

**UNIVERSIDAD DE EL SALVADOR  
FACULTAD DE CIENCIAS ECONÓMICAS  
ESCUELA DE ECONOMÍA**



**TRABAJO DE ESPECIALIZACION: FORMACIÓN POLÍTICA CON  
PERSPECTIVA ECONÓMICA**

**“PAPEL DE LAS INSTITUCIONES DEL SECTOR PÚBLICO FINANCIERO  
ANTE EL DÉFICIT HABITACIONAL EN EL SALVADOR. PERIODO 2010-  
2020”**

**TRABAJO DE INVESTIGACIÓN PRESENTADO POR:**  
CARLOS MAURICIO GONZÁLEZ MUNGUÍA – GM05028  
SAMUEL JEHÙ PUENTE ROQUE - PR08070  
BETTY ESMERALDA TORRES MARTÍNEZ - TM05008

**PARA OPTAR AL GRADO DE:**  
LICENCIADO EN ECONOMÍA

**ASESOR:**

Msc. EMMANUEL ERNESTO LÓPEZ NÚÑEZ

NOVIEMBRE 2023

SAN SALVADOR, EL SALVADOR, CENTROAMÉRICA.

<b>AUTORIDAD</b>	<b>GRADO ACADÉMICO, NOMBRES Y APELLIDOS</b>
<b>RECTOR/A</b>	: Msc. Juan Rosa Quintanilla
<b>VICE-RECTORA ACADEMICA</b>	: Dra. Evelyn Beatriz Farfán
<b>SECRETARIO/A GENERAL</b>	: Lic. Pedro Rosalío Escobar Castaneda
<b>DECANO/A DE LA FACULTAD DE CIENCIAS ECONÓMICAS</b>	: Licda. Celina Amaya de Calderón
<b>SECRETARIO/A DE LA FACULTAD DE CIENCIAS ECONÓMICAS</b>	: Lic. Pedro Javier Rivas Mejía
<b>DIRECTOR DE LA ESCUELA DE ECONOMIA</b>	: Msc. Pedro Antonio Salguero Duarte
<b>DIRECTOR/A GENERAL DEL PROCESO DE GRADUACIÓN</b>	: Lic. Ronald Edgardo Gálvez Rivera
<b>COORDINACIÓN DE PROCESOS DE GRADUACIÓN DE ESCUELA DE ECONOMIA</b>	: Lic. Luis Alberto Parrillas Rodríguez
<b>DOCENTE ASESOR</b>	: Msc. Emmanuel Ernesto López Núñez
<b>JURADO EXAMINADOR</b>	: Msc. Edgar Eduardo Arévalo de la O  Licda. Jennifer Patricia Lazo Ortíz

## Contenido

Capítulo I. Marco Referencial .....	10
1.1. Objetivo General y Específicos.....	10
1.1.1. General .....	10
1.1.2 Específicos.....	10
1.2 Hipótesis General y Específica.....	10
1.2.1 General .....	10
1.2.2 Especificas.....	10
1.3 Metodología del Abordaje de la Investigación.....	11
1.4 Marco Teórico Conceptual.....	13
1.5 Marco Normativo y/o Legal .....	21
1.5.1 Constitución de La República .....	22
1.5.2 Ley del Fondo Social para la Vivienda .....	25
1.5.3 Ley del Fondo Nacional de la Vivienda Popular .....	28
1.5.4 Ley de Ordenamiento Territorial del Área Metropolitana de San Salvador y su Reglamento.....	30
1.5.5 Declaración Universal de los Derechos Humanos .....	35
1.6 Marco Contextual .....	36
Capítulo II. El papel de las instituciones del Sector Público Financiero ante el déficit habitacional en El Salvador, durante el Periodo 2010-2020 .....	42
2.1 Nivel de cobertura de las instituciones del Sector Público Financiero en el mercado de viviendas de El Salvador, durante el período 2010 a 2020.....	44
2.1.1. Oferta financiera en el rubro de viviendas de las instituciones publicas.....	51
Tipos de Inmueble .....	52

2.1.2 Nivel de colocación de la oferta en el rubro de viviendas de las instituciones públicas.....	60
2.2. Capacidad adquisitiva de viviendas de las Familias salvadoreñas, durante el periodo 2010 a 2020.....	64
2.2.1 Familias que integran la economía salvadoreña.....	64
2.2.2 Ingreso Promedio de las Familias Salvadoreñas.....	67
2.2.3 Gasto Promedio de las Familias salvadoreñas.....	68
2.2.4 Créditos otorgados por zona geográfica.....	74
2.2.5 Hogares por forma de Tenencia de Vivienda según áreas geográficas.....	75
CAPITULO III Conclusiones y Recomendaciones.....	77
3.1 Papel de las instituciones financieras públicas en el déficit habitacional de las familias salvadoreñas durante los años 2010 a 2020.....	77
3.2 Propuesta de líneas estratégicas de cobertura de la demanda de viviendas, según la capacidad adquisitiva de las familias salvadoreñas.....	79
3.3 RECOMENDACIONES.....	81
IV. BIBLIOGRAFIA.....	85
V. ANEXOS.....	88

## ÍNDICE DE TABLAS

Tabla 1 Categorías de Destino de los Créditos Otorgados por FONAVIPO.....	51
Tabla 2 Tasas de Interés, Programas, Líneas de Crédito para Sector Formal e Informal.	58
Tabla 3 Líneas Crédito y Tasas de Interés FONAVIPO.....	59
Tabla 4 Hogares por forma de tenencia de vivienda, según área geográfica (Porcentaje)	61
Tabla 5 Créditos por ingresos del solicitante salario mínimo.....	88
Tabla 6 Créditos por ingresos del solicitante monto en porcentaje.....	88
Tabla 7 Créditos Otorgados por Zona Geográfica.....	89
Tabla 8 Créditos Otorgados por Zona Geográfica montos en millones de dólares.....	89
Tabla 9 Créditos por ingresos del solicitante Millones US\$.....	90

Tabla 10 Tarifas de salario mínimo vigente.....	90
Tabla 11 Hogares por forma de tenencia de vivienda, según área geográfica (Porcentaje) .....	91
Tabla 12 Porcentaje de Hogares con acceso y tenencia de energía eléctrica, agua por cañería, Servicio Sanitario, según área geográfica (Porcentaje).....	91
Tabla 13 El Salvador: Población Total Urbana y Rural En miles y Porcentajes .....	92
Tabla 14 Total De Viviendas Ocupadas, número de Hogares por Vivienda, Según Depto. .....	93
Tabla 15 Créditos Otorgados FSV a familias 2010-2020.....	94
Tabla 16 Créditos Otorgados FSV a Familias en millones de dólares.....	94
Tabla 17 Créditos Otorgados FONAVIPO a familias 2010-2020 .....	95
Tabla 18 Créditos Otorgados FONAVIPO a Familias en millones de dólares.....	95

### **Índice de Gráficos**

Grafico 1 Ingreso Promedio de los Hogares Salvadoreños para 2010-2020 .....	67
Grafico 2 Gasto Promedio Mensual de los Hogares Salvadoreños 2010-2020 .....	68
Grafico 3 Ingresos y Gastos Promedio del 2010-2020 .....	71
Gráfico 4 Créditos otorgados por zona Geográfica 2010 – 2020.....	75
Gráfico 5 El Salvador: Hogares por forma de Tenencia de Vivienda según área Geográficas (Porcentaje) - Encuesta Hogares Propósitos Múltiples.....	76

## **RESUMEN EJECUTIVO**

### **TEMA DE INVESTIGACION**

El documento aborda el papel de las instituciones del sector público financiero ante el déficit habitacional en El Salvador durante el período 2010-2020.

### **ORIGENES DE LA INVESTIGACION**

La investigación surge de la necesidad de comprender las limitaciones que enfrentan las familias de bajos ingresos para acceder a créditos de vivienda ofrecidos por entidades como el Fondo Social para la Vivienda (FSV) y el Fondo Nacional de la Vivienda Popular (FONAVIPO). Se busca identificar las barreras que impiden una mayor cobertura financiera en el sector habitacional.

### **OBJETIVOS TRAZADOS**

El objetivo general de la investigación es determinar el papel de las instituciones del Sector Público Financiero ante el déficit habitacional en El Salvador, midiendo su cobertura en el mercado de viviendas durante el período 2010-2020. Los objetivos específicos incluyen establecer el nivel de cobertura en el mercado de viviendas, caracterizar la demanda de viviendas según la capacidad adquisitiva de las familias salvadoreñas, y definir líneas estratégicas de cobertura de la demanda de viviendas.

## **RESULTADOS OBTENIDOS**

Se evidenció un nivel débil de cobertura por parte de las instituciones financieras públicas en el mercado de viviendas. La capacidad adquisitiva de las familias salvadoreñas no se alinea adecuadamente con la oferta de viviendas disponible. Se propuso una serie de líneas estratégicas para mejorar la cobertura de la demanda de viviendas, considerando la capacidad adquisitiva de las familias como factor clave. Se destacó la falta de acciones activas por parte de las instituciones financieras públicas para reducir el déficit habitacional, especialmente para las familias de bajos ingresos.

## INTRODUCCIÓN

El presente trabajo de investigación titulado **“Papel de las instituciones del Sector Público Financiero ante el déficit habitacional en El Salvador. Periodo 2010-2020”** se desarrolla respecto al papel que juegan las instituciones públicas respecto al problema de déficit habitacional, que es uno de los problemas históricos que más atañen a las familias salvadoreñas y que en esta investigación se delimita para el período de los años 2010 - 2020.

El objetivo de este trabajo es determinar el papel de las instituciones del Sector Público Financiero ante el déficit habitacional en El Salvador, midiendo su cobertura en el mercado de viviendas. Periodo 2010-2020

El trabajo de investigación está dividido en 3 capítulos:

- Capítulo I: En este capítulo se presentan el objetivo general y específicos además de la hipótesis general y específica, además abarca el marco teórico, marco referencial, marco normativo y marco referencial desarrollado durante la investigación, el marco normativo.
- Capítulo II: Se presenta todo el papel que han desarrollado las instituciones del Sector Público Financiero, así como el trabajo que ellas han desarrollado para poder reducir el



déficit habitacional por medio de sus planes y programas dirigidos hacia las familias salvadoreñas

- Capítulo III - Para finalizar el trabajo de investigación, se presentan las conclusiones y recomendaciones que se han desarrollado gracias al resultado de la investigación y que buscan contribuir a la reducción del déficit habitacional en El Salvador

## **Capítulo I. Marco Referencial**

### **1.1. Objetivo General y Específicos**

#### **1.1.1. General**

“Determinar el papel de las instituciones del Sector Público Financiero ante el déficit habitacional en El Salvador, midiendo su cobertura en el mercado de viviendas. Periodo 2010-2020”

#### **1.1.2 Específicos**

- Establecer el nivel de cobertura que tiene las instituciones del Sector Público Financiero en el mercado de viviendas de El Salvador, durante el período 2010 a 2020
- Especificar el rol de Caracterizar la Demanda de Viviendas a través de la capacidad adquisitiva de las Familias salvadoreñas, periodo 2010 a 2020.
- Definir líneas estratégicas de cobertura de la demanda de viviendas, según la capacidad adquisitiva de las familias salvadoreñas.

