno de estos sistemas implementa políticas de requisitos, que dependerán de lo que busca o solicita el usuario, con respecto al proyecto de vivienda del cual está interesado. Las instituciones bancarias tienen como finalidad la captación de fondos, por ende, una manera

de realizarlo es a través del cobro de tasas de interés, por lo que uno de los principales requisitos al momento de adquirir un préstamo para vivienda, es que los usuarios cuenten con solvencia económica.

En este punto es importante que estos requisitos se detallen a manera de conocer cómo funciona la apertura a los créditos, en el detalle siguiente, se pueden observar cuáles requisitos, son los solicitados por la mayoría de las entidades privadas del sector financiero, que pueden existir algunas diferencias, según el usuario, es decir si es nacional o extranjero.

Tabla 9.

Políticas de Requisitos, para adquisición de financiamiento de vivienda.

<i>Políticas de requisitos para usuarios nacionales</i>	<i>Políticas de requisitos para usuarios salvadoreños en el extranjero</i>
Mayor de 18 años	Fotocopia de pasaporte americano, carnet de residencia, DUI o pasaporte salvadoreño y NIT
DUI y NIT	
Ingresos comprobables	Fotocopia de Declaración de Impuestos de los últimos dos años (Income Tax)
Constancia de sueldo	Fotocopia de W-2 de los últimos dos años (asalariado)
Estado de cuenta de AFP, últimos 6 meses	
Buen récord crediticio	Constancia salarial que detalle fecha de ingreso, costo por hora y horas de trabajo, y salario mensual/boletas de pago o historial de pago
Solvencia tributaria para montos mayores de \$ 30,000.00	

Fuente: FSV e Instituciones Bancarias, junio 2024

También se puede observar que el Fondo Social para la Vivienda, a través de sus diferentes líneas de crédito para la adquisición de vivienda (Vivienda nueva y usada, Compra de Lote, Traslado de Deuda, Construcción Individual, Remodelación, Ampliación y Mejora (RAM) y Vivienda Recuperada del FSV), solicita principalmente, los siguientes requisitos:

- Ser empleado activo con 6 meses mínimo de cotizaciones en el Sistema de Ahorro para Pensiones o ser trabajador independiente, con un mínimo de 2 años de actividad económica
- Ser mayor de edad hasta 69 años cumplidos
- Sujeto a seguro de deuda

- Tener buen récord crediticio en el Sistema Financiero
- Estar solvente con el Ministerio de Hacienda para precio de venta mayor o igual a \$30,000.00.

De igual manera, en la figura 38, se puede observar que hay una pequeña variación dentro de los requisitos, dependiendo al programa que se quiera aplicar, dentro de los programas destacados del FSV.

Figura 38.

Programas Destacados del FSV.



Fuente: Fondo Social para la Vivienda, 2024

Todos los programas ofertados por el FSV, tiene su particularidad, es por eso que, de dicha información, se realizó una tabla comparativa con sus características principales, en cuanto a requisitos, o condiciones crediticias se refiere.

La tabla 10, permite visualizar los programas de financiamiento y sus requisitos para aplicar a dichos programas, así como a los sectores que se encuentra dirigido y el destino de los fondos al que irá dirigido, es decir, si se aplica para una vivienda nueva o usada; o en activos extraordinarios (inmueble recuperado por el FSV), la tasa de interés, el plazo, así como el porcentaje de financiamiento y en parte las condiciones del bien inmueble. Todo lo anterior permite comparar los beneficios entre un programa y otro, según el beneficio otorgado.

Tabla 10.

Programas financiamiento del Fondo Social para la Vivienda, 2024.

<i>Programa</i>	<i>Edad</i>	<i>Sector</i>	<i>Condición de Ingresos</i>	<i>Destino de Crédito</i>	<i>tasa %</i>	<i>plazo (años)</i>	<i>% de financiamiento/Condición de la Vivienda</i>
<i>Casa Joven</i>	18 a 29 años	Sector formal y sector informal o ingresos variables (básico social o micro, pequeño(a) o mediano(a) empresario y/o profesional independiente) o con ingresos en el exterior.	Tener ingresos mensuales comprobables.	Vivienda nueva o vivienda usada	8.25	30 años para sector formal y hasta 25 años para sector informal.	100% línea de vivienda nueva, precios de hasta \$40,000.00, sector formal_ Financiamiento de hasta el 95% para la línea de vivienda usada 97% para quienes laboren en el sector informal y financiamiento de hasta el 95% para inmuebles con precio arriba de \$40,000.00, para ambos sectores.
<i>Casa Mujer</i>	26 a 50 años	Sector formal y sector informal o ingresos variables (básico social o micro, pequeño(a) o mediano(a) empresario y/o profesional independiente) o con ingresos en el exterior.	Ingresos familiares o individuales menores a \$1,460.00.	Vivienda nueva, usada y activos extraordinarios	4.25	30 años para empleadas y de hasta 25 años para empresarias o profesionales independientes	98% del precio de venta para empleadas o el 97% del precio de venta para empresarias o profesionales independientes
<i>Vivienda Social</i>	*	Sectores altamente vulnerables, sector formal como del sector informal o ingresos variables (Básico Social o Micro, Pequeño o Mediano Empresario y/o profesional independiente), que muestren interés en adquirir un inmueble recuperado.	Tener ingresos mensuales comprobables.	Vivienda usada	Desde el 2%	30 años	100% de hasta \$25,000.00
<i>Vivienda de Altura</i>	*	Formal, informal y empresarios(as) y/o profesionales independientes, residentes en El Salvador o en el exterior.	Tener ingresos mensuales comprobables.	Apartamentos en condominios nuevos y usados	*	30 años para empleados y de hasta 25 años para sector informal.	Vivienda nueva en altura, hasta el 95% del precio de venta para el sector formal o el 92% del precio de venta para el sector informal; desde \$50,000.00 hasta \$150,000.00

* Datos no encontrados

Fuente: Fondo Social para la Vivienda, 2024

4.3.2 Alternativas de Financiamiento

En el área de financiamiento se tiene diversas opciones en el mercado actual, pero no todas son realmente viables para los usuarios, al momento de requerir uno de estos servicios dentro del sector bancario y de cooperativas de crédito, así como también, aplicar a las entidades gubernamentales y las no gubernamentales, estas entidades establecen una serie de parámetros a tomar en cuenta, en relación de la necesidad del crédito y de la facilidad que otorgue este al usuario, la tabla 11, permite visualizar un comparativo de las políticas que tienen algunas de las instituciones al momento de brindar un crédito de vivienda.

Tabla 11.

Datos comparativos con relación a las políticas de otorgamiento de créditos de vivienda.

<i>Entidad</i>	<i>tasa %</i>	<i>plazo (años)</i>	<i>% de financiamiento nacional</i>	<i>% de financiamiento extranjero</i>
Bco. Promerica	8.25	30	90	85
Bco. Hipotecario	8.50	25	90	90
La Hipotecaria	8.75	25	90	90
FSV	8.00	25	90	85

Fuente: Expo Vivienda, CASALCO; octubre 2024.

Con relación a las tasas de interés, para la adquisición de préstamos de vivienda, se realizó el siguiente dato comparativo, según la tabla 12, estos datos varían de acuerdo al riesgo crediticio encontrado en el estudio socioeconómico efectuado al usuario interesado.

Tabla 12.*Tasas de Interés de Préstamos para adquisición de Vivienda.*

Entidad que presta el financiamiento	Tasa de Interés por Semestre (%)								
	2020		2021		2022		2023		2024
	Junio	Diciembre	Junio	Diciembre	Junio	Diciembre	Junio	Diciembre	Junio
Banco Agrícola, S.A.	10.16	9.10	8.79	8.88	8.43	*	9.91	9.25	9.14
Banco Cuscatlán de El Salvador, S.A.	9.07	8.24	8.57	8.26	8.16	8.47	8.81	8.70	8.87
Banco Davivienda Salvadoreño, S.A.	8.71	8.23	8.34	8.05	8.76	8.61	8.55	8.39	8.32
Banco de América Central, S.A.	10.51	7.98	8.18	7.99	7.90	8.06	8.97	9.75	9.22
Multi Inversiones Banco Cooperativo de los Trabajadores, S.C. de R.L. de C.V.	*	12.82	6.75	*	*	6.61	6.27	6.35	8.78
Promedio	9.61	9.27	8.13	8.30	8.31	7.94	8.50	8.49	8.87

** No otorgó el dato en el período reportado**Fuente: Superintendencia del Sistema Financiero, junio 2024.*

Actualmente la oferta real del mercado, se ha enfocado en la realización de proyectos en altura, es decir construcciones verticales, y una de las razones de esta tendencia, es la escasez de suelos, la concentración de infraestructura existente y la alta densidad poblacional, sin embargo, en la realidad actual no se toma en cuenta que la brecha salarial también influye directamente en este tema, por lo que la percepción de los proyectos actuales, es que están fuera del alcance de la mayoría de salvadoreños.

Tabla 13.

Oferta de vivienda en altura de algunos proyectos habitacionales verticales a octubre 2024.

<i>Proyecto</i>	<i>Ubicación</i>	<i>Área (m2)</i>	<i>Precio</i>	<i>Cuotas promedio</i>	<i>Oferta (Unidades)</i>
<i>Vistas Soyapango</i> ** 2 Habitaciones *** 3 Habitaciones	Soyapango	47	\$ 99,500.00	** \$720.00	320
		60	\$ 125,000.00	*** \$905.00	
<i>Renacer Condominio</i>	Tonacatepeque	49	\$ 109,300.00	\$710.00	-
		64	\$ 130,300.00		
<i>Paseo del Prado</i>	Apopa	70	\$ 134,875.00	\$860.00	-
		96	\$ 151,345.00		
<i>Garden Towers</i>	Santo Tomás	61	\$ 152,311.00		576
		74	\$ 172,546.00		
<i>Torres FLORELI</i>	San José Villanueva	47			426
		60	*		
		75			
<i>Villas de Zacatecoluca</i>	Zacatecoluca	47	\$ 60,000.00	\$415.11	50

* Precios aproximados entre 105,000 a los \$150,000

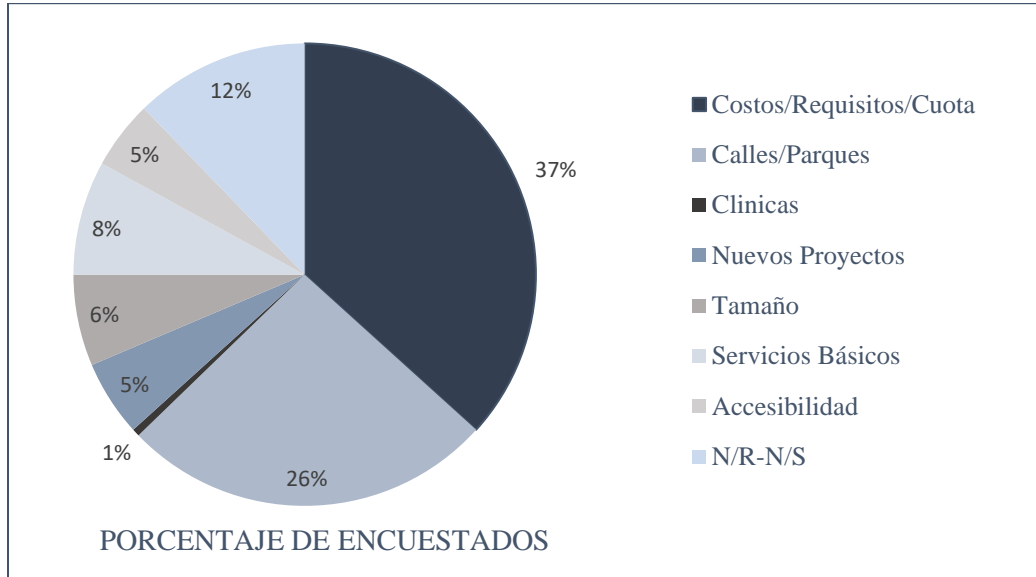
Fuente: Expo Vivienda, CASALCO; octubre 2024.

Este tipos de proyectos de vivienda horizontal en uno o dos niveles y en altura (apartamentos) son desarrollados por empresas inmobiliarias bien posesionadas en el país, con una gran experiencia en este rubro, incorporando una gestión de capital de trabajo muy creativa y adecuada para la finalidad del negocio, así como establecen formas de pago anticipado en concepto de reserva de precio, adelantando un porcentaje del valor de la vivienda para mantener precios preferenciales, anticipo de prima, etc., de tal manera de capitalizar el negocio cuyo producto es ofrecido uno o dos años después; por lo que se considera que la población de escasos recurso, que es la más vulnerable queda aún más marginada de adquirir una vivienda digna con este sistema de desarrollo de vivienda en El Salvador.

Llama la atención que la mayoría de encuestados manifestó que un aspecto importante para poder optar a un financiamiento y que sea atractivo e inclusivo, haga referencia a bajos costos de la vivienda, los requisitos al alcance y acorde de la población más vulnerable, así como cuotas bajas al alcance de los ciudadanos.

Figura 39.

Aspectos a Considerar para Adquisición de Vivienda



De 188 entrevistados el 37% concluyen que un aspecto importante a considerar para poder adquirir una vivienda, son los costos, los requisitos y la cuota a cancelar sobre esta, 26% piensan que un aspecto importante son las calles de acceso y los parques cercanos, 1% considera que tener una clínica cerca es relevante, 5% piensan que la existencia de nuevos proyectos cerca es importante para adquirir vivienda, 6% consideran que el tamaño de la vivienda, 8% que son los servicios básicos lo importante, el 5% piensa en accesibilidad y el resto no sabe o no respondió al respecto. Lo anterior invita a que se evalúe la importancia de conocer o identificar una opción viable de cuota aproximada para este fin.