### **1.2 Hipótesis General y Específica**

#### **1.2.1 General**

“Las instituciones del Sector Público Financiero de El Salvador, han jugado un papel pasivo para disminuir el Déficit Habitacional, durante Periodo 2010-2020”

#### **1.2.2 Especificas**

- El nivel de cobertura que tiene las instituciones del Sector Público Financiero en el mercado de viviendas de El Salvador, durante el período 2010 a 2020, es débil.
- La capacidad adquisitiva de viviendas de las Familias salvadoreñas, no son congruentes con la oferta de la mismas, periodo 2010 a 2020.
- Una propuesta de líneas estratégicas de cobertura de la demanda de viviendas, según la capacidad adquisitiva de las familias salvadoreñas, ampliaría el nivel de cobertura de las instituciones financieras Públicas.

### **1.3 Metodología del Abordaje de la Investigación**

En esta investigación utilizamos el método de investigación deductiva, ya que partimos de los aspectos generales a los aspectos específicos, tratando de explicar las condiciones que limitan a las familias de bajos ingresos para poder adquirir un crédito de vivienda en los diferentes programas y líneas de crédito que ofertan las instituciones como FSV y FONAVIPO.

Partiendo de que el objetivo general de nuestra investigación es “Determinar el papel de las instituciones del Sector Público Financiero ante el déficit habitacional en El Salvador, midiendo su cobertura en el mercado de viviendas. Periodo 2010-2020”, se recurre a realizar una investigación de tipo descriptiva, para conocer con más detalle las condiciones bajo las cuales se otorgan los créditos y el acceso que tienen las familias de bajos ingresos promedios, además de analizar el papel del Estado ante el déficit habitacional.

Para el desarrollo de la investigación, se utilizan instrumentos de análisis socio – económico que posibiliten la toma de datos y la construcción de información suficiente y,

en especial de fuentes secundarias, como estadísticas y documentación, de las instituciones del sector público, información generalmente obtenida de bases de datos de la Dirección General de Estadísticas y Censos (DIGESTYC) y la Encuesta de Hogares de Propósitos Múltiples (EHPM), las Memorias de labores de las instituciones estatales como el Fondo Nacional de la Vivienda Popular (FONAVIPO), Fondo Social para la Vivienda (FSV), Ministerio de Vivienda, también información publicada por el Centro de Información y Estudios de CASALCO.

Además, se recopiló información acerca del comportamiento de los créditos otorgados por las instituciones del Sector Público Financiero destinados específicamente para la adquisición de vivienda, en donde se analizó el indicador relacionado al porcentaje de créditos que han sido otorgados a las familias y en donde se especifica el destino, el salario devengado por el contratante del crédito y la zona geográfica.

También es importante mencionar los niveles de inversión que realizan las instituciones del Sector Público Financiero para poder desarrollar programas accesibles para la adquisición de vivienda en los sectores más vulnerables y excluidos por el sistema financiero privado que los imposibilita de poder adquirir un producto financiero destinado para la compra de vivienda, dichos programas fueron extraídos de los documentos oficiales de las instituciones investigadas. Como insumo adicional se estará presentando los resultados de cada uno de los programas que las instituciones han realizado a lo largo del período en el que se centra la investigación y se mostrarán los resultados más importantes y logros obtenidos y se tomará como indicador a estudiar los resultados de las Políticas Crediticias del Fondo Social para la Vivienda y las Políticas Crediticias del Fondo Nacional de Vivienda Popular.

Las condiciones en las que se presentan los diversos productos financieros que las instituciones del Sector Público Financiero ofrecen son importantes para poder comparar su competitividad con respecto a las instituciones del Sector Financiero privado en relación con la accesibilidad para las personas con diferentes niveles de ingresos.

Se identifican los nuevos programas que se están ejecutando desde la nueva administración del Gobierno Central realizados por las instituciones del Sector Público Financiero y los objetivos que se esperan alcanzar con la implementación de programas en estudio.

#### **1.4 Marco Teórico Conceptual**

La economía es una ciencia social que estudia la producción, distribución, circulación y consumo de bienes y servicios producidos por una sociedad, para satisfacer sus necesidades. La economía entonces estudia la forma cómo las sociedades administran los escasos recursos que disponen para producir aquellos bienes y servicios que satisfacen ilimitadas necesidades de sus miembros. (Paul Krugman, 2015).

Además, la Economía indaga en la realización de objetivos que busquen mejorar la calidad de vida de las personas, la satisfacción material del colectivo apoyándose en la utilización de herramientas e instrumentos diseñados para lograr los fines. Cabe señalar que en la Economía se puede hablar de una rama positiva<sup>1</sup>, donde se desprende la

---

<sup>1</sup> Universidad Nacional Experimental Francisco de Miranda. Freddy Gonzalo Alvarado Espinoza y Mauro Carlos Apia Toral. “El comportamiento de los fenómenos económicos desde una economía positiva”. CIENCIAMATRIA. Revista Interdisciplinaria de Humanidades, Educación, Ciencia y Tecnología (16 de Julio de 2019) <http://portal.amelica.org/ameli/journal/362/3621539022/html/>

denominada Teoría Económica, y de su rama normativa<sup>2</sup>, la Política Económica, en donde las dos son fundamentales para poder realizar un análisis más completo de los fenómenos.

En este caso se toma cómo teoría económica para la realización de la presente investigación la del Estado del Bienestar, también llamado estado benefactor, estado providencia o sociedad del bienestar es un concepto político-económico con el que se designa a un modelo de estado y de organización social en el que el Estado cubre los derechos sociales de todos los ciudadanos del país.

El Estado del bienestar<sup>3</sup> es un modelo general de administración del Estado, según el cual este último debe proveer a los habitantes de un país de los servicios básicos, en cumplimiento con los derechos sociales de la ciudadanía.

Para ello, el Estado debe asumir la responsabilidad de la prestación de servicios tales como la salud, educación y ofrecerlos de forma no discriminatoria y sin costes para los ciudadanos. La cultura, las prestaciones por jubilación, desempleo, orfandad, invalidez o los servicios sociales son otros de los pilares de los estados del bienestar.

El término "Estado del bienestar" procede de la expresión inglesa Welfare State, concepto con el mismo significado y del que es una traducción literal. Se acuñó en torno

---

<sup>2</sup> Universidad Nacional Experimental Francisco de Miranda. Freddy Gonzalo Alvarado Espinoza y Mauro Carlos Apia Toral. "El comportamiento de los fenómenos económicos desde una economía positiva". CIENCIAMATRIA. Revista Interdisciplinaria de Humanidades, Educación, Ciencia y Tecnología (16 de Julio de 2019) <http://portal.amelica.org/ameli/journal/362/3621539022/html/>

<sup>3</sup> "Estado de bienestar". Autor: Equipo editorial, Etecé. De: Argentina. Para: Concepto.de. Disponible en: <https://concepto.de/estado-de-bienestar/>. Última edición: 2 de febrero de 2022. Consultado: 03 de marzo de 2024

a 1945, con el final de la Segunda Guerra Mundial, aunque antes ya se habían utilizado otros términos para hacer referencia a la misma idea.

Esta propuesta de sistema organizativo del Estado nace ligada a las reivindicaciones por las mejoras laborales y al desarrollo de los partidos democráticos. Tras la Segunda Guerra Mundial, caracterizada por el enfrentamiento entre sistemas totalmente opuestos, se trató de buscar una opción intermedia entre el liberalismo más radical de no intervención y el comunismo de total control por parte del estado.

El gasto del gobierno para mantener el estado del bienestar puede dirigirse a tres grupos principales. Por un lado, las prestaciones contributivas se orientan a aquellas personas que han contribuido previamente a la sociedad a través de sus cotizaciones. Por otro lado, las prestaciones universales se dirigen a toda la población y para concederse necesitan solamente el requerimiento por parte de estas. Por último, estarían las prestaciones compensatorias, destinadas a ayudar a aquellos colectivos sin o con escasos recursos.

El principal método del que disponen los gobiernos para redistribuir la riqueza necesaria para alcanzar el Estado del Bienestar es la recaudación de impuestos y tasas. De esta manera, el Estado necesita intervenir en la economía, retirando fondos de algunos ámbitos para destinarlos a otras partidas.

Los gastos se cubren con los Presupuestos Generales del Estado. Con estas políticas de redistribución de la renta se busca proteger a los trabajadores de los cambios en los mercados y a los ciudadanos en general de las diferencias sociales. Con las

prestaciones se busca que las personas con una desventaja económica o social dispongan de unos ingresos mínimos para evitar que caigan en la marginalidad.

Los Estados del bienestar han ido evolucionando con el progreso de los países de forma que se han extendido más allá de los elementos básicos anteriormente mencionados. Surgen, de esta forma, otras medidas más avanzadas como ayudas a la vivienda, a la juventud, para la conciliación laboral y familiar, subvenciones para las actividades económicas.

Antes de continuar el desarrollo de la siguiente investigación se deben tener claras las definiciones de ciertos conceptos que son fundamentales para el presente trabajo. Partimos del concepto fundamental de la palabra vivienda, que, según la Real Academia de la Lengua Española, la define como un: Lugar cerrado y cubierto construido para ser habitados por personas<sup>4</sup>

**Déficit habitacional cuantitativo:** es la diferencia aritmética entre el número de hogares residentes en El Salvador y la cantidad de viviendas disponibles para ser habitadas. Bajo esta definición se tienen que tomar en cuenta las siguientes situaciones: según la Política Nacional de Vivienda y Hábitat de El Salvador” Vice Ministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano – octubre 2015, el crecimiento anual del número de hogares por razones demográficas y sociológicas; el aumento de la diversidad de los hogares, familias nucleares, extendidas, mono parentales, unipersonales; la perdida cada vez más grande del parque habitacional debido a los desastres naturales, una gran cantidad de casas desocupadas en estado de abandono de parte de los dueños ya se por temas migratorios,

---

<sup>4</sup> Real Academia Española. (s.f.) Vivienda. Diccionario de la Lengua Española. <http://dle.rae.es/vivienda>



además otro factor y no menos importante son las casas que han sido destinadas a casas de recreo.<sup>5</sup>

**Déficit habitacional cualitativo:** La PNVH de El Salvador de octubre 2015, lo define como el número de unidades habitacionales en situación de precariedad y vulnerabilidad, las carencias que hacen manifiesto este déficit son: la materialidad y seguridad estructural, difícil acceso a servicios básicos domiciliarios, la disponibilidad de espacio, calidad ambiental, la seguridad jurídica de la tenencia y localización respecto a equipamientos y servicios básicos <sup>6</sup>.