Por lo que, con base a los datos recabados y presentados anteriormente, se muestran tres casos hipotéticos de compra, en el proyecto **Vistas de Soyapango** (Tabla 13), un apartamento de 47 m² más 12.5 m² de un parqueo, para un total de 59.5 m² de construcción, por un valor de \$99,500.00.

Los tres escenarios se presentan con créditos a 25 años plazo en distintas instituciones financieras dando como resultado los siguiente:

Tabla 14.

Análisis Tres Opciones de Financiamiento a 25 Años. Proyecto Vistas de Soyapango

Condiciones del Financiamiento	FSV	Banco Hipotecario	Banco Agrícola
Monto valor de la vivienda	\$99,500.00	\$99,500.00	\$99,500.00
Tasa nominal anual	8,00%	8,50%	9,14%
Plazo(años)	25	25	25
Tasa efectiva mensual	0,67%	0,71%	0,76%
Plazo en meses (25 años)	300	300	300
Período capitalización (meses)	12	12	12
Pago inicial (Cuota corrida)	\$0,00	\$0,00	\$0,00
Pago inicial (10%)		\$9,950.00	
Pago inicial (15%)			\$14,925.00
Monto a financiar	\$99,500.00	\$89,550.00	\$84,575.00
Pago (Cuota mensual 25 años)	\$768.00	\$721.10	\$717.90
Requerimiento del 30% disponible para pago de vivienda	30%	30%	30%
Salarios mínimos	7.0	6.6	6.6
Monto ingresos familiares mensuales	\$2,560.00	\$2,403.67	\$2,393.00

Como requisito institucional, en el análisis socioeconómico es indispensable reflejar una disponibilidad del 30% dentro de los ingresos mensuales, para pago de vivienda.

Estas cuotas son calculadas sin ningún costo o gasto adicional al precio neto de la vivienda en altura; esto significa que con el requerimiento institucional de disponer de un 30% de los ingresos familiares para pago de vivienda, los ingresos familiares en promedio deben ser entre *seis puntos seis y siete salarios mínimos*.

Así mismo se presentan tres escenarios con financiamiento a 25 años plazo en distintas instituciones financieras para un proyecto en Zacatecoluca (Tabla 15).

Tabla 15.

Análisis Tres Opciones de Financiamiento a 25 Años. Proyecto Villas de Zacatecoluca

ANÁLISIS TRES OPCIONES DE FINANCIAMIENTO A 25 AÑOS PROYECTO VILLAS DE ZACATECOLUCA			
CONDICIONES DEL FINANCIAMIENTO	FSV	Banco Hipotecario	Banco Agrícola
Monto valor de la vivienda	\$60,000.00	\$60,000.00	\$60,000.00
Tasa nominal anual	8.00%	8.50%	9.14%
Plazo(años)	25	25	25
Tasa efectiva mensual	0.67%	0.71%	0.76%
Plazo en meses	300	300	300
Período capitalización (meses)	12	12	12
Pago inicial (Cuota corrida)	\$0.00	\$0.00	\$0.00
Pago inicial (10%)	\$6,000.00	\$6,000.00	\$0.00
Pago inicial (15%)			\$9,000.0
Monto a financiar	\$54,000.00	\$54,000.00	\$51,000.00
Pago (Cuota mensual 25 años)	\$416.78	\$434.82	\$432.89
Requerimiento del 30% disponible para pago de vivienda	30%	30%	30%
Salarios mínimos	3.8	4.0	4.0
Monto disponible pago mensual de vivienda	\$1,389.27	\$1,449.41	\$1,442.97

En este caso, también las cuotas son calculadas sin ningún costo o gasto adicional al precio neto de la vivienda horizontal; esto significa que con el requerimiento institucional de disponer de un 30% de los ingresos familiares para pago de vivienda, los ingresos familiares en promedio deben ser entre *tres puntos ocho y cuatro salarios mínimos*.

4.3.3 Instituciones de Ayuda para Adquisición de Vivienda

Parte de las instituciones comprometidas a colaborar con la adquisición de vivienda de interés social, están las Organizaciones No Gubernamentales, entre ellas se encuentran: Hábitat para la Humanidad El Salvador, Shelter Canadá, Fundasal, Un Techo Para Mi País, así como muchas otras, que dependerán de su misión y visión, el enfoque de las mismas, con relación a temas de vivienda.

Hábitat para la Humanidad

Su visión es “Un mundo donde todos tengan un lugar adecuado para vivir”, queriendo así contribuir a disminuir el déficit de vivienda en el país, y contribuir a que las familias más necesitadas y de escasos recursos, puedan adquirir o construir una vivienda.

Su contribución a la sociedad anteriormente, era a través de donaciones construyendo proyectos de vivienda para las personas de escasos recursos y que vivían en situaciones lamentables por falta de vivienda, a raíz de la pandemia por COVID-19, se vieron afectados por la falta de donadores, fue por esa razón que tuvieron que diversificar su manera de contribuir a la población, y a la falta de una vivienda digna, se inclinaron por ofrecer ciertos programas de préstamos y beneficios para la mejora de vivienda, como baños, pisos, techos entre otros.

Uno de los principales objetivos de Hábitat para El Salvador, es “*Incrementar las oportunidades de vivienda y hábitat sostenible para las familias y comunidades*” (Habitat El Salvador, 2024), lo que se aborda desde las donaciones que siguen recibiendo, el servicio de financiamiento con intereses súper accesibles y exclusivos para sectores de bajos recursos que no cuentan con una vivienda, o que solo viven en un terreno y buscan la mejora de éste, así también con la ayuda de voluntariado. Parte de los programas realizados por Hábitat El Salvador, se pueden observar en la figura 37.

Figura 40.

Programas Hábitat El Salvador.



Fuente: Hábitat para la Humanidad El Salvador

Esta institución recientemente, ha lanzado una oferta de modelos de viviendas, idealmente para el sector interesado en viviendas de interés social (VIS), estableciendo un nuevo precedente dentro de los proyectos habitacionales en la coyuntura actual dentro de la burbuja inmobiliaria, donde los proyectos en la actualidad están dirigidos a los estratos altos y medios de la sociedad.

Tabla 16.

Oferta Habitacional 2024, Hábitat para la Humanidad El Salvador.

MODELO VIVIENDA	No. DORMITORIOS	M ² CONSTRUCCIÓN	MONTO
SUEÑA CRECIMIENTO	1	36,38	\$14 000,00
SUEÑA PROGRESO	2	48,67	\$16 700,00
SUEÑA EVOLUCIÓN	3	59,81	\$21 000,00
SUEÑA AVANZA (dos niveles)	2	65,36	\$42 000,00
COSECHA CRECIMIENTO	1	35,41	\$14 000,00
COSECHA PROGRESO	2	50,42	\$18 200,00
COSECHA EVOLUCIÓN	3	59,60	\$20 000,00
VIVIENDA BÁSICA	1	35,00	\$11 500,00

Nota: Los montos corresponden únicamente al costo de la vivienda (no del terreno) y los modelos son tomados con base a las líneas de vivienda ofertadas: Sueña y Cosecha.

Las propuestas de vivienda se brindan desde una línea básica, que según datos de su portal web, ronda en un costo aproximado de los \$11,500.00, lo cual está sujeto a condiciones topográficas, ubicación y servicios en el terreno.

Dentro de su oferta actual, tienen dos líneas de vivienda, una de ellas es la Línea *SUEÑA*, con enfoque urbano, diseñadas para familias que buscan modernidad, comodidad, funcionalidad y eficiencia de los espacios, esta línea también cuenta con una diversidad de modelos, dependiendo del área a construir, se puede observar en la figura 41, el modelo crecimiento, su costo, área de construcción y espacios con los que cuenta dicho modelo.

En esta misma línea ofrecen los modelos: Progreso, Evolución y Avanza, que de igual forma sus condiciones varían según prerequisites de oferta.

Figura 41.

Línea de Viviendas Sueña, Modelo Crecimiento, Hábitat El Salvador.

Línea de viviendas SUEÑA

CRECIMIENTO PROGRESO EVOLUCIÓN AVANZA

Modelo
CRECIMIENTO

Área de construcción
36.38m²

Precio desde
\$14,000.00*

* Precio sujeto a ubicación, condiciones topográficas y de servicios básicos en el terreno.

Espacios

- Vestibulo
- Sala
- Cocina-comedor
- Servicio sanitario completo
- Dormitorio principal
- Aseos

Posibilidad de ampliación para segundo dormitorio y cocina.

Fuente: Hábitat para El Salvador, 2024.

Para su Línea Cosecha, esta línea tiene un enfoque más apropiado para familias que buscan la interacción con el entorno natural, para la referenciación de este tipo se tomó su propuesta de modelo Evolución, que como se puede observar en la figura 42, tiene un área de construcción de 59.60m², además de su costo aproximado desde los \$20,000.00; y a su vez, espacios acordes a la necesidad de los usuarios.

Ambas propuestas, se pueden diferenciar con base a los modelos presentados, que se han definido en la tabla 19.

Figura 42.

Línea de Viviendas Cosecha, Modelo Evolución, Hábitat El Salvador.

Línea de viviendas COSECHA

CRECIMIENTO PROGRESO **EVOLUCIÓN**

Modelo
EVOLUCIÓN

Área de construcción
59.60m²

Precio desde
\$20,000.00

* Precio sujeto a ubicación, condiciones topográficas y de servicios básicos en el terreno.

Espacios

- Corredor
- Cocina
- Sala
- Dormitorio principal
- 2 Dormitorios secundarios
- Servicio sanitario completo
- Aseos

Posibilidad de ampliación para corredor interior.

Fuente: Hábitat para El Salvador, 2024.

Lo anterior es importante para establecer un nuevo precedente dentro de los proyectos habitacionales, más en la coyuntura actual dentro de la burbuja inmobiliaria, donde los proyectos en la actualidad están dirigidos a altos estratos de la sociedad.

Con estas propuestas, se puede llegar a lograr la disminución del déficit habitacional, promoviendo proyectos habitacionales, asequibles para la población de bajos ingresos económicos.

Shelter Canada

Es otra de las instituciones no gubernamentales, con sede en el país, específicamente ubicados en San Vicente, que como su nombre lo indica, es de origen canadiense, que inicia con sus actividades en el territorio con ayudas esporádicas y que en un principio eran ayudas como campañas médicas, donación de juguetes, entre otros. La perspectiva de la fundación cristiana, cambia a raíz de los terremotos del 2001, sufridos en el territorio salvadoreño; con la necesidad de vivienda que surgió a raíz de este acontecimiento, significó un cambio para la fundación,

convirtiéndose en lo que es ahora; una entidad cristiana dedicada a colaborar con personas con altas necesidades de vivienda, y precisamente su nombre *Shelter*, tiene el significado de *Refugio*.

Shelter Canadá, como misión tiene compartir el evangelio con la provisión de una casa para cada salvadoreño que la necesite. Así mismo parte de su visión, es ser un canal de transformación positiva y sostenible en las vidas de todas las personas involucradas en el trabajo que realizan, en todas las comunidades de El Salvador con falta de viviendas adecuadas (Shelter El Salvador, 2023).

Parte de su compromiso con las personas es la implementación de pequeños proyectos, que son financiados gracias a donaciones recibidas, estos proyectos se han desarrollado en varias zonas del país, dichos proyectos forman parte de la visión mencionada anteriormente, y según podcast de la página de Facebook de Shelter, del día 19 de julio del presente año, donde se realiza entrevista directa con Brandon Reina, quien pertenece al equipo de Planificación y Comunicaciones de la entidad; Shelter funciona bajo el método de trabajo por proyectos, donde se realizan estudios previos, y de esto se encarga su área de planificación, se evalúa en los departamentos la necesidad existente de vivienda, y el equipo a cargo se reúne con las entidades involucradas, ya sea Gobernación o Alcaldías, y de estas reuniones se determinan cuáles son los distritos con más necesidad, esto se desarrolla dentro de un radio cercano a la ubicación de la sede de Shelter, que en este caso se encuentra en San Vicente; que por cuestiones de logística y de los costos que esto genera, se maneja de esta forma.

El equipo Shelter realiza la visita al sector que tiene la necesidad de vivienda, y se comienza con un proceso de selección de familias, que deben cumplir con ciertas condiciones para ser aptos de la ayuda que ofrecen, no hay que olvidar que trabajan con base a proyectos comunitarios y no de vivienda individual. El proceso para ser una familia seleccionada en el proyecto, se lleva a cabo de la siguiente manera:

- Se anotan en un registro llevado por el líder comunitario, no importa si tienen o no tienen vivienda
- Se realiza una convocatoria para la evaluación de las familias
- Se realizan las entrevistas respectivas por familia
- Se realizan visitas domiciliarias para evaluar el entorno de la familia
- La evaluación dictamina si hay una verdadera necesidad de vivienda

Dado lo anterior, la fundación, ha causado un impacto significativo en el país, como se puede observar en la figura 43.

Figura 43.

Impacto de las actividades realizadas por Shelter El Salvador.



Fuente: Shelter El Salvador.