**Vivienda de interés social (VIS):** Básicamente se define como la unidad habitacional que cumple con estándares básicos y se constituyen de la siguiente manera: la materialidad y seguridad estructural, fácil acceso a servicios básicos domiciliarios, la disponibilidad de espacio, calidad ambiental, la seguridad jurídica de la tenencia y localización respecto a equipamientos y servicios básicos. Es decir que la vivienda de interés social es aquella donde se cuenta con fácil acceso al agua potable, energía eléctrica, drenajes, además con buena iluminación, ventilación, que no sea en zonas consideradas de alto riesgo y que además en su localización tenga acceso a servicios como la educación, salud, espacios para el sano esparcimiento y también al transporte público.<sup>7</sup>

Para poder comprender mucho mejor el fenómeno de la vivienda en El Salvador hay que tener claro la definición del concepto de vivienda, que para esta investigación la

---

<sup>5</sup>Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano. “Política Nacional de Vivienda y Hábitat de El Salvador”. (7 abril 2014) Pág. 16.

<sup>6</sup>Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano. “Política Nacional de Vivienda y Hábitat de El Salvador”. (7 abril 2014) Pág. 17

<sup>7</sup>Ibidem

denominaremos cómo Vivienda de Interés Social (VIS) que se define como la unidad habitacional que cumple con estándares básicos y se constituyen de la siguiente manera: la materialidad y seguridad estructural, fácil acceso a servicios básicos domiciliarios, disponibilidad de espacio, calidad ambiental, seguridad jurídica de la tenencia y localización respecto a equipamientos y servicios básicos. En la vivienda de interés social hay fácil acceso al agua potable, energía eléctrica, drenajes, además de buena iluminación, ventilación, que no sea en zonas consideradas de alto riesgo y que en su localización tenga acceso a servicios como la educación, la salud, espacios para el sano esparcimiento y al transporte público.

Luego de definir el concepto de vivienda, que se utilizó en la presente investigación, debemos tener claro el concepto del mercado de vivienda. Primero definimos el concepto básico de mercado, que es según Gregory Mankiw “un grupo de compradores y vendedores de un determinado bien o servicio. Los compradores determinan conjuntamente la demanda del producto, y los vendedores, la oferta<sup>8</sup>. Con este concepto podemos definir que el mercado de vivienda es en donde los oferentes y demandantes de viviendas realizan transacciones de compra, venta, alquiler de viviendas en este caso de El Salvador.

Además de definir el concepto de Vivienda y Mercado que utilizamos en la presente investigación también debemos definir los conceptos de oferta y demanda, partiendo de sus definiciones básicas y enfocándose en el objeto de estudio.

---

<sup>8</sup> Mankiw G. (2007). Principios de Economía. 4ta Edición. McGraw Hill

La oferta cómo tal se define como “La oferta es la cantidad de productos y/o servicios que los vendedores quieren y pueden vender en el mercado a un precio y en un periodo de tiempo determinado para satisfacer necesidades o deseos”<sup>9</sup>. La oferta, en el mercado de vivienda, se representa por la cantidad de viviendas disponibles de un parque determinado que busca cubrir los demandantes de viviendas en donde interactúan los demandantes de vivienda, que para la presente investigación son las familias y los oferentes las instituciones financieras públicas y privadas.

Para el caso de la Demanda, está se define como “la cantidad de un bien o un servicio que los consumidores están dispuestos a comprar a un determinado precio durante un período de tiempo”<sup>10</sup>. La demanda, en el mercado de vivienda, es representada, para nuestra investigación, en la cantidad de familias de x ingreso que están en la disponibilidad de poder adquirir una vivienda de un parque de viviendas determinado.

Al avanzar en la presente investigación también se deben mencionar los Agentes Económicos que intervienen en el mercado de la vivienda en El Salvador que lo comprenden los oferentes y los demandantes de dicho mercado.

Los Agentes Económicos se definen como “las personas físicas o jurídicas que participan en una economía, entendiéndose como tal el conjunto de todas las actividades

---

<sup>9</sup> Ivan Thompson. (s.f.) Definición de Oferta. PROMONEGOCIOS.NET. <https://www.promonegocios.net/oferta/definicion-oferta.html>

<sup>10</sup> Alfonso Peiro Ucha, Carlos Pareja Pellin. (26 de Enero 2024). Demanda ¿Qué es? Características y Tipos. ECONOMIPEDIA.COM. <https://economipedia.com/definiciones/demanda.html>

económicas.”<sup>11</sup> Los Agentes Económicos en una economía se constituyen en tres: Las Familias, El Estado y Las Empresas.

Las Familias se definen como “todo el colectivo de personas físicas que toman decisiones al respecto de su forma de consumir, de trabajar o de administrar su patrimonio: la definición no queda afectada por el número de integrantes de la unidad familiar, considerándose también en este grupo de agentes económicos a los hogares compuestos por una sola persona.”<sup>12</sup>

El Estado es definido cómo la figura que aúna funciones de regulación y recaudación de impuestos. En términos de regulación, el Estado se encarga de elaborar leyes y fijar criterios para el cálculo de los precios de varios bienes y servicios orientados al consumo: también contribuye a la distribución de la riqueza mediante los servicios sociales.”<sup>13</sup>

Y por último las Empresas se definen como “los agentes económicos con personalidad jurídica que realizan actividades económicas, con independencia de si tales actividades persiguen expresamente obtener lucro o no. Estas figuras aglutinan los factores de producción que generan las familias (el anterior interviniente): la tierra, el trabajo y el capital, con la finalidad de crear o aumentar el valor de los bienes y servicios económicos,

---

<sup>11</sup> GLOSARIO. (2024). Agentes Económicos. DELSOL.COM. <https://www.sdesol.com/glosario/agentes-economicos/>

<sup>12</sup> Ídem

<sup>13</sup> GLOSARIO. (2024). Agentes Económicos. DELSOL.COM. <https://www.sdesol.com/glosario/agentes-economicos/>

los cuales estarán destinados a cubrir necesidades de las familias, de otras empresas o del Estado.”<sup>14</sup>

Como parte de la delimitación del tema de investigación el Agente Económico que representa al oferente en el mercado de vivienda lo constituyen las instituciones del Sector Público Financiero que comprende el resto de las entidades del sector público que se dedican a la intermediación, movilización y distribución del ahorro del país, mediante la creación de activos financieros para ser transados por los agentes económicos. Sus fines específicos son: captar ahorros, conceder préstamos, proporcionar seguros, compra y venta de divisas y otros servicios financieros. Incluye, además, las instituciones que ejercen funciones de autoridad monetaria, supervisión y control del sector financiero.<sup>15</sup>

## **1.5 Marco Normativo y/o Legal**

- **MARCO LEGAL REGULATORIO DEL DERECHO A LA VIVIENDA**

Con el fin de aportar una reflexión sobre el derecho a la vivienda, esencialmente sobre su regulación, y el impacto que este tiene en la sociedad salvadoreña, en garantizar el goce de este derecho, que se ve limitado por la falta de acceso a una vivienda digna, especialmente en aquellos sectores sociales empobrecidos, que los llevan a vivir en barrios o ciudades con alto costo económico, social, con contaminación, inseguras, y en proceso de deterioro. Por esa razón se expone a continuación la legislación y regulación del derecho a una vivienda.

---

<sup>14</sup> Ídem

<sup>15</sup> Instituto Nacional de Estadística y Censo de Panamá. “Conceptos y Definiciones”. Recuperado el 30 de marzo 2024 de <https://www.inec.gob.pa/archivos/P6671CONCEPTOS%20Y%20DEFINICIONES.pdf>

- **MARCO LEGAL NACIONAL**

Tanto a nivel nacional como internacional, diferentes instrumentos abordan el tema sobre la vivienda como un derecho humano fundamental de las personas. Nuestro ordenamiento jurídico no es la excepción, ya que tanto la Constitución de la República, algunas leyes secundarias e instrumentos internacionales que El Salvador ha suscrito y que por lo tanto también son leyes de la república, abordan el tema de Estudio.

En esta investigación, se abordará principalmente la declaratoria de interés social en la construcción de viviendas, y para ello la Constitución de la República, en su artículo 119 expresa: 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<sup>16</sup>.

Es de suma importancia mencionar que la Constitución no reconoce de una forma expresa el derecho que tienen las familias salvadoreñas a una vivienda digna, pero lo hace de una forma secundaria. Este artículo además reconoce el compromiso que tiene el Estado para con sus habitantes que consiste en procurar que el mayor número de familias salvadoreñas sean dueñas de su vivienda, y además que ésta debe de ser digna.

### **1.5.1 Constitución de La República**

La Constitución en el Artículo 1 reconoce a la persona humana como el origen y el fin de la actividad del Estado, por lo que este debe de asegurar a todos sus habitantes, la satisfacción de sus necesidades básicas con el propósito que tengan una existencia digna.

---

<sup>16</sup>Asamblea Legislativa de El Salvador. Constitución de la República de El Salvador  
[https://www.asamblea.gob.sv/sites/default/files/documents/decretos/171117\\_072857074\\_archivo\\_documento\\_legislativo.pdf](https://www.asamblea.gob.sv/sites/default/files/documents/decretos/171117_072857074_archivo_documento_legislativo.pdf)

Así también el Artículo 11 en el que se establece de una manera clara y expresa que ninguna persona puede ser privada del derecho a la vida, a la libertad y en el caso de esta investigación, establece que las personas no pueden ser privadas de la propiedad y la posesión.

El Artículo 101 textualmente establece:

“El orden económico debe responder esencialmente a principios de justicia social, que tiendan a asegurar a todos los habitantes del país una existencia digna del ser humano. El Estado promoverá el desarrollo económico y social mediante el incremento de la producción, la productividad y la racional utilización de los recursos. Con igual finalidad, fomentará los diversos sectores de la producción y defenderá el interés de los consumidores.”

De lo anterior se puede inferir que el orden económico es la forma de organizar una sociedad para producir, distribuir y consumir los bienes y servicios que necesitan o desean las personas que la integran. Nuestro sistema económico se basa esencialmente en el libre mercado. Sin embargo, debe responder a principios de justicia social, debe fomentar la igualdad real de todos los habitantes, lo cual es consistente con los principios que promueve el Estado de Bienestar.

Una existencia digna del ser humano comprende el hecho primordial de que éste goce del espacio idóneo para desarrollarse: una vivienda digna (que a la vez constituye su patrimonio), el lugar donde el individuo habrá de conservar su vida, su salud, su integridad tanto física como moral, contando con las condiciones mínimas necesarias para lograr tal existencia y desarrollo.

De igual forma el Artículo 119 expresa:

“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<sup>17</sup>”.

El techo y las paredes de una casa significan estar seguro material y jurídicamente y contar con todos los servicios básicos, pagando un precio razonable y accesible. Es en este artículo de la Constitución que se materializa la vivienda como un elemento indispensable para el adecuado desarrollo de una familia, debiendo el Estado ser proactivo en el acceso a la vivienda como parte de las acciones encaminadas a mitigar la marginalidad de las personas, de conformidad a los principios que rigen el Estado de Bienestar.

- **Legislación Secundaria**

En relación con el apartado anterior, en el que se ha establecido principios doctrinarios vigentes a la fecha, se requiere para su ejecución de normas secundarias que desarrollen de manera específica el actuar por parte de los miembros de la sociedad en materia de vivienda (no obstante, los derechos que estas tutelan ya están garantizados por la norma constitucional); particularmente el Artículo 119 de la Constitución determina que éste es

---

17

[https://www.asamblea.gob.sv/sites/default/files/documents/decretos/171117\\_072857074\\_archivo\\_documento\\_legislativo.pdf](https://www.asamblea.gob.sv/sites/default/files/documents/decretos/171117_072857074_archivo_documento_legislativo.pdf)



desarrollado de manera directa o indirecta a través de leyes secundarias que regulan lo relativo a la vivienda.

Por tal razón, en los siguientes apartados se aborda la legislación secundaria con la que cuenta El Salvador relativa a la temática de vivienda, haciendo mención únicamente de aquellas que se encuentran vigentes.

### **1.5.2 Ley del Fondo Social para la Vivienda**

La ley del Fondo Social para la Vivienda<sup>18</sup> FSV establece que dicha institución es de crédito autónoma, de Derecho Público, con personalidad jurídica. En sus considerandos se hace alusión principalmente, a que se declara de interés social, la construcción de viviendas, y que es obligación del Estado el procurar que el mayor número de familias salvadoreñas lleguen a ser propietarias de su vivienda. Creando a la vez los medios legales económicos y financieros que sean necesarios para poder llevar a cabo proyectos de seguridad social para la vivienda.

Al principio esta ley funcionaba solamente para aquellos trabajadores del sector formal a quienes debía garantizárseles el derecho a la vivienda mediante un programa de seguridad social.

Esta ley tiene por objeto “contribuir a la solución del problema habitacional de los trabajadores, proporcionándoles los medios adecuados para la adquisición de viviendas cómodas, higiénicas y seguras”. Es una institución líder en el financiamiento habitacional, beneficiando a más de un millón de salvadoreños, ofreciendo siete líneas de crédito en las

---

<sup>18</sup> Ley del Fono Social para la vivienda, publicada en el Diario oficial N° 104, Tomo 236, publicada el 6 de junio de 1973, Decreto Legislativo N° 328

condiciones más favorables del sistema financiero. Dicha institución ofrece créditos para: que las personas puedan optar por una vivienda ya sea nueva o usada, activos extraordinarios, compra de lote para su construcción, remodelación, ampliación y mejoras de las viviendas y el traslado de deuda de otra institución Financiera al FSV.

Todos los trabajadores afiliados a los Sistemas de Ahorro para Pensiones, tanto Público como Privado pueden optar a solicitar un crédito para vivienda a través del FSV.

El Fondo Social para la Vivienda, establece los requisitos que debe de llenar todo trabajador para poder ser sujeto de crédito, entre los cuales se puede mencionar los siguientes: ser trabajador activo con al menos seis meses de aportaciones a cualquiera de los dos Sistemas de Ahorro para Pensiones; tener capacidad de pago para responder a la obligación a contraer; ser sujeto de seguro de vida, o que lo sea un familiar en primer grado de consanguinidad, quien será codeudor. y carecer él y su grupo familiar, de vivienda, excepto para las líneas de crédito RAM (Reparación, Ampliación y Mejoras), construcción y refinanciamiento.

Los recursos con los que se instauró el Fondo Social para la Vivienda están constituidos por un subsidio inicial del Estado por un monto aproximado de dos millones ochocientos cincuenta y siete mil ciento cuarenta y dos 86/100 dólares (\$2,857,142.86). Además, en 1995 dicho Fondo recibió un segundo aporte por tres millones setecientos setenta y ocho mil doscientos ochenta y cinco 71/100 dólares (\$3,778,285.71). También se constituye de Cotizaciones de patronos y trabajadores recibidas desde su fundación hasta el 30 de abril de 1998, las cuales están registradas en cuentas individuales a favor de estos últimos. Y de otros ingresos que obtenga a cualquier título. Posteriormente y

debido a la demanda de créditos para la vivienda que dejaba fuera a buena parte del sector no formal e informal de la actividad económica del país, es que en el año 2003 se crea el Programa PAC<sup>19</sup> (Programa Aporte y Crédito para vivienda), el cual busca de una manera inmediata paliar la gran demanda de vivienda por parte de estos sectores.

A través de dicho programa se han establecido requisitos mínimos para poder ser sujetos de crédito para la adquisición de una vivienda. Es a principios del presente año (2009) que el ejecutivo pretendía hacer reformas a la ley del FSV, con el fin de lograr.

- La reactivación de créditos para la obtención de viviendas de interés social
- Elevación de los montos otorgados a la vivienda de interés social, (de \$15,000 a \$30,000)
- Volver al FSV en un Banco con el fin que capte fondos y lograr financiar vivienda de interés social a corto plazo.

Los artículos que merecen especial interés para el objeto del presente trabajo son el Art. 1 en el que se establece que se instituye el "Fondo Social para la Vivienda" como un programa de desarrollo de seguridad social.

El Art. 4.- establece que las disposiciones de esta ley serán aplicadas a patronos y trabajadores, no importando el tipo de relación laboral que los vincule y la forma en que se haya establecido la remuneración. Cabe hacer mención que, no obstante, a lo que se establece en los artículos ya mencionados, será por medio de los Reglamentos en el que se determinará tiempo y forma en que todos los trabajadores en general se incorporen a este programa de seguridad social.

---

<sup>19</sup>Fondo Social para la Vivienda. "Requisitos y Documentos para el Programa de Aporte y Crédito". 19 de enero 2021. <http://www.fsv.gob.sv/filespdf/ProgramaPAC.pdf>

El Fondo Social de la Vivienda con el fin de garantizar el cumplimiento adecuado de sus fines en el Art. 7 establece que realizará, de manera principal, toda acción que tienda a proveer y a beneficiar a los trabajadores de viviendas o habitaciones cómodas, para que sean habitadas por las personas, a la misma vez que sean higiénicas y seguras, todo ello con el fin de que sus recursos sean destinados principalmente al otorgamiento de créditos destinados a la adquisición de vivienda o habitaciones y la construcción o el financiamiento de conjuntos habitacionales, para los trabajadores.

### **1.5.3 Ley del Fondo Nacional de la Vivienda Popular**

La ley del Fondo Nacional de la Vivienda Popular (FONAVIPO)<sup>20</sup> En sus considerandos hace referencia al Art 119 de la Constitución declarando de interés social la construcción de viviendas, expresando que será el Estado el que procurara que el mayor número de familias salvadoreñas cuenten con una vivienda, teniendo en cuenta que la vivienda es tanto un derecho como una necesidad de las familias salvadoreñas y es por ello que se requiere que el país cuente con los suficientes instrumentos financieros para así facilitar el cumplimiento del derecho a la vivienda a los sectores más necesitados y desprotegidos de la sociedad, promoviendo así la oportunidad de acceder a una solución habitacional para los sectores de más bajos recursos económicos, considerando que es al Estado a quien le corresponde resolver los problemas habitacionales de las familias de bajos recursos económicos. En ese sentido, se consideró de vital y de suma importancia crear un ente que consolidara las funciones básicas que las instituciones públicas de una u otra manera han venido desarrollando y así integrar los recursos públicos con el fin de

---

<sup>20</sup> Ley del Fondo Nacional de la Vivienda Popular (28 de mayo 1992). Diario Oficial N° 104, por el Decreto Legislativo N° 258.

facilitar los objetivos en materia de vivienda. Y es precisamente por medio de esta ley, que se busca cumplir con los objetivos que beneficien a los grupos familiares de escasos recursos; en cuanto al acceso a créditos que les permitan solucionar su problema de vivienda.

De conformidad al Artículo 3, entre las atribuciones de FONAVIPO están, el promover programas de inversión y financiamiento para la adquisición o mejoramiento de solución habitacional de interés social, administrar el programa de contribuciones para viviendas, otorgar créditos a las instituciones autorizadas, cuyos fondos sean para el financiamiento a mediano y largo plazo de proyectos habitacionales de interés social.

En el artículo 39 se establece, que el aporte estatal para la situación de viviendas podrá ser en dinero o en especies, otorgado por una sola vez al grupo familiar beneficiado sin cargo de redistribución, a no ser que se le apliquen lo establecido en el artículo 42, con el objeto de facilitarle en conjunto con el aporte propio o el crédito complementario, una solución habitacional de interés social.

Artículo 42. La Contribución para Vivienda será restituible al Fondo, cuando el Beneficiario transfiera el dominio de la solución de vivienda o deje de residir en ella antes de haber transcurrido cinco años desde la fecha de su asignación, sin mediar permiso específico fundamentado en razones de fuerza mayor definidas por el reglamento. También será restituida la Contribución si se comprueba que existió falsedad imprecisión en los documentos presentados para acreditar los requisitos establecidos para la asignación de la contribución, todo sin perjuicio de las sanciones penales que dicha falsedad conlleve. También será restituida la contribución en los casos que la familia

beneficiada incumpla alguna de las condiciones o requisitos que estipulen las normas del programa de contribuciones.