FUNDASAL

La Fundación Salvadoreña de Desarrollo y Vivienda Mínima, es una institución privada, Organización no Gubernamental creada desde 1968, trabaja para erradicar y humanizar los indignantes entornos y viviendas de familias empobrecidas de El Salvador a través de donaciones y su visión es “Por el Derecho Humano a la Vivienda y al Hábitat”. Tiene una vasta experiencia en desarrollo de modelos y proyectos de vivienda de interés social a lo largo del tiempo; actualmente trabaja con cinco programas:

1. Programa de mejoramiento de barrios
2. Programa de Cooperativismo de vivienda por ayuda mutua
3. Seguridad en la tenencia de la tierra
4. Programa mejoramiento del hábitat rural
5. Programa rescate de la función habitacional de centros históricos

Su mística de trabajo define los programas como mecanismos para el trabajo en equipo integrando diferentes disciplinas y promoviendo la participación, estableciendo alcances y limitaciones, definiendo competencias y responsabilidades y desarrollando los marcos conceptuales y contextuales del trabajo institucional (FUNDASAL, 2024).

También cuenta con un CPM, que es el Centro de Investigación, Capacitación y Producción de Materiales, donde el fin es generar propuestas tecnológicas para soluciones de vivienda de bajo costo, bajo el enfoque de búsqueda de nuevos materiales y sistemas constructivos para la vivienda social. Así mismo cuentan con un programa titulado *Credihábitat*, que es un programa creado para respaldar las necesidades financieras de sectores de bajos ingresos, como trabajadores por cuenta propia, microempresarios, y empleados del sector formal, público y privado, así como del sector informal de la economía con ingresos desde 1 hasta 4 salarios mínimos mensuales urbanos. Los créditos para vivienda que ofertan, pueden ser empleados en:

- Construcción, compra o mejora de vivienda (ampliación, remodelación).
- Compra de lotes o legalización de terrenos con vocación habitacional.
- Introducción de Servicios Básicos (agua potable, energía eléctrica, entre otros).

FUNDASAL, también ofrece hacer el diseño y planos de la vivienda, vende los materiales constructivos; construye al gusto y con base al presupuesto, del interesado o aplicante.

FONAVIPO

Institución de naturaleza gubernamental autónoma presidida por el o la ministro/a de Vivienda. Es una institución, cuya visión se define “Ser líderes en facilitar a las familias salvadoreñas de más bajos ingresos el acceso a una solución habitacional integral, por medio de programas que les permitan mejorar su calidad de vida, a través del fortalecimiento financiero institucional” (FONAVIPO, 2024). Uno de sus objetivos es ayudar a obtener crédito para compra de vivienda nueva, usada o lote; también ofrecen un programa para construcción o mejoramiento de vivienda; así como traslado de crédito de vivienda.

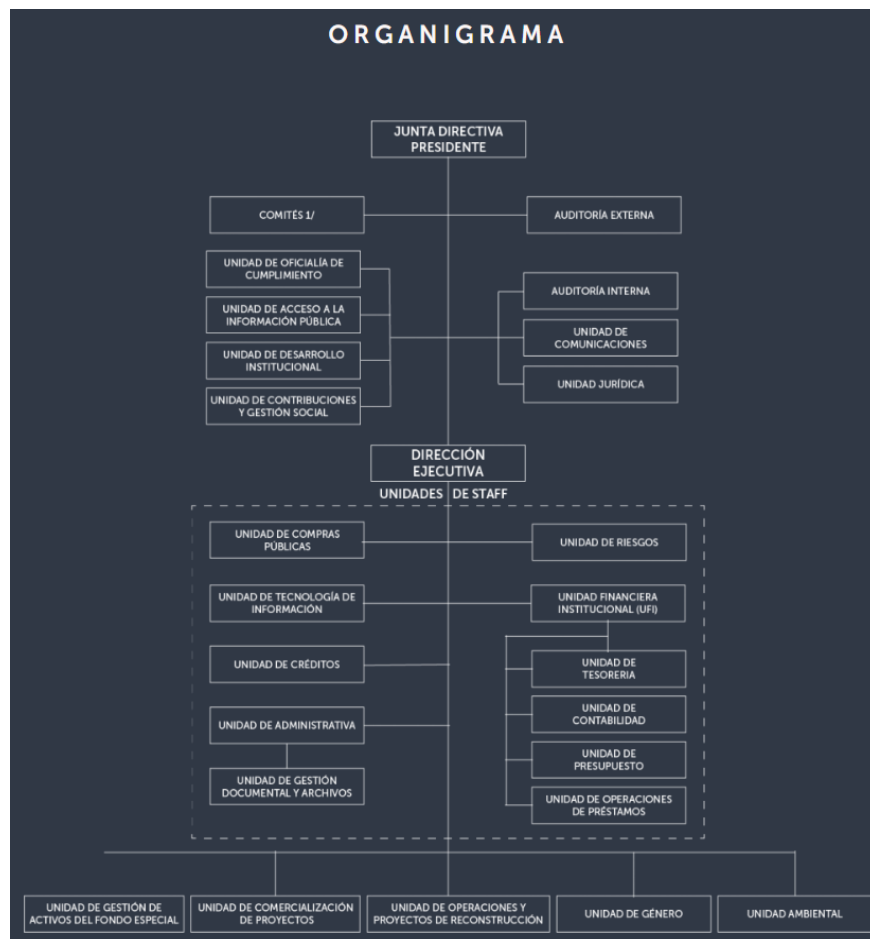
Una de las modalidades utilizadas muy innovadoras son las subastas inversas de formato electrónico y las denominadas licitaciones competitivas.

Dan servicios de atención al cliente con asesoría jurídica y servicio de asesoría y recepción de solicitudes de información pública.

Dentro de los programas de contribuciones destacados tiene de *contribuciones* donde incluyen modalidad individual, reasentamientos, veteranos y ex combatientes, erradicación de la pobreza “Familias Sostenibles”, programa de legalización y comercialización de activos del fondo especial; también destacan los programas de *créditos* para usuarios finales y para intermediarios financieros.

Figura 44.

Organigrama FONAVIPO.



Fuente: Fondo Nacional de Vivienda Popular (FONAVIPO), 2024.

4.4 Revisión documental de Leyes y Reglamentos

4.4.1 Panorama General Legal

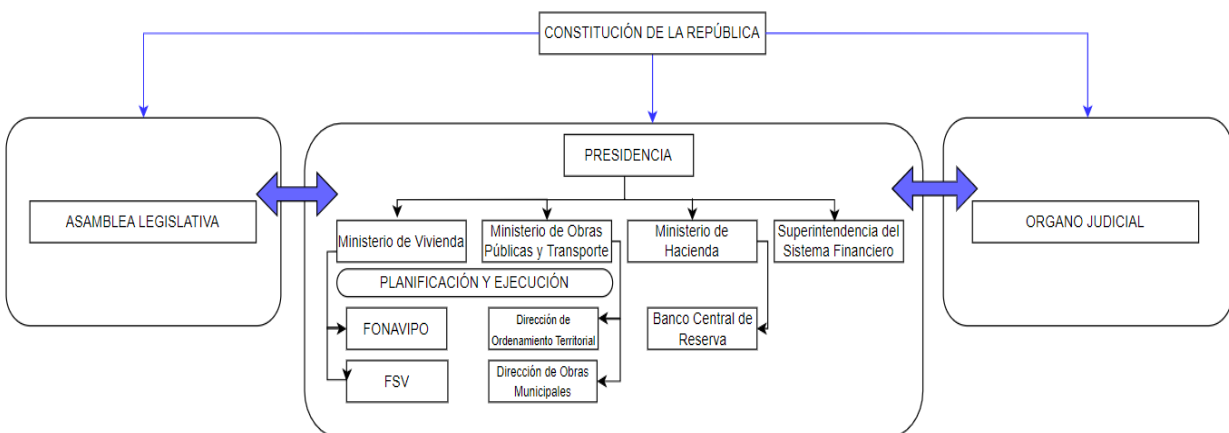
Hay una relevante importancia en cuanto a los procesos regulatorios que se deben considerar al momento de iniciar un proyecto, en el caso específico de estudio, proyectos habitacionales. Se tiene una normativa diversa, en la que se pueden encontrar, varios cuerpos normativos, entre estos: leyes, reglamentos, disposiciones transitorias, decretos ejecutivos, así como normas técnicas; los cuales son regidores de los permisos y la tramitología necesaria en estos procesos, los cuales son extendidos en diversas entidades e instituciones.

4.4.2 Estructura Legal para el Desarrollo de Viviendas de Interés Social

Se ha identificado como la estructura legal-institucional para el desarrollo de la vivienda primordialmente en el Estado Salvadoreño, que principalmente los tres poderes del estado tienen incidencia en el tema y de acuerdo a lo establecido en la carta magna, el Poder Ejecutivo acompañado con las gestiones de apoyo de los poderes Legislativo y Judicial enmarcan el camino viable al desarrollo de vivienda, especialmente de vivienda de interés social para la población más vulnerable de El Salvador, involucrando dependencias como ministerios e independencias varias del estado, según lo muestra la figura 45.

Figura 45.

Estructura Institucional para el Sistema de Vivienda en El Salvador.



4.4.3 Normativa y Regulaciones

De acuerdo a las consultas realizadas en lo relativo a legislación y normativas vigentes sobre desarrollo de la vivienda en nuestro país son complejas y contradictorias, a partir de lo establecido en el Art. 119 de la Constitución donde se establece “...*de interés social la construcción de viviendas. El Estado procurará que el mayor número de familias salvadoreñas lleguen a ser propietarias de su vivienda...*”; es decir que, para los expertos en el tema normativo, el Estado debe de ser el facilitador para hacer accesible y asequible la vivienda en El Salvador, esto significa que el desarrollo de vivienda y en particular para los estratos más vulnerables de la sociedad, debe prevalecer el derecho a la vivienda como un derecho humano, sobre otros intereses privados o personales.

El Decreto Legislativo No. 1 emitido en 2019, se crea el Ministerio de Vivienda como ente independiente del Ministerio de Obras Públicas en consonancia con el Art. 118 de la Constitución de la República, el cual establece que “*El Estado adoptará políticas de población con el fin de asegurar el mayor bienestar a los habitantes de la República*”; y es así como en el año 2021, por Decreto Legislativo No. 83 se crea el Fondo de Actividades Especiales del Ministerio de Vivienda con la finalidad de fortalecer las competencias de este y para adecuar y vigilar el cumplimiento de las leyes y reglamentos que en materia de urbanismo y construcción existen, que de acuerdo al mismo Decreto No. 83 es para ofrecer un servicio eficiente, oportuno y ágil; así como para facilitar, optimizar y simplificar los trámites a los usuarios con el objeto de servir a los intereses generales.

El sistema de vivienda en el país se fortalece aún más con el Decreto Legislativo No. 532 de octubre de 2022, donde se le autoriza al Ministerio de Hacienda para que otorgue garantía soberana hasta por \$50,000,000.00 para el “Programa de Vivienda y Vida digna (PROVIDA)”, suscrito entre el Fondo Social para la Vivienda (FSV) y el Banco Centroamericano de Integración Económica (BCIE).

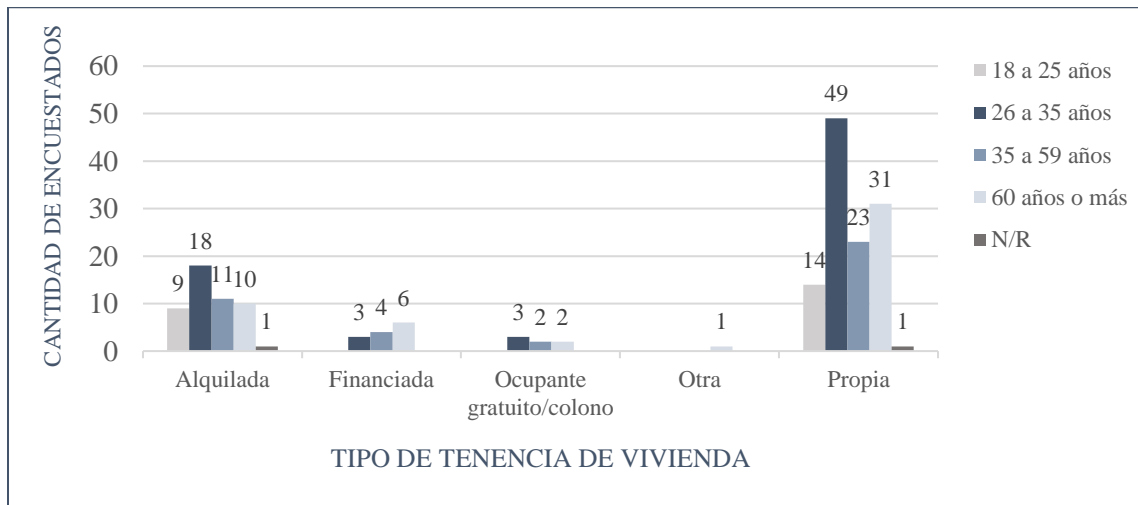
Por otro lado, el Estado Salvadoreño regula otras normativas secundarias como el Código Civil y Decretos o normas especiales que norman el derecho a la propiedad y regulan de forma

expedita que hace viable la disposición de inmuebles en beneficio del desarrollo de vivienda de interés social, como es la *Ley Especial para la garantía de la Propiedad o Posesión Regular de Inmuebles*, dicha Ley actualmente es la que está siendo posible el desarrollo del polo de desarrollo turístico Surf City en las zona costera del país.