#### **1.5.4 Ley de Ordenamiento Territorial del Área Metropolitana de San Salvador y su Reglamento**

La ley del Ordenamiento Territorial del Área Metropolitana de San Salvador y de los Municipios Aledaños<sup>21</sup>. En sus considerandos hace alusión al desarrollo urbano que tiene que tener el municipio de San Salvador y los municipios aledaños, por el notorio crecimiento que se ha tenido, alcanzando así la categoría de gran ciudad, así también establece la necesidad de una regulación de planificación y control del desarrollo urbano, la importancia de dictar disposiciones de ordenamiento territorial, para que se realicen con mayor coordinación las acciones del gobierno central, que en la toma de decisiones para la evaluación de los planes de ordenamiento territorial se incluya a la ciudadanía y la obligación que tienen los municipios y el gobierno central de colaborar en todos los planes de desarrollo nacional, regional y local.

- **Marco Regulatorio Internacional**

Si bien el derecho a una vivienda adecuada no obliga a los Estados a construir viviendas para toda la población y que las personas que carecen de vivienda puedan pedirla automáticamente al gobierno, sí los obliga a adoptar una serie de medidas políticas y legales que reconozcan cada uno de los aspectos constitutivos de este derecho como por ejemplo: el derecho a una vivienda adecuada comprende las medidas necesarias para

---

<sup>21</sup> “Ley del Ordenamiento Territorial del Área Metropolitana de San Salvador y de sus Municipios Aledaños” (8 de diciembre de 1993). Publicada en el Diario Oficial N° 18, Tomo 322, de fecha 26 de enero de 1994.

prevenir la falta de un techo, prohibir los desalojos forzosos, luchar contra la discriminación, centrarse en los grupos más vulnerables y marginados, asegurar la seguridad de tenencia para todos y garantizar que la vivienda de todas las personas sea adecuada. Estas medidas pueden requerir la intervención del gobierno en distintos planos: legislativo, administrativo, de políticas o de prioridades de gastos. El Estado se convierte en facilitador de las actividades de todos los participantes en la producción y mejora de la vivienda. Además, los Estados no deben interpretar erróneamente ni abrogar o endosar su responsabilidad en el cumplimiento de este y otros derechos, especialmente en relación con grupos desfavorecidos<sup>22</sup>.

Las Naciones Unidas han reconocido y señalado en múltiples foros, que la vivienda social continúa siendo uno de los pocos medios eficaces para garantizar a todas las personas el derecho a un lugar donde vivir con paz y seguridad, pero hasta ahora, los esfuerzos nacionales e internacionales han resultado del todo insuficientes.

A través de los años se ha podido evidenciar que el sector privado ha contribuido poco o nada con el problema de la carencia de vivienda, ya que, por tener una economía de mercado, para este sector la rentabilidad esperada por la construcción de viviendas de interés social no es suficiente, razón por la cual no atienden esa cuota de mercado. En ese sentido, para el presente estudio no se puede considerar como una alternativa de solución para el déficit Habitacional las acciones que pudiera realizar dicho sector.

---

<sup>22</sup>Naciones Unidas. “El derecho a una vivienda digna”. FOLLETO INFORMATIVO No 21 (Rev. 1) – Naciones Unidas - El derecho a una vivienda digna” (abril, 2010).  
[https://www.ohchr.org/Documents/Publications/FS21\\_rev\\_1\\_Housing\\_sp.pdf](https://www.ohchr.org/Documents/Publications/FS21_rev_1_Housing_sp.pdf)

Debido a este déficit en el ámbito de la ONU se está teniendo un debate fuerte que se ha manifestado por medio de conferencias, declaraciones y seguimientos, espacios que se han convertido en un lugar de fuertes discusiones donde las ONG vienen denunciando regresiones con relación o respecto a todos los logros ya obtenidos en décadas anteriores.

La primera conferencia sobre vivienda y asentamientos, conocida como Hábitat I<sup>23</sup>, La Asamblea General de las Naciones Unidas convocó la conferencia Hábitat I, cuando en los países de desarrollo comenzaron a tener una rápida urbanización, en ese entonces no eran tomados en cuenta por la comunidad internacional los impactos de esa rápida urbanización, pero se estaba comenzando a presenciar la migración más grande de la historia de personas a las ciudades, otro factor es el aumento de la población urbana a través del crecimiento natural producto de los grandes progresos médicos.

Los compromisos de Vancouver se volvieron a confirmar veinte años después, en 1996, la ciudad de Estambul fue sede de Hábitat II<sup>24</sup>. La agenda Hábitat, es un documento, una guía para los países miembros, su uso permite la fácil transferencia de conocimientos en temas de ciudad sin dejar a ningún territorio relegado, en esta conferencia los líderes mundiales respaldaron la Declaración de Estambul sobre los asentamientos humanos y el Programa de Hábitat como plan de acción global para lograr protección para todos, con el objetivo de que esos asentamientos y la sostenibilidad generen desarrollo en un mundo urbanizado. Se reconoció el derecho a la vivienda como un derecho humano fundamental. Durante toda la agenda se hizo énfasis en la importancia de la participación de la sociedad

---

<sup>23</sup> Conferencia de las Naciones Unidas sobre Asentamientos Humanos: Hábitat I. (31 de mayo de 1976). <https://www.un.org/es/conferences/habitat/vancouver1976>

<sup>24</sup> Conferencia de las Naciones Unidas sobre Asentamientos Humanos: Hábitat I. (31 de mayo de 1976). <https://www.un.org/es/conferences/habitat/vancouver1976>



civil, transformando el abordaje con el que hasta ese momento se habían encarado los objetivos de Vancouver. Se promovió una participación real y efectiva de las ONG en los procesos de negociación.

El derecho a la vivienda también está siendo discutido en otro ámbito: los Objetivos de Desarrollo del Milenio ODM<sup>25</sup>. Adoptados por los 192 miembros de las Naciones Unidas y otras organizaciones internacionales, con ellos se pretendía lograr para el año 2015, disminuir los niveles de pobreza extrema, combatir epidemias de enfermedades, y promover alianzas globales para el desarrollo.

Los relatores especiales del Comité para los Derechos Económicos, Sociales y Culturales y de la Comisión de Derechos Humanos de la ONU están promoviendo la participación de las Organizaciones No Gubernamentales (ONG) en el monitoreo que está llevando a cabo UN-HABITAT, organismo de la ONU encargado de los temas de vivienda y asentamientos. También están promoviendo la adopción de una perspectiva de derechos humanos (que incluye a los derechos económicos, sociales y culturales) en el proceso general de las Metas, del desarrollo del milenio.

El derecho a la vivienda es considerado un derecho humano y es por ello por lo que es necesario se adopte una perspectiva de género. Las mujeres son excluidas y marginadas en prácticamente todos los aspectos relacionados con la vivienda. Así mismo lo son los adultos mayores. Por tanto, es urgente que se tomen acciones positivas para

---

<sup>25</sup> Organización Mundial del Comercio. (s.f.). “Objetivos de desarrollo del milenio de las Naciones Unidas”. [https://www.wto.org/spanish/thewto\\_s/coher\\_s/mdg\\_s/mdgs\\_s.htm](https://www.wto.org/spanish/thewto_s/coher_s/mdg_s/mdgs_s.htm)

asegurar su derecho a la propiedad y herencia de la tierra, así como también para garantizar su derecho a la seguridad de tenencia y la capacidad de ser parte de un contrato.

El derecho a la vivienda se fundamenta en el principio de la igualdad y dignidad que tienen los seres humanos, notificando que todos nacen libres e iguales en derechos y dignidad, sin ninguna distinción de raza, origen nacional, ni posición económica. Haciendo referencia que todas las personas son iguales ante la ley y todas deben tener los derechos de manera equitativa, debido a ello es que el derecho a la vivienda lo encontramos en muchos instrumentos internacionales que según el Art. 144 de la Constitución de la República de El Salvador, menciona que “ Los tratados internacionales celebrados por El Salvador con otros Estados o con organismos internacionales, constituyen leyes de la República al entrar en vigencia, conforme a las disposiciones del mismo tratado y de esta Constitución”, en relación con el derecho a vivienda, entre los que cabe mencionar la Declaración Universal de los Derechos Humanos y el Pacto Internacional de derechos Económicos, Sociales y Culturales.

Durante la década de 1990, el derecho a una vivienda digna logro un reconocimiento mucho mayor y es desde 1996, cuando muchos gobiernos han adoptado y revisado sus políticas de vivienda que incluyan diversas dimensiones de los derechos humanos.

### **1.5.5 Declaración Universal de los Derechos Humanos**

Con la declaración universal de los derechos humanos<sup>26</sup>, el derecho a una vivienda digna se sumó al cuerpo de legislación internacional universalmente aplicable sobre derechos humanos.

El primero de los considerandos de dicha Declaración determina que: la libertad, la justicia y la paz en el mundo, tienen como base el reconocimiento de la dignidad intrínseca y de los derechos iguales e inalienables de todos los miembros de la familia humana.

El artículo 17 de la DUDH, regula en su numeral 1, que toda persona tiene derecho a la propiedad; y la contempla ya sea en forma individual o colectivamente. Así también el numeral II, contempla, en cuanto que no podrá privarse a nadie en forma arbitraria de su propiedad. Si tomamos a los seres humanos como parte integrante de su grupo familiar, consideramos que el artículo 25 regula los derechos de contar con un nivel de vida adecuado que le asegura, así como a su familia, la salud y el bienestar, y en especial, la alimentación, el vestido, la vivienda, la asistencia médica y los servicios sociales necesarios, etc. Es importante reconocer que la vivienda es un derecho del cual el ser humano debe gozar para lograr el desarrollo integral, tanto personal como el de su grupo familiar. La declaración Universal de los derechos humanos ha sido clara y específica al establecer en su artículo 25 el derecho a la vivienda cuando se refiere a que la persona tiene derecho a vivir a un nivel de vida adecuado.

---

<sup>26</sup>Naciones Unidas. (ONU) “Declaración Universal de los Derechos Humanos” (10 de diciembre 1984). <https://www.un.org/es/about-us/universal-declaration-of-human-rights>

## 1.6 Marco Contextual

Según cálculos realizados por el PNUD en Informe de Desarrollo Humano El Salvador 2013, el déficit cuantitativo fue del 2.1% del parque habitacional, es decir fueron 33,131 viviendas, mientras que el déficit cualitativo fue de aproximadamente un 25.9% del parque habitacional, esto equivale a 413,072 viviendas, en total los déficits sumaban más de 446,000 viviendas, es decir, un 28% del parque habitacional con déficit de un total de 1,595,493 unidades.

El BID presento otros resultados que demuestran con mayor precisión el tamaño del problema habitacional en nuestro país, muchas familias viven en condiciones de hacinamiento, inseguridad. También se evidencia las deficiencias en infraestructura básica y de materiales de construcción, otro factor es la inseguridad en la forma de tenencia de la vivienda y todo esto forma parte del déficit cuantitativo y cualitativo.

Además, otro factor importante es que en el país no hay suficiente elaboración de suelo apto para urbanizar y se puede evidenciar en la poca cobertura y calidad de los servicios básicos, por ejemplo, acceso al agua potable, aguas lluvias, esto genera un gran impacto en el déficit cualitativo de la vivienda en nuestro país.<sup>27</sup>

Sumado a esto, la situación de nuestro país, se caracterizar por la alta vulnerabilidad a desastres naturales, al cambio climático global, así como pro el problema generalizado de la violencia, tal y como se ha señalado en su diagnóstico, la iniciativa “Asocio para el Crecimiento” (APC), tales fenómenos inciden fuertemente sobre la

---

<sup>27</sup> Naciones Unidas. Hábitat. (enero 2014). “Perfil del Sector Vivienda de El Salvador” Página 142

vivienda y el hábitat.

Los problemas ambientales de nuestro país, en los últimos diez años han sido más repetitivos, (sismos, tormentas, inundaciones y deslizamientos), a consecuencia generan pérdidas relevantes en temas de infraestructura y en el parque habitacional.

Admitir el derecho de todos los salvadoreños a una vivienda y hábitat idóneo tiene varias justificantes e implica lo siguiente:

En primer lugar, se necesita hacer valido el artículo 119 de nuestra Constitución de 1983, donde 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”

El Salvador es un estado miembro de convenciones internacionales y de la Agenda Hábitat, como ya se mencionó anteriormente estas buscan cumplir con ciertos objetivos, entre ellos: el derecho a una vivienda digna, erradicar la pobreza extrema en los asentamientos, buscan también otorgar seguridad jurídica en la tenencia de las viviendas, entre otros, que están incluidos en la Declaración Universal de los Derechos Humanos de 1948, y también en los objetivos del Desarrollo del Milenio. Adaptarse a estas líneas y principios sería la línea a seguir para no quedar relegados.

- Este principio recopila aportes realizados por propuestas previas a nivel nacional como el informe sobre Desarrollo Humano 2013 (PNUD) que maneja como prioridad “la disminución del déficit habitacional” para la construcción de viviendas dignas; la estrategia de ENADE (ANEP, 2007:52) se planteaba “lograr que la vivienda sea un eje de

desarrollo nacional, enlazando empleo, reducción de pobreza y cohesión social el Perfil del Sector Vivienda en El Salvador” (ONU Hábitat, 2013).<sup>28</sup>

Este enfoque de derechos se basa en al menos tres implicaciones que recorren el conjunto de lineamientos y fines de la Política Nacional de Vivienda y Hábitat (PNVH):

- Subraya la prioridad que tiene el hábitat como concepto integral de la vivienda, la vivienda es entonces parte de un contexto territorial más amplio, donde se conjugan elementos tanto ambientales, económicos, de infraestructura, culturales y político administrativo. Ello sugiere que las intervenciones en favor de la construcción de un hábitat digno y adecuado para las familias salvadoreñas urgen de la intervención de actores sociales y de múltiples instituciones (PNUD 2013)
- Si partimos de que la vivienda es un derecho debemos tomar en cuenta que eso se traduce a que este sea accesible para todas las personas, no tomando en cuenta su sexo, condición económica y social, demográfica o en qué lugar del territorio sea. Implica que la PNVH considera a la vivienda como un bien básico, un derecho para las personas, y no como una mercancía, implica que el acceso y la disponibilidad no tiene que estar determinada por componentes de mercado.
- Por último, el derecho a la vivienda sugiere una referencia al denominado “Derecho de Ciudad”, que incluye elementos como, el uso equitativo del territorio, en ambientes de diversidad, desarrollados democrática y participativamente y en forma planificada para el ejercicio pleno de la ciudadanía (Plataforma Urbana, 2005; FUM, 2010; HIC, 2013). Es

---

<sup>28</sup> Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano. “Propuesta para una Política Nacional de Vivienda y Hábitat de El Salvador” (7 Abril 2014).

importante destacar la relevancia en un contexto donde la población salvadoreña es predominantemente urbana desde 1992.

Cuando se reconoce el derecho humano a la vivienda es prioridad de la PNVH la vivienda de interés social (VIS), comprendida como un esfuerzo para hacer efectivo ese derecho de las familias en situaciones de vulnerabilidad, ya sea por diferentes factores, económicos, sociodemográficos, o por las diferentes situaciones que existen en las familias salvadoreñas.

El estado salvadoreño tendría que decidir en centrar y orientar sus esfuerzos para la facilitación de su producción (VIS) y hacerla accesible y asequible a todas las personas, esto debido al carácter prioritario que tiene la VIS, esto genera la obligación de formular una definición conceptual unificada de lo que es la vis, tiene que contemplar parámetros tanto de costo como de ingresos de las familias, además de las cualidades materiales constructivas de calidad ambiental, localización, así como el equipamiento urbano básico.

Como consecuencia se debería facilitar que diversas instituciones públicas a nivel nacional o local intervengan directa o indirectamente en relación con la vivienda y el hábitat, es decir, deben priorizar y dar tratamiento especial a los insumos que son básicos para la producción de VIS, tales como el suelo, acceso a servicios básicos, equipamiento social/comunitario, materiales de calidad además de los tramites y permisos, todo lo anterior con carácter prioritario ya que es de interés público.

A efecto de las condiciones de precariedad habitacional en que se encuentran las familias salvadoreñas asegurar el derecho a una vivienda digna y a un hábitat requiere precisamente retomar y atender esas condiciones de vulnerabilidad, según el Perfil Sector

Vivienda de El Salvador, 2013, las familias que están sometidas a estas condiciones andan entre el 30% y un 50%.

El Estado y demás instituciones sociales que están vinculadas a la PNHV necesitan que se establezcan definiciones, destacar el carácter multidimensional acerca del tema habitacional, con aspectos arquitectónicos, económicos, culturales, sociales, ambientales y tecnológicos, además de una base en común para poder debatir y planificar la implementación de programas y proyectos.

Es necesario indicar que estos conceptos son realidades históricas y también que se revisen periódicamente y creen un reglamento, porque no solo se deben establecer de forma estática o universal, hay que considerar la sociedad, el lugar y tiempo que los utiliza.

Se considera que el financiamiento es uno de los vínculos más importantes dentro de la cadena de valor del sector vivienda, tanto para nuevas unidades habitacionales como para la mejora de estas. El sector vivienda se ve impactado en su desarrollo por las condiciones de financiamiento que se vuelve en algo perjudicial para la dinamización y movilización de los capitales en el mercado de bienes y raíces.

Según el Informe sobre el Desarrollo Humano de El Salvador 2010 (PNUD, 2010), el bajo crecimiento económico es consecuencia de múltiples factores que han generado desequilibrios macroeconómicos, este contexto repercute en los diferentes sectores económicos y productivos del país; de igual forma afecta en el sector vivienda y la construcción, los cuales se han vuelto más vulnerables debido a la crisis financiera global.



Como resultado, se han generado políticas crediticias más restrictivas para el desarrollo de la vivienda y su adquisición. En el caso salvadoreño, se suma otro factor importante: la internacionalización de la banca, pasando los activos de la banca nacional a conglomerados financieros internacionales.

Entre 2007 y 2012, el país experimentó una caída continua en el crédito para el sector habitacional y, más ampliamente, para el sector construcción. Esta caída ha sido debido a la baja demanda en la adquisición de vivienda nueva y a modificaciones en las políticas crediticias. En el caso de los préstamos a la vivienda, se sufrió una fuerte contracción entre 2008 y 2009, aunque muestra signos de recuperación sin llegar todavía a los niveles que gozaron en años anteriores.

A partir de enero de 2011, se realizaron reformas en materia de regulación y supervisión del sistema financiero, se promulgó la Ley de Supervisión y Regulación del Sistema Financiero y se creó la Superintendencia del Sistema Financiero (SSF) como una institución de derecho público integrada al Banco Central de Reserva (BCR). Esta ley faculta a la SSF supervisar el mercado de valores, el sistema de ahorro para pensiones, el sistema de pensiones público y otros sistemas previsionales; el financiamiento habitacional forma parte integral de la oferta financiera que comercializan las diferentes entidades y está sujeta a la aplicación de las diversas leyes y normas del sistema financiero nacional.

Las instituciones públicas de créditos son: Fondo Social para la Vivienda (FSV), Instituto de Previsión Social de la Fuerza Armada (IPSFA), Fondo Nacional para la Vivienda Popular (FONAVIPO), Fondo Solidario para la Familia Microempresaria (FOSOFAMILIA), Banco de Desarrollo de la República de El Salvador (BANDESAL), Instituto de Garantía de Depósitos (IGD), Fondo de Saneamiento y Fortalecimiento Financiero (FOSAFFI). Todas estas instituciones son supervisadas por la SSF, dentro del sistema financiero y de forma especial <sup>29</sup>

La inversión en la vivienda genera buena rentabilidad en términos sociales, ya que un hábitat adecuado permite mejorar las condiciones de vida de las familias, impacta los índices de mortalidad y, al poseer una vivienda estable, permite desarrollar un mejor rendimiento académico; de esta forma, los gastos que se hagan en vivienda complementan otros gastos sociales.

## **Capítulo II. El papel de las instituciones del Sector Público Financiero ante el déficit habitacional en El Salvador, durante el Periodo 2010-2020**

En este capítulo se desarrolla la situación de la vivienda en el país y las condicionantes que enfrenta la persona que busca acceder a una vivienda. Aspectos que han sido considerados en la investigación y que permitirán someter a evaluación el papel

---

<sup>29</sup>Perfil del sector vivienda en El Salvador, ONU-Hábitat 2013-Financiamiento del Sector habitacional pag.33

de las instituciones del sector público financiero ante el déficit habitacional en El Salvador.

Se aborda el proceso de comprobación de las hipótesis específicas relacionadas con la creación de una propuesta de líneas estratégicas de cobertura de la demanda de viviendas, según la capacidad adquisitiva de las familias salvadoreñas, según esta ampliaría el nivel de cobertura de las instituciones financieras Públicas.