Otra de las normativas importante es creada por decreto No. 762 la *Ley especial para la reestructuración municipal*, que aporta modificaciones a la distribución de los municipios y la generación de Distritos; esto podría dar paso al establecimiento de una planificación estratégica urbana para el desarrollo de la vivienda de interés social en los Municipios y sus Distritos, así por ejemplo establecer un moderno sistema de usos de suelo en los territorios más poblados del País. En el caso de la Paz Este se hace referencia a una población de 95,098 habitantes y de acuerdo al estudio realizado en la zona, arroja una necesidad de 30% de vivienda de interés social, reflejada en la figura 46, de los resultados de la encuesta con habitantes en vivienda alquilada, ocupantes gratuitos.

Figura 46.

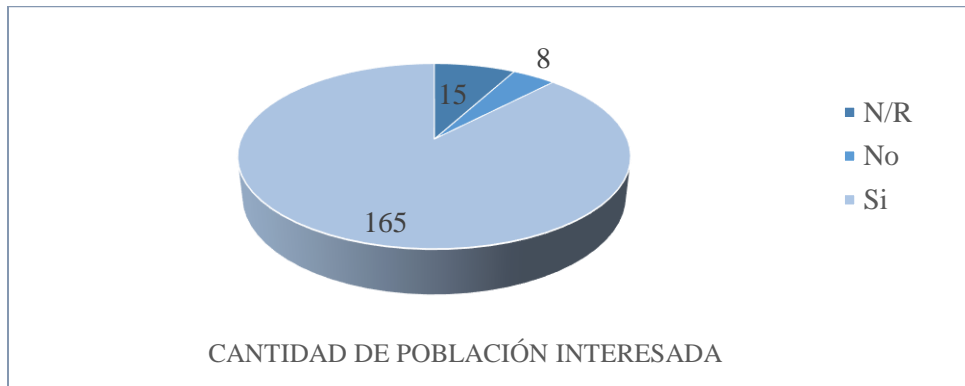
Condición de uso y tenencia de vivienda en Cantón Penitente Arriba La Paz Este.



Además, se observa en la figura 47, que 165 encuestados de 188 equivalentes a un 88% están interesados en participar y ser tomados en cuenta para proyectos de vivienda de interés social en la zona; aunque observa un gran porcentaje de propietarios, existe interés por participar en nuevos proyectos de VIS fundamentado en el hacinamiento (Familias grandes en una sola casa) en algunos casos y por el interés de amigos y familiares en el área de Zacatecoluca.

Figura 47.

Población de Cantón Penitente Arriba y sus alrededores, con interés en proyectos de vivienda de interés social.



Entre las instituciones de carácter administrativo que regulan el Ordenamiento, Planificación y Gestionan en el territorio y operan los permisos de construcción están los Consejos de alcaldes y su OPLAGEST de Los Nonualcos, en el Departamento de la Paz, actualmente lo conforman dieciséis Distritos, doce de Municipio de La Paz Centro, tres del Municipios de La Paz Este y uno del Municipio de San Vicente Sur (Asociación "Los Nonualcos", s.f.); con excepción del distrito de Zacatecoluca que administra sus propios procesos de otorgamiento de permisos de construcción.

Es importante mencionar que las instituciones que regulan la parte urbana y de construcción tienen o han tenido como base para la elaboración de sus propios reglamentos, la Ley de Urbanismo y Construcción creada por el decreto No. 232, sancionado por el presidente de la República de El Salvador en el año 1951, y sus reformas por Decreto Legislativo No 708 de 1991 y por Decreto Ejecutivo No. 1 de 2019.

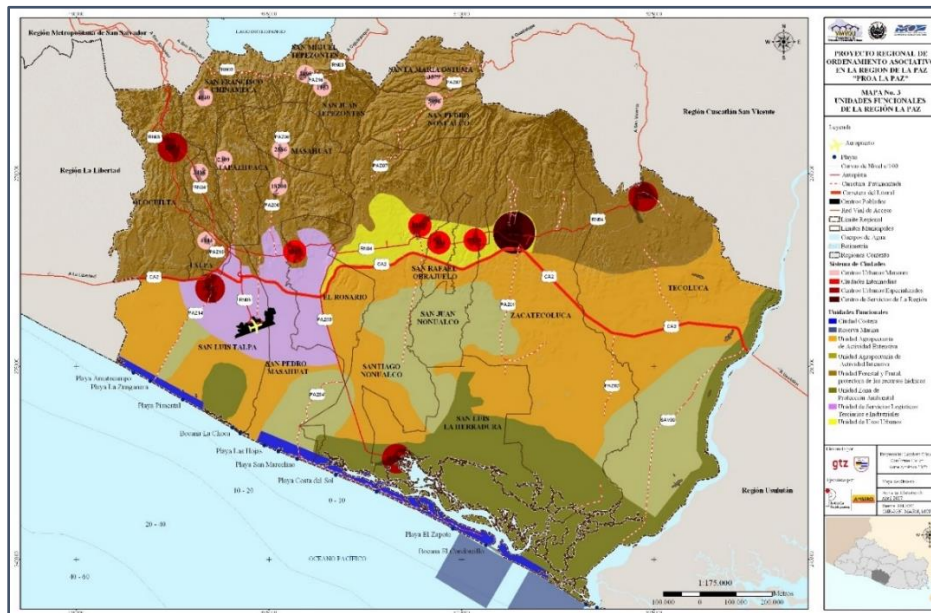
Actualmente las principales instituciones gubernamentales que conforman el sistema de vivienda son el Ministerio de Vivienda, el Fondo de Vivienda Popular (FONAVIPO), el Fondo Social para la Vivienda (FSV) y otras instituciones que complementan y apoyan administrativa y financieramente los propósitos de este sistema institucional de vivienda.

Se entiende que el nivel de desarrollo de un país en buena medida, está en función de la forma en que estos se integran a un mundo globalizado, en la medida que la descentralización sea efectiva como una de las contrapartidas fundamentales de la gestión de políticas macroeconómicas.

Este plan aglutina la región del Departamento de La Paz como un espacio territorial subnacional por medio de un conjunto de municipios en función de ciertas variables culturales tales como morfología del medio ambiente, la cultura y la historia de sus poblaciones, tejido social (capital social) y potencialidades económicas; en este contexto se encuentra el área de estudio, hoy Municipio de La Paz Este (Fig. 48), donde el PROA La Paz, define al Municipio de La Paz Este con una proyección de población de 97,741 habitantes, con datos de la DIGESTYC; además define al distrito de Zacatecoluca como un Centro de Servicios de la región y los distritos de San Juan Nonualco y San Rafael Obrajuelo como Centros Urbanos Especializados, asociados a las ventajas de estar ubicados y conectados sobre la Carretera Litoral CA02E, que conecta el país de Este al Oeste, con todos los polos de desarrollo económicos de El Salvador.

Figura 49.

PROA-La Paz, Unidades Funcionales de la Región La Paz



Fuente: PROA-La Paz, VMVDU, MOP-2007

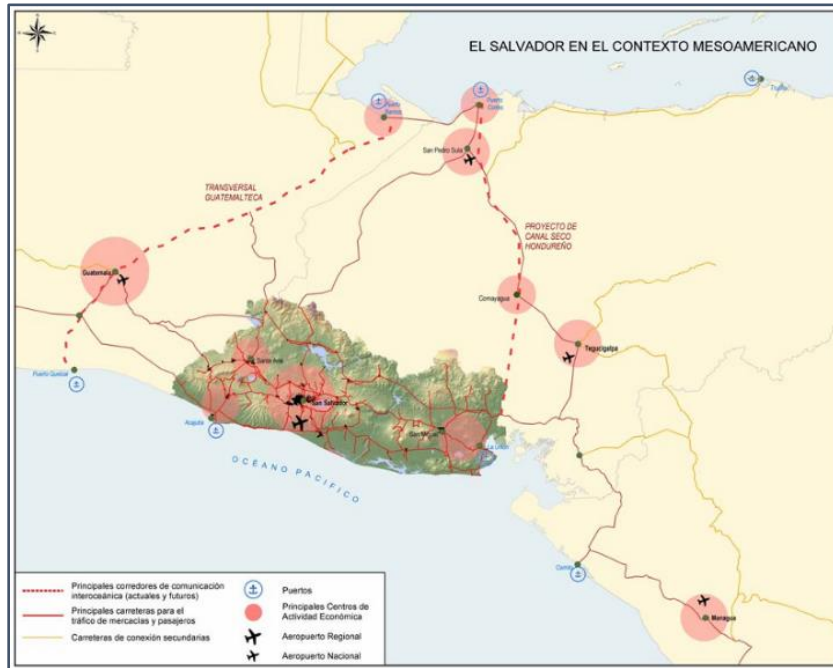
Plan Nacional de Ordenamiento y Desarrollo Territorial (PNODT)

Este importante Plan se inicia en 2001 y en 2002 se activan algunas actividades del Plan. El PNODT es un Esfuerzo del Gobierno de El Salvador a través de los Ministerios de Medio Ambiente y Recursos Naturales, Ministerio de Obras Públicas y Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano; para valorar el potencial de las infraestructuras existentes del país el cual es catalogado como el mejor logrado de Centroamérica; también intenta aprovechar el dinamismo empresarial, los Tratados de Libre Comercio (TLC's) y la integración con el mundo globalizado.

Para el logro del PNODT, El Salvador plantea desafíos y retos importantes, tales como la orientación estratégica de las acciones institucionales con una relación armónica entre sociedad y territorio, equilibrada, sostenible, segura, favorecer la calidad de vida para la población, aprovechar la potencialidad productiva y su integración con el contexto regional y mundial.

En el PNODT menciona que El Salvador presenta condiciones propicias para incrementar el capital territorial del país tomando en cuenta su densidad poblacional, dinamismo y posicionamiento internacional, lo que proyecta una extraordinaria rentabilidad social y económica (Fig. 50) al margen de la realidad del profundo conflicto social del triángulo norte provocado por la violencia de grupos delincuenciales; sin embargo, el PNODT visualiza el área de Aeropuerto Monseñor Oscar Arnulfo Romero y Galdámez como uno de los principales Centros de Actividad Económica en La región del Triángulo Norte y Nicaragua.

Figura 50.
PNODT, Contexto Mesoamericano



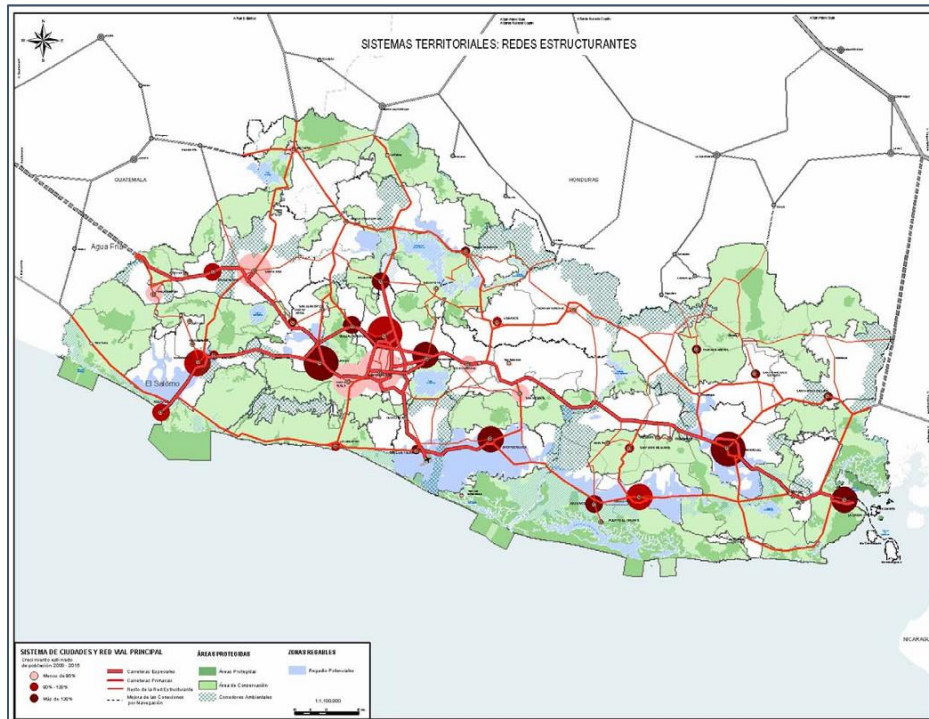
Fuente: Plan Nacional de Ordenamiento y Desarrollo Territorial, GOES-2001

Dicha área del Aeropuerto influye o incorpora a la zona de La Paz Este en el concepto de ciudad lineal y aeroportuaria, donde se encuentra el área de estudio, viéndose favorecida con los principios, objetivos generales y conceptuales del Plan.

Es importante mencionar un dato relevante que enuncia el PNODT que coloca al descubierto la zona de estudio como Regadillo Potencial, lo que es muy apto para la agricultura y en consonancia una zona con disponibilidad de agua potable, con ello la caracteriza como un territorio con potencial de crecimiento sustentable de población en más del 100% entre los años 2000 al 2015, lo que es muy congruente con la capacidad socioeconómica de la zona para desarrollar actividad agrícola, agro industrial, de vivienda, comercio y de servicios (Fig. 51).

Figura 51.

PNODT, Sistemas Territoriales: Redes Estructurantes



Fuente: Plan Nacional de Ordenamiento y Desarrollo Territorial, GOES-2001

Además de la influencia de la cercanía al Centro de Actividad Económica Aeroportuaria, se observa la cercanía y radio de influencia que ejerce al Área Metropolitana de San Salvador a solo 60 Kms. en promedio de distancia del sector de estudio, actualmente con modernas carreteras que facilitan una movilidad adecuada.