Se verifican las variables que son objeto de estudio de la investigación que están profundamente relacionadas con las hipótesis que se han elaborado, así como la cuantificación de cada una de las variables identificadas que permitirán la comprobación o negación de dichas hipótesis.

Cabe mencionar que con la Hipótesis General lo que se pretende demostrar es la falta de acciones de las instituciones del Sector Público Financiero (SPF) en El Salvador, para que las familias de bajos ingresos económicos puedan adquirir una vivienda digna y basados en el análisis de una de las variables que genera una afectación más directa a las familias que son los ingresos. Además, hay que destacar la actividad económica en la que las familias de bajos ingresos se desempeñan y en como las instituciones del SPF benefician a los que buscan adquirir un crédito hipotecario reflejado en los programas crediticios que estas mismas ofrecen por medio de la inversión que ejecuta el Estado en la adquisición de fondos por medio del Presupuesto General de la Nación.

También se presentará el porcentaje de financiamiento aprobado por las Instituciones del Sector Público Financiero en concepto del crédito hipotecario, que es el

destinado para la adquisición de vivienda para las familias salvadoreñas que perciben bajos ingresos económicos.

Se busca comprobar el efecto o resultado de la implementación de las políticas de vivienda por parte del Gobierno Central, con respecto a la problemática habitacional que El Salvador tiene, en el periodo 2010-2020, para lo cual se presenta el impacto que han tenido las políticas de vivienda más representativas, en el periodo que abarca la investigación, por medio de la asignación efectiva de viviendas en El Salvador.

Para finalizar la validación de la hipótesis específica, se plantea que el rol de las Instituciones del Sector Público Financiero juega un papel importante en la disminución del déficit habitacional en El Salvador en donde se presentarán los resultados que han publicado las instituciones por medio de las memorias de labores que presentan al finalizar cada año. En dicho documento exponen los resultados finales que alcanza cada institución, en este caso las políticas de acceso a la vivienda, que buscan la adquisición de un inmueble por medio de programas de apoyo social a la población salvadoreña y la contribución que ha tenido en la reducción del déficit habitacional en El Salvador.

### **2.1 Nivel de cobertura de las instituciones del Sector Público Financiero en el mercado de viviendas de El Salvador, durante el período 2010 a 2020.**

Para poder entender el Papel que han desempeñado las instituciones financieras del sector público de El Salvador habrá que describir el panorama del sector de la vivienda popular al que se enfrenta el ciudadano interesado en poder adquirir una, gracias a los

programas que son impulsados y ejecutados desde el Gobierno Central por medio de las instituciones encargadas de dicho rubro.

En el caso del Fondo Social Para la Vivienda (FSV) sus programas más reconocidos son los siguientes:

**A- Casa Joven**

**B- Vivienda Cercana**

**C- Casa Mujer**

**D- Aporte y Crédito**

**E- Vivienda Social**

**F- Vivienda en Altura**

**A- Casa Joven**

El programa casa joven va orientado hacia jóvenes entre 18 a 25 años edad económicamente activos que generan ingresos propios con el propósito de considerar proyecciones futuras de crecimiento profesional y familiar. Además, generar una demanda de condiciones diferenciadas para la población joven del país. Vigente a julio 2021.

**B- Vivienda Cercana**

Es una oportunidad para que los salvadoreños residentes en el exterior accedan al crédito hipotecario del Fondo Social para la Vivienda y puedan adquirir una casa para su familia que vive en El Salvador, haciendo realidad el sueño de vivienda en suelo patrio.

Con ese financiamiento se está cubriendo a todos los trabajadores salvadoreños con ingresos familiares permanentes y variables, satisfaciendo las necesidades y expectativas habitacionales de amplios sectores de nuestra sociedad.

**A través del Programa Vivienda Cercana pueden aplicar a financiamiento:**

- Salvadoreños con estatus migratorio de ciudadanía, residencia o pensionados en el exterior.
- Salvadoreños residentes en el extranjero con estatus migratorio-adscritos al TPS u otro programa o permiso de permanencia autorizada en el país que reside.
- Salvadoreños residentes en El Salvador que reciben remesas de personas con estatus migratorio permanente o con permiso de trabajo.
- Salvadoreños residentes en El Salvador y que reciben ingresos de empresas del exterior.
- Salvadoreños residentes en El Salvador que reciben remesas de personas sin estatus migratorio.

**Pueden obtener financiamiento para:**

- Adquisición de vivienda nueva o vivienda usada.
- Inmuebles recuperados del FSV (Activos Extraordinarios).
- Construcción de vivienda individual.
- Reparación, Ampliación y/o Mejora (RAM).
- Compra de lote e instalación de servicios.
- Financiamiento de deuda con otras Instituciones Financieras o Acreedores.

**C- Casa Mujer**

El Programa Casa Mujer fortalece el rol eminentemente social del FSV, pues tiene por objetivo brindar una solución habitacional a mujeres solteras, jefas de hogar, madres solteras, viudas o divorciadas con hijo(a) /hijos (as), entre 26 y 45 años y que presenten ingresos familiares o individuales menores a \$1,000.00.

Con este Programa, el FSV contribuye al bienestar de las salvadoreñas, que deseen adquirir una vivienda del Fondo Social.

#### **D- Aporte y Crédito**

Para los emprendedores que deseen tener casa propia, existe el programa de Aporte y Crédito de El Ministerio de Vivienda que tiene la ventaja de otorgar financiamiento para la adquisición de casa a personas emprendedoras, microempresarios y profesionales independientes con ingresos comprobables.

Con este Programa los salvadoreños pueden aplicar a las líneas de crédito: Vivienda nueva y usada, Construcción de vivienda, Reparación, ampliación y Mejora, Compra de Lote, y Traslado de deuda.

#### **E- Programa Vivienda Social**

Es un Programa que fortalece el rol eminentemente social del FSV, pues tiene por objetivo brindar una solución habitacional a sectores de la población altamente vulnerables y de escasos recursos que, en condiciones normales, no pueden acceder a una vivienda digna para sus seres queridos.

Con este Programa, el FSV contribuye a mejorar la calidad de vida de las familias salvadoreñas, que desean adquirir una vivienda del Fondo Social con precios de hasta \$25,000.00.

### **¿A quiénes está dirigido?**

- Trabajadores(as) que se encuentren habitando un activo extraordinario del FSV, que muestren interés en adquirirlo.
- Sectores altamente vulnerables, tales como: mujeres jefas de hogar, trabajadores(as) y grupos familiares de escasos recursos económicos, del 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.

El Programa Vivienda Social cuenta con las siguientes modalidades:

- Promesa de Venta: Consiste inicialmente en la suscripción de una «Promesa de Venta» que acepta el (la) solicitante, para un plazo de 6 meses, período durante el cual pagará una mensualidad similar a la cuota de crédito correspondiente, en forma fija y sucesiva. Si al vencimiento del plazo se ha cumplido con lo estipulado en el instrumento suscrito, se procederá a tramitar el crédito para formalizar la venta de la vivienda, restando el monto aportado (prima) al precio de venta, para que el financiamiento sea la diferencia entre ambas cantidades.

En caso de incumplimiento por parte de cliente(a) se ejecutarán legalmente las penalidades establecidas en la Promesa de Venta, consistente en la retención de la totalidad del valor aportado.



A esta modalidad podrán aplicar todo tipo o sector de trabajadores(as) independientemente de su calificación de riesgo.

- **Recompra de inmuebles recuperados del FSV:** A esta modalidad podrán aplicar clientes(as) de cualquier sector económico, otorgándoles el 90% del precio de venta establecido en las condiciones crediticias del destino de crédito de las recompras, para lo cual debe cumplir los requisitos establecidos en la normativa aplicable.
- **Modalidad Venta de contado personas naturales:** Consiste en incentivar la venta de contado a través de un descuento en el precio de venta de aquellos inmuebles de mayor antigüedad de tenencia en el inventario de activos extraordinarios, el cual será aplicado sobre el valor determinado en el valúo.

## **F- Programa Vivienda en Altura**

Con el Programa Vivienda en Altura el Fondo Social para la Vivienda ofrece financiamiento para atender al segmento de la población salvadoreña interesada en adquirir apartamentos en condominios nuevos y existentes.

**¿Qué se considera Vivienda en Altura?** Todo edificio de apartamentos con unidades habitacionales, con tres o más niveles, que tengan factibilidad de financiamiento de largo plazo otorgada por el FSV.

**¿Quiénes aplican?** Empleados(as) del Gobierno, Empresa privada u Organismos internacionales, empresarios(as) y/o profesionales independientes, residentes en El Salvador o en el exterior.

Con el Programa Vivienda en Altura el Fondo Social para la Vivienda busca diversificar el financiamiento con el cual los salvadoreños podrán adquirir apartamentos en todo el país.

Al respecto se reconoce la importancia del papel que juega el FSV para reducir el déficit, la solución a este problema habitacional depende del compromiso conjunto de la sociedad, tenemos en claro que la construcción de viviendas resuelve dicho déficit, mejora también la calidad de vida de la población, además de que genera empleos. Sin embargo, sabemos que los esfuerzos son buenos mas no suficientes. Ya que el acceso como tal no es tan fácil para los sectores con menores recursos de la población.

Otra de las instituciones del Sector Público Financiero que ofrece programas de crédito para la adquisición de vivienda es el Fondo Nacional de Vivienda Popular (FONAVIPO). FONAVIPO es una institución pública que brinda ayuda económica y facilita el acceso al crédito a las familias salvadoreñas de más bajos ingresos.

#### **G- Programa de Créditos**

El programa de Créditos de FONAVIPO, a través de sus instituciones autorizadas, canaliza fondos para que en todo el territorio nacional puedan conceder créditos a las familias de bajos recursos que requieran de una solución habitacional.

FONAVIPO y la red de Cajas de Crédito, Cooperativas, Banco de los Trabajadores y otras instituciones autorizadas contribuye con créditos de vivienda de interés social, si tu grupo familiar recibe ingresos menores o iguales a US\$1,216.68 puedes solicitar un crédito en las siguientes condiciones:

Tabla 1 Categorías de Destino de los Créditos Otorgados por FONAVIPO<sup>30</sup>

<b>Destino</b>	<b>Plazo Hasta Años</b>	<b>Monto Máximo a Financiar</b>
Mejoramiento de Soluciones Habitacionales (además de construcciones y otras mejoras a la vivienda, se financiará la introducción o mejora de servicios básicos).	<b>30</b>	<b>\$ 41,367.12</b>
Adquisición de Lotes.		
Construcción de Vivienda.		
Adquisición de Lote y Construcción de Vivienda.		
Adquisición de Vivienda.		
Adquisición de Vivienda y Mejoramiento.		