4.5 Conclusiones

- a) Se puede concluir que existen importantes estudios a nivel local y nacional que reflejan un gran esfuerzo con buenos resultados que es fundamental conocer y aprovechar como en el presente estudio, que aportan datos interesantes para el tema de proyectos VIS de forma estructurada en beneficio de todo el ámbito económico del país.

- b) Que existe en el área de estudio más del 85% de las personas de la zona de Penitente Arriba presentan condiciones con ingresos familiares entre dos y menos de un salario mínimo, lo que limita la capacidad adquisitiva de una vivienda digna.
- c) El mercado de vivienda desarrollada y ofertada en la actualidad, está orientada al boom de la inversión de la diáspora, fomentado por los bajos índices de delincuencia en el país; sin embargo, es una situación socioeconómica que refleja una especie de burbuja inmobiliaria que no es congruente con la realidad de la mayoría de la población vulnerable en El Salvador.
- d) En la zona de estudio donde se requieren proyecto tipo VIS no solo con objetivos de sustentabilidad económica y funcionalidad, sino que es necesario también incorporar criterios de inclusión social para hacer asequible la vivienda a los estratos más vulnerables de la sociedad.
- e) El valor de la tierra ha aumentado exponencialmente en el último quinquenio, igualmente los materiales de construcción y mucho más los costos de mano de obra, dando como resultado un sistema de producción de vivienda que no tiene las características de asequibilidad ni accesibilidad a una Vivienda de Interés Social.
- f) Mientras el Estado delegue totalmente la responsabilidad a la empresa privada con un sistema tradicional de desarrollo de vivienda que excluya a la población más vulnerable, la posibilidad de adquirir y ser propietarios de una vivienda digna es más lejana y la brecha del déficit habitacional será cada vez mayor.
- g) Es imperativo que el Estado por medio de las instituciones de gobierno gestionen políticas públicas para desarrollar proyectos de vivienda asequible para la población de más bajos ingresos por medio de la disminución de costos en materiales, mano de obra y administración de proyectos a través de la utilización más tecnología.

- h) En vista que la zona de estudio está en riesgo en la época seca por estar expuesta a siniestros de incendios forestales en maleza seca; la planificación urbana y desarrollo de proyectos de vivienda de interés social vendría a beneficiar a la zona de estudio con microclima más agradable, a través del cumplimiento de las normativas ambientales vigente y coadyuvar en la protección de mantos acuíferos que emana en la región de los Nonualcos.

- i) Con base a las investigaciones realizadas en este estudio, considerando la estructura urbana existen, las condiciones topográficas, morfológicas del terreno, así como la infraestructura vial existente y por ser tipos de suelo con características potenciales del Sistema de Ciudades del Corredor Costero Marítimo donde Zacatecoluca presenta características de Modelo con capacidad funcional de asentamientos con *relevancia micro-regional* y de *relevancia local* en conjunto con San Juan Nonualco. Por tanto, se concluye que en la zona de estudio del Cantón Penitente Arriba del distrito de Zacatecoluca y sus alrededores es viable y factible planificar proyectos de alta densidad poblacional con propuestas de vivienda para estratos de bajos y medios ingresos.

4.6 Recomendaciones

- a) Que para potenciar el desarrollo de un sistema de vivienda en El Salvador técnicamente viable y económicamente factible la propuesta de oferta de vivienda de interés social, de acuerdo al cumplimiento a la Constitución de la República, se recomienda que el Estado a través de las instituciones creadas para tal fin, facilite el acceso a la vivienda en dos vías:
 - 1. Generar subsidios a los costos de proyectos de urbanización para vivienda tipo VIS cuyo objetivo sea la población más vulnerable y marginada del sistema de vivienda actual.
 - 2. Incentivar a la empresa privada con exenciones de ciertos tipos de impuesto como al IVA, Pago a Cuenta, a la ganancia de capital, porcentaje de la Renta entre otros, por ejemplo, con el objeto de bajar costos en beneficio de lograr mayor accesibilidad a proyectos de vivienda para los sectores con bajos ingresos económicos.

- b) A la empresa privada por medio de sus gremiales como CASALCO, ABANSA, Empresas Inmobiliarias, para que pongan a disposición programas de Responsabilidad Social Empresarial (RSE) que coadyuben con el gobierno y El Estado Salvadoreño en el logro de un sistema de vivienda más inclusivo, en equilibrio con el medio ambiente y las condiciones socio-económicas que beneficien los estratos más vulnerables de la sociedad; además como una muestra de transparencia, ética y respeto a los derechos humanos y el medio ambiente.
- c) A las instituciones del poder ejecutivo creadas como garantes de facilitar la asequibilidad y accesibilidad de una vivienda digna para que pongan especial atención la población mayormente vulnerable, por medio de la promulgación de políticas públicas que permitan que mayor número de familias salvadoreñas lleguen hacer propietarias de su vivienda.
- d) A las instituciones públicas como el Ministerio de Vivienda, Ministerio de Hacienda, Banco Central de Reserva, Asamblea Legislativa y otras para que implementen iniciativas de ley integradas e incentivar a la empresa privada a desarrollar proyectos de vivienda de interés social de subsidios a los costos de urbanización, incentivar exención de ciertos tipos de impuestos, dar facilidades de financiamiento a los usuarios, y otros que estén encaminadas al logro de lo plasmado en el art. 118 de la Constitución de la República.
- e) A las instituciones creadas para la planificación y ordenamiento del territorio como el Ministerio de Vivienda, Ministerio de Obras Públicas y Transporte, OPAMSS, OPLAGEST, OPVSA, Alcaldías Municipales e instituciones de servicios públicos como ANDA, SIGET, etc. Para que generen planes concretos, específicos e integrados que beneficien al sector de la población de menos ingresos económicos, con una visión de inversión en capital social en la cadena de valor.
- f) Facilitar los procesos de tramitología de tal manera que sean eficaces y eficientes para la ejecución de proyectos de desarrollo de vivienda de interés social en los sectores potenciales identificados, donde sería de gran valía para disminuir costos de administración.

- g) A la nueva Dirección de Ordenamiento Territorial, para que incluya en su gestión políticas públicas encaminadas a impulsar el desarrollo de planes y proyectos de vivienda de interés social en todo el territorio nacional, especialmente en el área de estudio por su ubicación estratégica dentro del desarrollo socio económico del país.

- h) Al poder Ejecutivo y Legislativo, para que dispongan políticas públicas, Leyes y Decretos que permitan a las instituciones armonizar esfuerzos para el desarrollo de vivienda de interés social que den mayor bienestar a las familias de escasos recursos con una vivienda digna y reducir la brecha del déficit habitacional en El Salvador.

5. INFORME TÉCNICO

ESTUDIO DE FACTIBILIDAD PARA FUTUROS PROYECTOS DE DESARROLLO URBANO DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL (VIS), EN CANTÓN PENITENTE ARRIBA DEL DISTRITO DE ZACATECOLUCA, MUNICIPIO DE LA PAZ ESTE.

PRESENTADO POR:

**JOMA BONILLA, FREDY REYNALDO
LANDAVERDE DE COURTADE, ZULMA MARITZA**

5.1. Resumen

La temática del estudio de factibilidad de desarrollo a mediano o largo plazo, de proyectos habitacionales de vivienda de interés social en el sector del Cantón Penitente Arriba, del Distrito de Zacatecoluca, del Departamento de La Paz; El Salvador, es de vital importancia, dado que actualmente el sector, pasa por cambios relevantes, con relación a su desarrollo territorial. El estudio planteado pasa por el análisis de la densidad poblacional, el déficit de vivienda en El Salvador, especialmente del tipo Vivienda de Interés Social (VIS); además del estudio de la pobreza y asequibilidad de vivienda digna para estos estratos más vulnerables de la sociedad salvadoreña, donde el sector propuesto no es la excepción.

También es fundamental abordar temas como el marco legal y normativo, políticas públicas y programas de vivienda tipo VIS, el análisis de planes de desarrollo urbano y proyectos de tipo habitacional para el sector poblacional de ingresos bajos, así como la existencia de organizaciones no gubernamentales, que se dedican a mitigar marginalmente el problema planteado. El Cantón Penitente Arriba y sus alrededores, contiene una parte de la población enfrentando un significativo déficit de vivienda que termina afectando a muchas familias de la región. El problema como tal, se debe a varios factores, como el crecimiento poblacional, la falta de planificación urbana con áreas desarrollo claramente definidas para proyectos de VIS y la escasez de recursos económicos de sus habitantes para acceder a viviendas dignas.

Lo anterior revela un área de oportunidad, para abordar el tema del desarrollo sostenible de la sociedad salvadoreña y especialmente de la región del Municipio de La Paz Este. Es por ello que

el objeto de este estudio en la zona, es verificar la factibilidad de generar futuros proyectos de tipo habitacional, analizando la zona, sus suelos, vías de comunicación, y factores de riesgo que incidan en la implementación de proyectos futuros de desarrollo en la zona y que son importantes sobre todo para las familias de bajos recursos económicos, que requieran de una vivienda de interés social y que den a oportunidad a futuro de mejorar las condiciones de vida de esta población.

En Cantón Penitente Arriba y sus alrededores inmediatos, se encuentran algunas alternativas de terrenos o suelos disponibles, que requieren de un estudio profundo para identificar si se cuenta con las características y condiciones adecuadas, que se requieren para la implementación de un proyecto habitacional de viviendas de interés social en el sector.

Por lo tanto, se realiza una investigación de tipo cualitativa y cuantitativa del sector y sus componentes más relevantes, que son factores incidentes en la creación de proyectos habitacionales. Realizando trabajo de campo, implementando un formulario tipo encuesta, para recabar de primera mano, información que permita constatar la veracidad de los resultados arrojados por la misma. También se hizo una verificación de la existencia de nuevos proyectos, en el mercado inmobiliario, conociendo la oferta actual de vivienda y analizando que tan enfocada esta su oferta, para sectores como la población de Cantón Penitente Arriba.

Con lo anterior, se realizó un análisis exhaustivo de la implementación de proyectos habitacionales de tipo VIS, y con base a los resultados se presenta una propuesta, para que pueda ser analizada por aquellas instituciones o entidades que se encuentran a cargo del desarrollo de la zona.

5.2 Introducción

Actualmente en El Salvador, la demanda de vivienda es un tema de interés, los proyectos de tipo habitacional están más dirigidos a sectores de mediano y altos ingresos económicos, por sus altos costos de adquisición y lejos del alcance de la población de sectores con bajos ingresos, lo que forma parte del detonante que visibiliza la importancia de abordar el análisis de factibilidad para desarrollar proyectos de tipo habitacional, con énfasis de Viviendas de Interés Social (VIS).

Es importante, por tanto, definir lo que se entiende por vivienda social, y se tiene que es *“aquella vivienda que cumple una función social de habitación habitual o permanente, de personas en una*

situación de necesidad” (dpej.rae.es, 2023); por lo tanto, dada la existencia de muchas definiciones que en el fondo tratan de enmarcar el concepto básicamente en tres ideas, se entiende que la vivienda de interés social se puede definir como: “Edificio o espacio mínimo adecuado y necesario en propiedad que dignifique la población más vulnerable de la sociedad, dotadas con los servicios básicos de agua, energía eléctrica, saneamiento, comunicación y apropiada movilidad”.

De tal manera que complemente la existencia humana de la sociedad salvadoreña, con acceso a un trabajo o empleos bien remunerados, en un ambiente saludable que conlleve a hacer más asequible una vivienda digna. Dado que el sector mencionado es actualmente un territorio en vías de desarrollo territorial con una alta presión urbana desde el distrito de Zacatecoluca al Oriente y desde el distrito de San Juan Nonualco al Poniente, zonas que presentan un potencial desarrollo urbano con viabilidad para la implementación planificada de forma ordenada de proyectos de vivienda de interés social y áreas complementarias, que puedan contribuir al crecimiento de la zona en armonía con el medio ambiente.

En cuanto a la Administración Político Administrativa del país, se han experimentado algunos cambios sustanciales, dado el Decreto Legislativo No. 762, emitido en el año 2023, donde se creó la Ley Especial para la Reestructuración Municipal, según la cual en el Art. 1 establece literalmente “*El territorio de El Salvador para su administración continuará dividido en los actuales catorce departamentos, con cuarenta y cuatro municipios y doscientos sesenta y dos distritos municipales*”. En la figura 49, tomada del Mapa Socioeconómico presentado en agosto de 2024, por el Programa de las Naciones Unidas para el Desarrollo (PNUD), se puede observar la Reestructura Municipal de El Salvador en la actualidad.

El Departamento de la Paz se subdividió en tres municipios, siendo estos, La Paz Oeste, La Paz Centro y La Paz Este; siendo este último el de mayor interés dentro de la investigación, puesto que dentro del mismo se encuentran los distritos de Zacatecoluca, San Juan Nonualco y San Rafael Obrajuelo.

Para la presente investigación, el área potencial de desarrollo urbano está ubicada en El Cantón Penitente Arriba del Distrito de Zacatecoluca, Municipio de La Paz Este, específicamente en los suburbios ubicados entre el distrito de San Juan Nonualco y el distrito de Zacatecoluca.

5.3 Consideraciones para el Estudio

El índice de déficit habitacional dentro del territorio es considerable en su conjunto, tanto el déficit cuantitativo como el cualitativo, esta problemática se ha agudizado debido al impacto demográfico, los terremotos, y otras situaciones de índole climática. El Salvador y todos los países de América Central están ubicados dentro de los límites de las placas tectónicas; una región donde los movimientos varían de 2 a 9 cm/año, estos en ocasiones son acompañados por actividad volcánica provocando alta sismicidad superficial e intermedia de origen tectónico provocado por fallas locales o por subducción originados por el movimiento de placas de Cocos y Caribe.

En el país se puede hacer mención de los terremotos de los años 1986 y 2001, así también otro tipo de fenómenos, como los efectos de la guerra civil en la década de los ochentas, que provocaron la migración campo ciudad en el país y a su vez causado por otras variables de tipo social, tras estos sucesos, se vieron afectadas muchas zonas, convirtiéndose éstas en territorios, donde la inversión y el desarrollo urbano se volvió un punto de quiebre, sobre todo para las cabeceras departamentales, donde el 80.2% de la población sigue viviendo donde nació y el 96.1% de los habitantes siguen viviendo en el mismo departamento desde 2019, de acuerdo al Censo de Población y Vivienda El Salvador 2024; además en El Salvador para 2023 presenta una proyección del 75.4% de población urbana según el informe de la División de Población de Naciones Unidas, 2024, en donde las condiciones y las necesidades de proyectos habitacionales de viviendas de interés social son de suma necesidad para cubrir la demanda en todo el territorio nacional y el Municipio de La Paz Este no es la excepción.

Actualmente otro factor que incide directamente en el problema de vivienda en El Salvador y específicamente en el sector de La Paz Este; por un lado, es su densidad poblacional, siendo la mayoría jóvenes solteros, acompañados o casados que emergen de una sociedad que demanda opciones de vivienda nueva y asequible; por otro el índice de población viviendo en condiciones de pobreza es del 31.9% con una tasa de desempleo del 7.0% y población del 62.3% viviendo en las zonas urbanas (ONU-Habitat, 2013); población con bajos ingresos económicos familiares y demandando servicios básicos, empleos dignos y bien remunerados. Según este mismo informe, sostiene que seis de cada diez familias sin vivienda o viviendo en una vivienda inadecuada,

reflejando un déficit habitacional que afecta a 944,000 familias salvadoreñas y una buena parte radica en la zona de estudio.

En cuanto a leyes, reglamentos, manuales técnicos y políticas en el ámbito de sistema de vivienda en El Salvador, así como la toma de decisiones se presenta en la Figura 45.

5.4 Métodos y Técnicas

Dado que la investigación, se define como “*un conjunto de procesos sistemáticos, críticos y empíricos que se aplican al estudio de un fenómeno o problema*” (Sampieri, 2014), se requiere de combinar lineamientos, que permitan la adquisición de información ampliada, en ese sentido, la metodología utilizada para esta investigación, es de tipo mixta, es decir una combinación entre los métodos de investigación cualitativa y cuantitativa.

Entre las técnicas utilizadas para el estudio en mención, se utilizaron las consultas directas con fuentes primarias, y se efectuaron entrevistas con funcionarios y/o especialistas, en diversas áreas, entre ellas el área legal, donde se abordaron temáticas sobre normativas y leyes en el desarrollo de proyectos de vivienda de interés social. Por otra parte, se realizó entrevista con representantes de Hábitat El Salvador, agencia Zacatecoluca, como una organización no gubernamental (ONG), está enfocada en ayudar al sector poblacional de ingresos bajos, para colaborar con la adquisición de viviendas de interés social, con propuestas de créditos acorde a su condición socioeconómica.

Así mismo, se utilizó fuentes secundarias, como recurso bibliográfico de diversas instituciones u organizaciones que brindaron datos relevantes, actualizados y fidedignos del tema en estudio, de carácter ambiental, legal o normativo, de planificación y desarrollo urbano, entre otros. Se implementó una evaluación exploratoria del lugar, permitiendo un cotejo de información técnica y socioeconómica, permitiendo de esta manera una investigación con rasgos cualitativos y cuantitativos de la zona y sus habitantes.

Otra de las técnicas utilizadas, fueron las encuestas, que proporcionaron datos consolidados de la investigación y se realizaron a su vez, otras exploraciones de campo, que permitieron recabar información de interés, datos que fueron procesados de forma cruzada con el objeto de descubrir elementos, aspectos o realidades que a simple vista o tomados de forma individual pasan desapercibidos.

Para el cálculo de la muestra, se utilizó una fórmula que se implementó para una población finita, a través de datos generales del distrito de Zacatecoluca, tomados del Plan de Elecciones 2024, del Tribunal Supremo Electoral, debido a que, para el momento de realizar el trabajo de campo, aún se encontraba en realización la actualización del Censo 2024 del BCR. Por lo anterior, se tomó de base la cantidad de 67,382 habitantes, lo que representa un 71% de la población que habita en el municipio de La Paz Este, apta para votar y en ese sentido apta para responder el instrumento de encuesta a desarrollar, dando como resultado una muestra de 188 habitantes encuestados.

Figura 52.

Sectores Encuestados entorno al Área de Estudio de Acuerdo al Cálculo de la Muestra.



Fuente: Google Earth, con adaptaciones de información, sobre sectores encuestados.

También se procedió a realizar varias visitas de campo para reconocer el terreno y su entorno para identificar elementos que inciden en el desarrollo de la investigación y que fueron necesarios para formular un diagnóstico pertinente, completo y apegado a la realidad objetiva.

5.5 Resultados

Con relación a los resultados encontrados, se tiene que, en la ubicación geográfica del municipio, sus vías principales de acceso, y las de mayor importancia, son: la carretera antigua a Zacatecoluca RN04E y la carretera CA02E o Litoral; que son vías que permiten la conectividad de la zona,

siendo la primera relevante, para la conectividad interna entre los Municipios y Distrito del Departamento de La Paz, y de la misma manera la carretera del litoral, es de las más importantes vías logísticas del país, la cual conecta con los dos puertos marítimos del país, La Unión y Acajutla; así como con el aeropuerto Internacional de El Salvador (Ver figura 20).

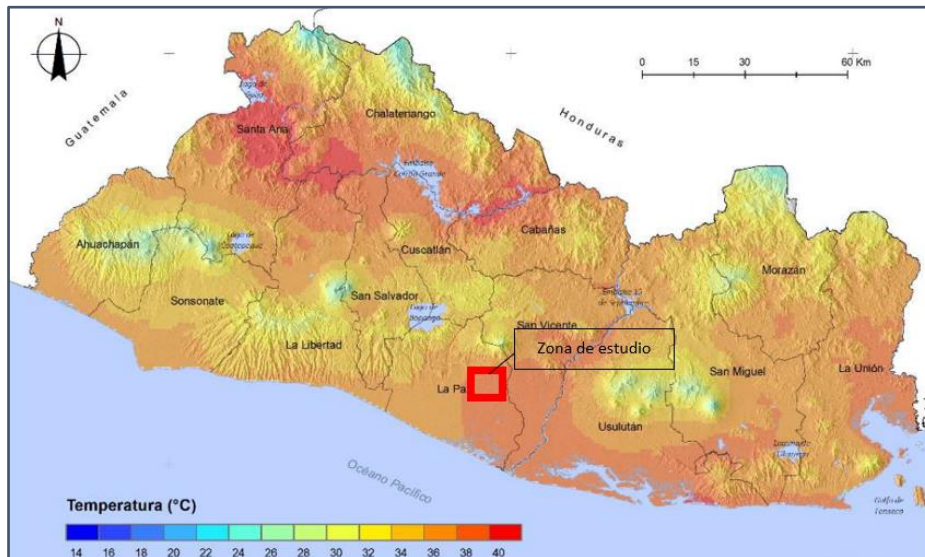
Topografía, Hidrografía, Clima y Vegetación

El Municipio de La Paz Este, tiene una topografía generalmente plana, con pendientes que oscilan entre el 3% y el 15% aproximadamente, relieves definidos por las elevaciones del Volcán Chinchontepec con una elevación máxima de 2,070 msnm y el Cerro de Amayo al norte del Municipio; dichos relieves generan múltiples escorrentías hídricas subterráneas y superficiales como ríos entre los de mayor caudal se pueden mencionar los ríos de Amayo, Huiscoyolapa, Acomunca, Sapuyo (Fig. 23), los que desembocan al Océano Pacífico por medio del estero de Jaltepec en el distrito de San Luis La Herradura. También se observan fuentes de agua subterráneas por medio de nacimientos de agua como por ejemplo los de Ichanmichen y sus alrededores.

En cuanto a la temperatura depende de varios factores naturales y de la altura sobre el nivel del mar, en la zona de estudio la altura oscila entre 150 y 250 metros sobre el nivel del mar. De acuerdo a la Dirección General de Observatorio de Amenazas y Recursos Naturales del Ministerio de Medio Ambiente (SNET), el país se encuentra dentro del cinturón tropical norte de la tierra, es por ello que está influenciado a lo largo del año por vientos del Noreste y ráfagas frías del norte. Por lo que a lo largo del año las temperaturas promedio son de 34 a 38°C durante el día, por la noche y madrugada el promedio es entre 22 y 28°C (Fig. 58). Con relación a la época de lluvia en la zona de estudio, se puede llegar a reportar un promedio de 40 a 60 mm de lluvia acumulada.

Figura 53.

Mapa de Temperaturas Máximas Promedio Mensual.

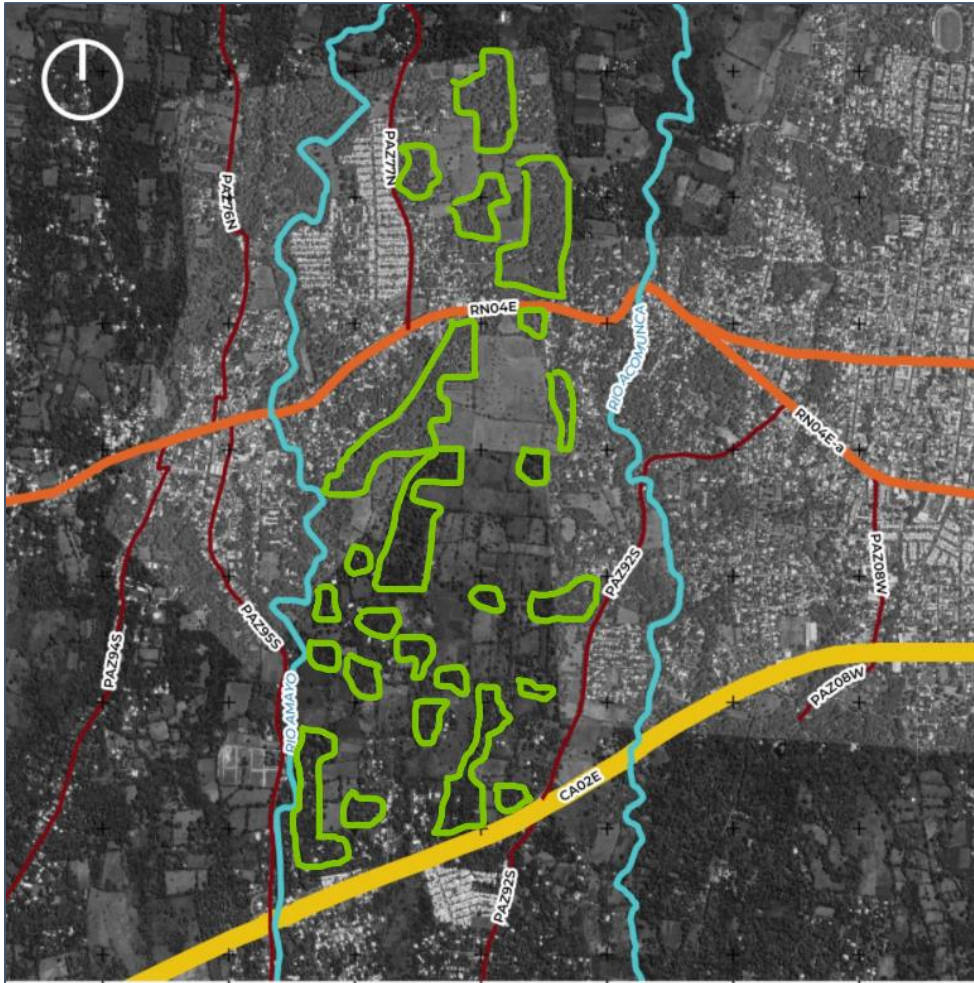


Fuente: Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales, mayo 2024

En cuanto a la vegetación en el lugar de estudio y de acuerdo a visitas de campo apoyadas con mapas satelitales, se observó que el territorio tiene características de sabana tropical, con poca vegetación alta, localizada en áreas dispersas esencialmente a orillas de ríos y quebradas de invierno, predominando algunos árboles maderables como ceiba, conacaste, tigüilote, laurel y teca, entre otros; así también se observaron de forma dispersa árboles frutales como de mango, marañón y carao. Por lo general son terrenos llanos o potreros con maleza, los cuales son un riesgo año con año, dado que en la época seca son áreas expuestas a incendios forestales (Fig. 54).

Figura 54.

Mapa de Áreas Dispersas de Vegetación de Mediana y Gran Altura, 2024.



Fuente: Mapa base Centro Nacional de Registros.

Nota: Áreas de áreas dispersas de vegetación de mediana y gran altura

Características demográficas de la zona

De acuerdo al Censo de Población y Vivienda El Salvador 2024, la población salvadoreña es de 6,029,976 habitantes, siendo un 52.8% mujeres; además muestra que el grueso de la población está en edades entre 5 y 40 años. Por otro lado, revela que un 39.3% de la población vive en los departamentos de La Libertad y San Salvador. En el Departamento de La Paz viven únicamente el 5.4%, de dicha población en total.

Dado lo anterior y recordando que se tiene 188 encuestados, se tiene que el 63% de la población encuestada son mujeres, y el 37% representa a los hombres; a su vez de esta población el 72% se encuentra entre 18 y 59 años, se encuentran dentro del rango de la población económicamente activa (PVA); por lo tanto, las actividades económicas de la población de este sector, están determinadas por una diversidad de acciones, así también se identificó que existe un componente enfocado en el comercio local, con un 36% de emprendedores, y un 19% son empleados; el resto son estudiantes, responsables del hogar (se les ha catalogado de esta manera a las personas que se quedan en el hogar, desarrollando los oficios varios) o jubilados.

Ingresos Familiares

La mayor parte de la población encuestada tiene ingresos familiares con base a un salario mínimo o menor al salario mínimo, ubicándose la mayoría de estos en las categorías de casados (as) y solteros(as); sin embargo existe una cantidad considerable de población con ingresos entre uno y dos salarios mínimos siendo la mayoría representativa entre solteros (as), acompañados (as) y casados(as); además se advierte una mínima representación de población en la categoría de soltero (a) con ingresos entre tres y mayor a cuatro salarios mínimos como se observa en la Tabla 8.

Significa que la capacidad adquisitiva del 85.6% de estas personas es entre dos y menos de un salario mínimo, lo que limita la economía familiar de estos y vuelve crítica su estabilidad económica, y por otro lado esta situación impide acceso a una vivienda digna, volviéndose más difícil en el contexto actual con los proyectos habitacionales ofertados.

Educación

En el nivel de escolaridad de la población encuestada, se encontró que el género femenino es el más representativo con un resultado del 56%, y el género masculino refleja un 35% para un total del 91.4% de la población que ha estudiado al menos primaria hasta estudio universitarios. Es relevante destacar que un 40.4% de la población ha estudiado educación media y universitaria lo que contrasta con los niveles de ingreso familiar.

Incidencia de Pobreza

Es importante identificar los indicadores de pobreza entre la población, para la presente investigación, se define la pobreza, con base a la Ley de Desarrollo y Protección Social de El Salvador, la cual en su Art. 5, menciona que dicho concepto “*Es la privación de los recursos, capacidades y acceso efectivo de las personas para gozar de sus derechos y tener una mejora continua de su nivel de vida*”.

Con relación a vivienda el Censo 2024, identifica que la mayor proporción de vivienda construida se encuentra en los departamentos de San Salvador y La Libertad con un 36.8% siendo congruente con la población en esos departamentos; sin embargo, revela que el 50.1% son viviendas colectivas, en el departamento de La Paz únicamente el 2.4% son de este tipo de viviendas. Aunque dicho censo no deja claro cuál es el déficit de vivienda actualmente, solo aborda el tema en términos del número de viviendas ocupadas y desocupadas a raíz de la violencia que ha vivido el país en las últimas décadas.

Es importante recalcar que la calidad de construcción de vivienda en su mayoría presentan materiales durables en el tiempo como paredes de bloque, pisos de cerámica, ladrillo de cemento y techos de lámina metálica, dichos datos son el reflejo de lo encontrado en la zona de estudio, se realizó el análisis de factores para verificar la condición cualitativa actual, de las viviendas encuestadas en el Cantón Penitente Arriba y sus zonas aledañas, las cuales varían considerablemente según los sectores encuestados y la situación socioeconómica en la que se desenvuelven.

Es así como se hace una relación del material del techo, en conjunto con la situación actual de los habitantes, en relación a la posesión de la vivienda, es decir si esta es propia, alquilada, financiada, o si son ocupantes gratuitos de la misma, el detalle se puede observar en la figura 58, donde se observa que, de 188 encuestados, 150 tiene su vivienda con techos durables de lámina metálica de los cuales, 94 de estos sus viviendas son propias; y 39 son viviendas alquiladas y el restante tienen una participación mínima, son viviendas financiadas, ocupantes gratuitos u otros.

La parte estructural es vital y se refleja por medio de los materiales y sistemas constructivos en paredes; dentro del número total del sector poblacional encuestado, se observa según la figura 33, que el sistema constructivo dominante es el sistema mixto a base de bloque o ladrillo de barro con

un total de 174 viviendas; siendo que igualmente predomina la condición de viviendas alquiladas con 49 unidades y 108 son viviendas propias y 17 son viviendas financiadas, ocupantes gratuitos u otros; El resto de viviendas, están construidas con sistemas menos resistentes a los terremotos como adobe, bahareque y lámina.

Así mismo, la construcción de pisos de una vivienda son importantes estructuralmente para darle estabilidad a la construcción y brindan higiene y salud a sus habitantes, se puede observar en la figura 33 y 34, el detalle muestra que, de las 188 viviendas encuestadas, 107 de cuentan con ladrillo de cemento y están en condición de vivienda propia y vivienda alquilada, por lo que son mayoría, luego siguen las viviendas con piso de cemento haciendo un total de 29 viviendas con esta condición, siendo la mayoría, las que se encuentran como vivienda propia. El resto conforma una minoría, con piso entre ladrillo de barro, piso de tierra y otros materiales (cuando se hace referencia a otros materiales, puede ser que cuenten con piso de cerámica).

El acceso a servicios como agua potable, electricidad, entre otros servicios, puede ser limitado en ciertos sectores de la población (Fig. 35). Como ya es de conocimiento previo, muchas de las áreas del sector de estudio, carecen de infraestructura adecuada, lo que afecta la calidad de vida de los habitantes de estos sectores.

En el caso de la estructuración espacial en la vivienda, la información recabada en campo del área de estudio arroja un 100% de viviendas son de un nivel; encontrándose que 94 viviendas tienen una superficie entre 25 y 75 m² de construcción y 52 cuentan con construcción entre 76 y 160 m² y 36 con más de 160 m² de construcción en sus viviendas, como lo refleja la figura 36.

Alternativas de financiamiento

Actualmente la oferta real del mercado, se ha enfocado en la realización de proyectos en altura, es decir construcciones verticales, y una de las razones de esta tendencia, es la escasez de suelos, la concentración de infraestructura existente y la alta densidad poblacional, sin embargo, en la realidad actual no se toma en cuenta que la brecha salarial también influye directamente en este tema, por lo que la percepción de los proyectos actuales, es que están fuera del alcance de la mayoría de salvadoreños.

Los requisitos para optar a una vivienda actualmente, tanto para el sector nacional como extranjero, dado por las diferentes entidades que otorgan financiamiento para vivienda, son los siguientes:

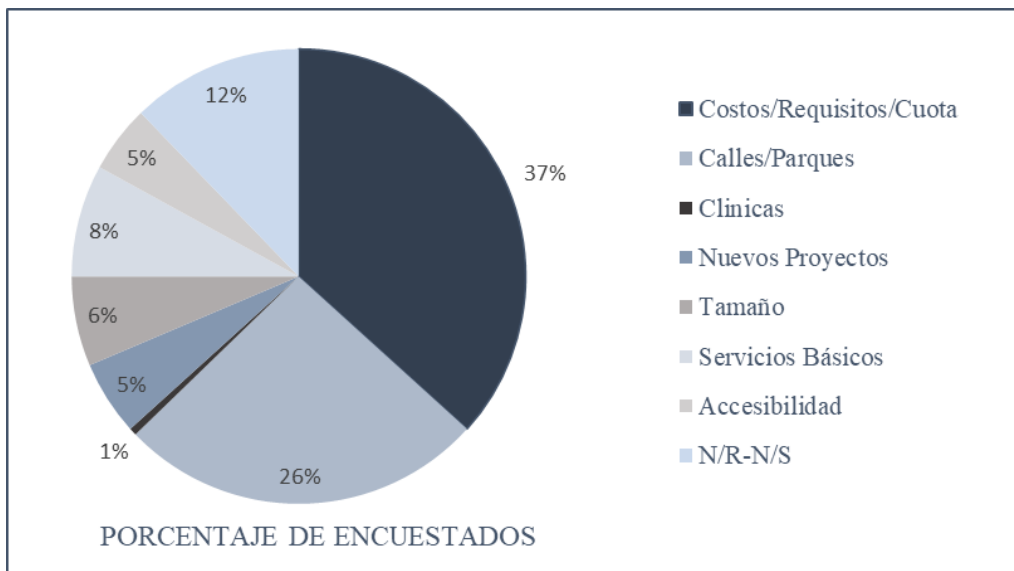
La aspiración de adquirir una vivienda en el sector de Penitente Arriba es muy alta, con un 55.0% de encuestados aspiran poder adquirir una vivienda con un costo igual o inferior a los \$25,000.00, siendo esta población con ingresos familiares entre tres salarios mínimos o menos de un salario mínimo, representados por emprendedores de pequeños negocios.

La oferta de vivienda actual deja marginados a este sector de la población más vulnerable, igualmente el sistema financiero con los requisitos para optar a un préstamo y las cuotas de pago mensual inasequibles, como lo muestra la tabla 9.

En la zona de estudio se sondearon algunos aspectos para adquisición de vivienda (ver figura 39), el 37% considera que el costo, los requisitos y la cuota mensual es crucial para la adquisición de vivienda, seguido con 26% de la población que requiere de buenas calles y parques.

Figura 55.

Aspectos a Considerar para Adquisición de Vivienda



Existen esfuerzos aislados de parte del gobierno a través de FONAVIPO y ONG's como FUNDASAL, Hábitat para la Humanidad, Shelter El Salvador, entre otras diversas iglesias cristianas; las cuales atienden a un pequeño sector focalizado de la población. Un ejemplo de dichas propuestas, se puede observar en la tabla 16.

Así mismo se encontró que dentro del mercado actual inmobiliario, la oferta de vivienda es como se muestra en la Tabla 13; donde se observa que, para poder adquirir una vivienda, en estos proyectos de referencia, la oferta financiera se encontraron datos importantes, sobre las tasas de interés aplicadas por las instituciones financieras, según la Tabla 12.

Partiendo de esta información básica y generando panoramas hipotéticos de vivienda considerados de interés social, por la población a la que va dirigida, se plantea lo siguiente:

En la Tabla 17, se puede observar la variación en el costo estimado para una vivienda entre \$ 19,014.86 y \$ 28,949.84, tomando en consideración la característica de ésta, en relación a la cantidad de dormitorios que inciden directamente en el área del terreno y los metros cuadrados construidos.

Con base a los datos anteriores, se presentan tres opciones de financiamiento, tomando en cuenta, las ofertas del FSV, y dos entidades financieras privadas como el Banco Hipotecario y Banco Agrícola, según se muestra en la Tabla 14, aplicado a un proyecto ubicado en Soyapango.

Como requisito institucional, en el análisis socioeconómico es indispensable reflejar una disponibilidad del 30% dentro de los ingresos mensuales, para pago de vivienda. Estas cuotas son calculadas sin ningún costo o gasto adicional al precio neto de la vivienda en altura; esto significa que con el requerimiento institucional de disponer de un 30% de los ingresos familiares para pago de vivienda, los ingresos familiares en promedio deben ser al menos de *siete salarios mínimos equivalente y un disponible en efectivo para el pago inicial o prima y gastos adicionales*.

Así mismo para un proyecto en Zacatecoluca (Tabla 15). Con base a las características del tipo de vivienda propuestas, se presenta un análisis comparativo con relación al crédito brindado por entidad financiera gubernamental y otra proyección con una entidad de la banca privada y su impacto a diferentes plazos de pago en un proyecto (ver Tablas 18 y 19).

Se puede decir que a pesar que las viviendas tienen un precio accesible el sistema financiero gubernamental y privado, no presentan un sistema inclusivo para los estratos más pobres de la población salvadoreña.

5.6 Discusión

Planes de Desarrollo en el Departamento de La Paz.

Dentro de la investigación se lograron obtener datos generales confiables que presentamos como parte de los esfuerzos que la región del Departamento de La Paz y su incidencia en la zona del territorio ahora denominado La Paz Este, ha tenido en las últimas décadas.

Plan PROA La Paz.

PROAR La Paz es el componente específico departamental del Plan Nacional llamado *Proyecto Regional de Ordenamiento Asociativo en la Región de La Paz*, elaborado por el Gobierno de El Salvador en 2007 a través del Vice Ministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano y el Ministerio de Obras Públicas. Este Plan redefine las prioridades identificadas como un nuevo desafío para establecer de forma estratégica el desarrollo territorial. Se define conceptualmente, territorio como un proyecto vivo, no solo espacial, sino que, relacionado con la población, la cultura, la economía, las políticas y las organizaciones.

Plan Nacional de Ordenamiento y Desarrollo Territorial (PNODT)

Este Plan se inicia en 2001. El PNODT es un Esfuerzo del Gobierno de El Salvador a través de los Ministerios de Medio Ambiente y Recursos Naturales, Viceministerio de vivienda y Obras Públicas; para valorar el potencial de las infraestructuras existentes del país el cual es catalogado como el mejor logrado de Centroamérica; también intenta aprovechar el dinamismo empresarial, los Tratados de Libre Comercio (TLC's) y la integración con el mundo globalizado.

Para el logro del PNODT, El Salvador plantea desafíos y retos importantes, tales como la orientación estratégica de las acciones institucionales con una relación armónica entre sociedad y territorio, equilibrada, sostenible, segura, favorecer la calidad de vida para la población, aprovechar la potencialidad productiva y su integración con el contexto regional y mundial.

El PNODT establece que El Salvador presenta condiciones propicias para incrementar el capital territorial del país tomando en cuenta su densidad poblacional, dinamismo y posicionamiento internacional, lo que proyecta una extraordinaria rentabilidad social y económica (Figuras 49 y 50); por otro lado, el PNODT visualiza el área de Aeropuerto Monseñor Oscar Arnulfo Romero y Galdámez como uno de los principales Centros de Actividad Económica en La región del Triángulo Norte y Nicaragua.

5.7. Propuesta

En la zona de Penitente Arriba en el Municipio de La Paz Este, según la encuesta realizada, la mayoría de la población refleja un promedio de ingresos familiares entre dos y menos de un salario mínimo, esta situación coloca a este sector de la población, fuera de la opción para adquirir vivienda con las ofertas en el actual sistema de adquisición de vivienda en El Salvador.

Es por ello que proponemos una proyección de costos de vivienda de interés social (VIS) asequible para la población de más bajos ingresos, que podrá considerarse en la oferta de vivienda en la zona de La Paz Este y a nivel nacional. La propuesta toma en consideración aspectos cruciales que inciden directamente en el costo de una vivienda de este tipo, como cantidad de dormitorios que impacta en el área construida; el valor de la tierra, de acuerdo a valores de mercado investigado en la zona; y el valor de construcción tomando en cuenta el valor promedio y

proporcional de la propuesta de Hábitat para la Humanidad El Salvador en su oferta de diseños y costos de vivienda 2024 (Tabla 16).

Tabla 17

Comparativo por tipo de vivienda, características, terreno y construcción.

TIPO	CARACTERÍSTICAS	TERRENO (V ²)	CONSTRUCCIÓN (M ²)	PRECIO TERRENO	PRECIO VIVIENDA	COSTO ESTIMADO
<i>Vivienda 1</i>	<i>1 dormitorio</i>	<i>71.54</i>	<i>36</i>	<i>\$ 82.12</i>	<i>\$ 365.00</i>	<i>\$ 19,014.86</i>
<i>Vivienda 2</i>	<i>2 dormitorio</i>	<i>71.74</i>	<i>49</i>	<i>\$ 82.12</i>	<i>\$ 365.00</i>	<i>\$ 23,759.86</i>
<i>Vivienda 3</i>	<i>3 dormitorio</i>	<i>85.85</i>	<i>60</i>	<i>\$ 82.12</i>	<i>\$ 365.00</i>	<i>\$ 28,949.84</i>

En la Tabla 17, se puede observar la variación en el costo estimado para una vivienda, tomando en consideración la característica de ésta, en relación a la cantidad de dormitorios los que inciden directamente en el área del terreno, y el sistema constructivo mixto sin acabados ni muebles. Además, se considera que son viviendas unifamiliares con terreno propio; este análisis no aplica para una propuesta de vivienda vertical por apartamentos, aunque se puede tomar datos de referencia para tal fin.

Con base a las características de tipo de vivienda, se presenta un análisis comparativo de financiamiento brindado por entidad financiera gubernamental y otra proyección con una entidad de la banca privada con datos recabados según Tabla 11 y su impacto a diferentes plazos de pago.

Tabla 18.

Financiamiento con el FSV, cuota por años plazo.

TIPO DE VIVIENDA	COSTO ESTIMADO	15 AÑOS		20 AÑOS		25 AÑOS		30 AÑOS	
		CUOTA	VALOR FINAL VIVIENDA	CUOTA	VALOR FINAL VIVIENDA	CUOTA	VALOR FINAL VIVIENDA	CUOTA	VALOR FINAL VIVIENDA
1	\$19 014,86	\$181,72	\$32 708,87	\$241,40	\$38 171,51	\$146,76	\$44 027,94	\$139,52	\$50 228,76
2	\$23 759,86	\$227,06	\$40 871,10	\$279,56	\$47 696,89	\$183,38	\$55 014,75	\$174,34	\$62 762,93
3	\$28 949,84	\$276,66	\$49 798,75	\$317,72	\$58 115,53	\$223,44	\$67 031,86	\$212,42	\$76 472,52

Nota: Para el cálculo han sido considerados una tasa anual del 8%, con financiamiento de un 100%, cuota corrida. La proyección solo considera costo neto de la vivienda y terreno.

Tabla 19.*Financiamiento con el Banco Hipotecario, cuota por años plazo.*

TIPO DE VIVIENDA	COSTO ESTIMADO	15 AÑOS		20 AÑOS		25 AÑOS		30 AÑOS	
		CUOTA	VALOR FINAL VIVIENDA	CUOTA	VALOR FINAL VIVIENDA	CUOTA	VALOR FINAL VIVIENDA	CUOTA	VALOR FINAL VIVIENDA
1	\$19 014,86	\$187,25	\$33 704,44	\$165,02	\$39 603,70	\$153,11	\$45 933,85	\$146,21	\$52 634,83
2	\$23 759,86	\$233,97	\$42 115,10	\$206,19	\$49 486,47	\$191,32	\$57 396,26	\$182,69	\$65 769,41
3	\$28 949,84	\$285,08	\$51 314,49	\$251,23	\$60 296,02	\$233,11	\$69 933,58	\$222,60	\$80 135,71

Nota: Para el cálculo han sido considerado una tasa anual del 8.5%, con financiamiento de un 100%, cuota corrida. La proyección solo considera costo neto de la vivienda y terreno.

En la propuesta de planificación presentada a nivel de zonificación es el resultado del análisis de datos macro y relevantes de la normativa para urbanización y construcción vigente en nuestro país.

También esta propuesta es el resultado del análisis de la zona en estudio, su área de influencia inmediata y la localización específica del Cantón Penitente Arriba con un área aproximada de 3,37 km² donde se propone desarrollar una ciudadela con viviendas de interés social para una población de ingresos bajos y muy bajos con todos sus servicios que vengan a dar la pauta para la generación de una Área Metropolitana Regional en la Zona Paracentral, como zona estratégica de desarrollo en El Salvador con una relación armoniosa entre medio ambiente, sociedad y territorio, con equidad, seguridad sostenible para favorecer la calidad de vida de la población, con especial atención a los sectores más pobres y vulnerables de la sociedad salvadoreña.

La propuesta considera un área de 0.84 km² equivalente al 25% del área de estudio destinada a desarrollo de vivienda horizontal o unifamiliar con terrenos de 175.00 m², y otra área de 1.35 km² para vivienda en altura en régimen de condominio con apartamentos de 36 m² en edificios de cuatro niveles, albergando 48 unidades habitacionales por edificio (Tabla 20); con su equipamiento y mobiliario urbano adecuado.

Tabla 20.*Proyección de vocación y uso del suelo en el sector de estudio*

Número	Zona	Área (M ²)	%	No. Viviendas	Densidad La Paz Este (H/Km ²)	
					Población Actual	Proyectada
1	Vivienda horizontal	842.61	25%	2,889	11,556	
1	Vivienda vertical	1,348.17	40%	14,380	57,522	
2	Comercio y Servicios	505.56	15%			
<i>Institucional</i>						
1	Unidad de Salud					
1	Escuela Primaria				239	413
1	Escuela Secundaria	337.04	10%			
1	Estación de Bomberos					
1	Iglesia Católica					
1	Iglesia Protestante					
2	Parques	337.04	10%			
TOTAL		3370.42	100%	17,269	69,078	

La propuesta es integradora con el medio ambiente en el espacio comprendido entre el Río Amayo al Poniente y la quebrada de Ulapa, dejando fuera las áreas periurbanas o de transición desde Zacatecoluca y San Juan Nonualco, áreas aledañas que permiten evacuar precipitaciones pluviales y descargas con su respectivo tratamiento; además se aprovechan las áreas de abundante vegetación para destinarlos a parques y lugares de esparcimiento.

Por otra parte, se logra integrar planificadamente el medio ambiente y la presión urbana de los terrenos potencialmente urbanos con factibilidad de accesibilidad y movilidad con las áreas urbanas consolidadas y área periurbanas de los distritos aledaños por medio de las carreteras interdepartamentales CA02E e internacionales CA02E; así como por las calles vecinales con potencial desarrollo, como el camino vecinal PAZ95S de San Juan Nonualco y la PAZ92S (Ahuacachala) de Zacatecoluca.

REFERENCIAS

- Asamblea Legislativa de El Salvador. (2023). *Ley Especial para la Reestructuración Municipal*. San Salvador.
- Asociación "Los Nonualcos". (s.f.). *Asociación de Municipios de "Los Nonualcos"*. Obtenido de <https://www.nonualcos.org/>
- Banco Central de Reserva. (2023). *Encuesta de Hogares de Propósitos Múltiples*. BCR.
- BCR. (2022-2023). *Encuesta de Hogares de Propósitos Múltiples*.
- BID. (2023). Recuperado el agosto de 2024, de <https://cursos.iadb.org/sites/default/files/GUIA%20TEORICA%20GRP%20-%20Gestión%20de%20riesgos%20para%20proyectos%20de%20desarrollo.pdf>
- DANE. (2009). *Metodología Déficit de Vivienda*. Bogotá, Colombia: Imprenta Nacional de Colombia.
- dpej.rae.es. (2023). *Diccionario Panhispánico del Español Jurídico*. Obtenido de <https://dpej.rae.es/lema/vivienda-social>
- dpej.rae.es. (2023). *Diccionario Panhispánico del Español Jurídico*. Obtenido de <https://dpej.rae.es/lema/vivienda-digna>
- elsalvadoreshermoso.com. (s.f.). *El Salvador es Hermoso.com*. Obtenido de <https://elsalvadoreshermoso.com/tipos-de-vivienda-en-el-salvador/>
- FONAVIPO. (2024). *FONAVIPO*. Obtenido de <https://www.fonavipo.gob.sv/>
- Fundación Nacional para el Desarrollo. (2014-2023). *Plan Estratégico Participativo, con Énfasis en Desarrollo Económico del Territorio*. Zacatecoluca. Recuperado el Mayo de 2024
- FUNDASAL. (2024). *FUNDASAL*. Obtenido de <https://fundasal.org.sv>
- Habitat El Salvador. (2024). *Plan Estratégico*.
- Hábitat para la Humanidad. (2024). *Hábitat para la Humanidad, El Salvador*. Obtenido de <https://habitat.sv/programas/#nuestros-proyectos>
- Lungo y Baires, M. S. (2016). *hdm.lth.se*. Obtenido de Lund University_Hábitat Popular Urbano y Riesgos Ambientales: www.hdm.lth.se/fileadmin/hdm/PROMESHA/Otras_publicaciones/Habitat_popular_urbano_i_riesgos_ambientales.pdf
- Ministerio de Vivienda. (8 de marzo de 2022). *Gobierno propone soluciones habitacionales adecuadas a 38 familias de la Comunidad Ichammichen*. Recuperado el 7 de June de 2024, de Ministerio de Vivienda: <https://vivienda.gob.sv/2022/03/08/gobierno-propone-soluciones-habitacionales-adecuadas-a-38-familias-de-la-comunidad-ichammichen/>
- Ministerio de Vivienda de El Salvador. (2021-2022). *Memoria de Labores*.

- Nonualcos.com. (Diciembre de 2020). *Ruta Los Nonualcos*. Obtenido de <https://nonualcos.com/zacatecoluca/>
- ONU-Habitat. (2013). *UN-HABITAT*. Obtenido de Perfil del Sector Vivienda de El Salvador: <https://unhabitat.org/perfil-del-sector-vivienda-de-el-salvador>
- Real Academia Española. (2014). *Diccionario de la Lengua Española, 23 a Edición*. Recuperado el junio de 2024, de <https://www.rae.es/drae2001/vivienda>
- Red-DESC. (s.f.). *Red Internacional para los Derechos Económicos, Sociales y Culturales*. Obtenido de Observación general N° 4: El derecho a una vivienda adecuada (párrafo 1 del artículo 11 del Pacto): <https://www.escr-net.org/es/recursos/observacion-general-no-4-derecho-una-vivienda-adecuada-parrafo-1-del-articulo-11-del-pacto>
- Sampieri, R. H. (2014). *Metodología de la Investigación, 6ta Edición*. McGRAW-HILL / INTERAMERICANA EDITORES, S.A. DE C.V.
- Shelter El Salvador. (2023). *Shelter El Salvador*. Obtenido de <https://www.shelterelsalvador.com>
- Soundy, P. (octubre de 2014). *PORTFOLIO*. Recuperado el junio de 2024, de paosoundy17.wordpress.com: <https://paosoundy17.wordpress.com/2014/10/30/tipos-de-viviendas-salvadorenas/>

ANEXOS

Anexo I: Fotografías área de estudio, día 04 de septiembre de 2024, realización de encuesta.

Zacatecoluca



Miramar, Cantón Penitente Arriba



Miramar, Cantón Penitente Arriba



Colonia La Esperanza, Cantón Penitente Arriba





La Esperanza con nuevos proyectos de comercio y servicios, el área de estudio situado al fondo a la derecha.



Colonia La esperanza, Vista Hermosa y área de estudio



Presentación de Habitat El Salvador, sobre su nueva oferta de viviendas, dirigida a personas con necesidad de viviendas de interés social, realizada en el Parque Cuscatlan de S.S_ Octubre 2024