Fuente: MANUAL DE CREDITO DE FONAVIPO

Se considera que el papel de FONAVIPO si es importante, dado que se busca beneficiar siempre a las familias con menores ingresos, sin embargo, se requiere un fortalecimiento de los sistemas de acceso a financiamiento, ya que en el periodo estudiado existen políticas de vivienda que van encaminadas a reducir el problema habitacional de las familias con menores ingresos las cuales no han sido del todo buenas. Se necesita más transparencia con el objeto de que las personas que acceden a los diferentes tipos de crédito tengan claras sus alternativas y que cualquier persona que cumpla con los requisitos preestablecidos tengan acceso a un crédito.

### **2.1.1. Oferta financiera en el rubro de viviendas de las instituciones publicas**

La oferta financiera en el rubro de las viviendas en El Salvador por parte de las instituciones públicas va íntimamente ligada con los programas que las diferentes instituciones han establecido para poder brindar acceso a las familias que están interesadas en poder adquirir una vivienda en El Salvador.

<sup>30</sup> <https://www.transparencia.gob.sv/institutions/fonavipo/documents/452293/download>

En el caso del Fondo Social de la Vivienda se encuentran los diferentes programas mencionados durante la investigación además de la Oferta de Viviendas de Vivienda Nueva y Vivienda Recuperada en donde establecen diferentes parámetros que deben cumplir los solicitantes.

Según estimaciones de la EHPM 2019, la cantidad de hogares a nivel nacional asciende a 1,938,530, que, de acuerdo con el tipo de vivienda, la mayor participación corresponde a los hogares que habitan en casa privada o independiente con el 95.7%; 1.1% en condominio; un 1.3% de los hogares habitan en pieza en mesón y un 0.9% lo hace en pieza en casa; El resto de los hogares (1.0%) habita en apartamento, casa improvisada o rancho. La distribución a nivel de área geográfica es bastante similar, destaca que, en el caso de los condominios, las piezas en un mesón, apartamentos y casas improvisadas, aunque son un porcentaje bajo a nivel nacional, se presentan básicamente en el área urbana.

### **Tipos de Inmueble<sup>31</sup>**

De acuerdo con el Glosario del Manual de la EHPM 2019 se definen los tipos de inmueble de la siguiente manera:

#### **A. Casa Privada o independiente.**

Es la vivienda con acceso directo a la calle, pasaje o camino, construida con materiales de larga duración y que se encuentra ubicada generalmente en una estructura, destinada para ser habitada por un solo hogar. Aunque es susceptible de ser ocupada por otra u otras

---

<sup>21</sup> Definiciones de acuerdo con el glosario de la EHPM 2019

familias. Puede estar aislada o unida a otras viviendas y tiene o puede tener su propio servicio sanitario, baño y cocina. Su estructura es permanente, por lo tanto, en su construcción no deben existir materiales de desecho, ni el techo puede ser de paja.

**B. Condominio.**

Es una vivienda en edificio de apartamentos (de 2 ó más niveles). Tiene acceso a la calle mediante un pasillo corredor o escalera. Dispone de servicio sanitario, baño y cocina independiente.

**C. Pieza en mesón.**

Es la vivienda que forma parte de una estructura que contiene un mínimo de cuatro unidades habitacionales familiares o no. Está construida con materiales de larga duración y el servicio sanitario y baño son de uso común a todas las piezas del mesón. Por lo general se trata de un solo cuarto que tiene acceso a la calle desde un patio, pasillo, corredor o zaguán.

**D. Pieza en casa.**

Es la vivienda que forma parte de una estructura construida con materiales de larga duración la cual puede tener dos o tres recintos habitacionales con la condición de ser doble o triple hogar, el servicio sanitario, baño y cocina son de uso común a todas las viviendas contenidas en dicha estructura. El acceso a la calle puede ser a través de pasillos zaguanes o lugares considerados por sus ocupantes como de uso común.

**E. Apartamento.**

Es la vivienda construida con materiales de larga duración. Tiene acceso a la calle mediante un pasillo corredor o escalera. Dispone de servicio sanitario, baño y cocina independiente. (Vivienda construida en o sobre viviendas particulares).

#### **F. Casa Improvisada.**

Es la vivienda privada e independiente que ha sido construida con materiales de desecho (pedazos de madera, láminas viejas, cartón, varas de mangle, bambú, etc.), sin cumplir las normas de construcción. Para considerarla vivienda improvisada deberán tener paredes y/o techo con materiales de desecho, los servicios sanitarios y baño podrá ser privado o común.

#### **G. Rancho.**

Es la vivienda del área rural que tiene el techo de paja y que está construida generalmente con material ligero de bambú, palma, paja, penca o zacate.

#### **Plazos**

En relación a los plazos establecidos por las instituciones Públicas de Crédito; estos varían según el programa, la línea de crédito, el tipo de sector al que el solicitante pertenece (formal e informal) y las condiciones propias del crédito a continuación se describen algunas de ellas.

## FONDO SOCIAL PARA LA VIVIENDA (FSV)<sup>32</sup>

- **Casa Joven** este programa considera dos rangos de edades para establecer los plazos, así como el tipo de actividad económica. Edades entre los 18 y 29 años, para el sector formal un plazo de 30 años máximo y para el sector informal 25 años máximo. Edades entre los 30 y 35 años, para el sector formal un plazo de 30 años máximo.
- **Vivienda cercana** este programa otorga plazos de acuerdo con el rango de edad y la línea de crédito, para las edades entre 18 y 68 años máximo 25 años plazo, para las líneas de crédito RAM y solicitantes Pensionados, 15 años como plazo máximo.
- **Casa Mujer** otorga plazos para edades entre 26 y 45 años a mujeres Empleadas de hasta 30 años máximo y para mujeres empresarias o profesionales 25 años como plazo máximo. Aporte y Crédito establece un único rango de edad de 18 hasta 60 años para el cual hay un plazo máximo de 30 años.
- **Vivienda en altura** establece los plazos de acuerdo con el tipo de actividad económica, para los empleados otorga 30 años máximo y para el sector informal 25 años máximo.

## FONAVIPO – FSV

Establece un único plazo de 15 años máximo, en cuanto a las líneas de Crédito los plazos establecidos por el FSV son los siguientes:

- **Vivienda usada** otorga para el rango de financiamiento hasta \$40000.00 para el sector formal 25 años máximo y para el sector informal 15 años máximo. Para el rango de

---

<sup>32</sup> Consultado del sitio web <https://portal.fsv.gob.sv/destinos-de-credito/>

\$40000.01 hasta \$150000.00 para el sector formal 25 años máximo y para el sector informal 15 años como plazo máximo.

- **Vivienda nueva** para el rango de financiamiento hasta \$30000.00, en el sector formal 30 años máximo y para el sector informal 25 años como máximo. Para el rango de \$30000.01 hasta \$150000.00, tanto para sector formal como para el informal establece un máximo de 25 años como plazo.
- **Vivienda Recuperada** establece para los financiamientos hasta \$25000.00 y mayores a 25000.01 un plazo de 30 años.
- **Reparación, Ampliación y Mejoras** para el sector formal un plazo de hasta 25 años y para el sector informal un plazo de hasta 15 años.
- **Compra de Lote** de \$10000.00 hasta \$25000.00 para el sector formal un plazo de 25 años y para el sector informal 15 años como máximo. Los lotes hasta \$50000.00 en el sector informal hasta 25 años plazo y para el sector informal hasta 15 años plazo.
- **Construcción individual** construcción de vivienda hasta \$40000.00 para el sector formal hasta 25 años y para el sector informal 15 años máximo. Construcción de viviendas desde \$40000.01 hasta \$150000.00 reciben un plazo de 25 años para el sector formal y 15 años para el sector informal.
- **Traslado de deuda hipotecaria** para el sector formal hasta 25 años y para el sector informal hasta 15 años plazo ambos hasta un financiamiento de \$150000.00.

### **FONDO NACIONAL PARA LA VIVIENDA POPULAR (FONAVIPO)<sup>33</sup>**

- **Línea de Crédito Rotativo para vivienda popular.**

---

<sup>33</sup> Manual de Créditos de FONAVIPO



Esta línea de crédito establece un plazo hasta 30 años para Mejoramiento de Soluciones Habitacionales, Adquisición de Lotes, Construcción de vivienda, Adquisición de vivienda y Mejoramiento.

- **Línea de Crédito Especial para brindar una Solución Habitacional Integral a Familias Salvadoreñas de Escasos Recursos Económicos.**

Plazo máximo de 30 años para Adquisición de Lotes, Mejoramiento de Vivienda, Construcción de vivienda, Adquisición de vivienda.

- **Línea especial de Crédito para Construcción, Mejoras de Vivienda e introducción a Servicios Básicos.**

El plazo máximo de financiamiento de los créditos otorgados, en esta línea de crédito es de 10 años máximo.

- **Línea de Crédito Especial para Vivienda de Interés Social.** Esta línea de crédito establece un plazo hasta 30 años para Mejoramiento de Soluciones Habitacionales, Adquisición de Lotes, Construcción de vivienda, Adquisición de vivienda y Mejoramiento.

## Intereses

En cuanto a intereses se refiere, las instituciones establecen los intereses de la siguiente manera:

Tabla 2 Tasas de Interés, Programas, Líneas de Crédito para Sector Formal e Informal<sup>34</sup>

N°	Programa o Línea de Crédito	Financiamiento (\$)	Sector Formal	Sector Informal
1	Vivienda Cercana	-----	Política Vigente	Política Vigente
2	Casa Joven	30,000 - 150,000	9.00%	9.00%
3	Casa Mujer	50,000	9.80%	9.80%
4	Aporte y Crédito	40,000	-----	-----
5	Vivienda en Altura	50,000 - 150,000	9.30%	9.30%
6	FONAVIPO- FSV	26,150	10.25%	10.25%
7	Vivienda Usada	40,000	7.50%	9.99%
8	Vivienda Usada	Hasta 150,000	9.00%, 9.25%, 9.5%	11.5%, 11.75%, 11.99%
9	Vivienda Nueva	30,000	4.00%	5.00%
10	Vivienda Nueva	Hasta 150,000.00	5.85%, 7.25%, 7.75%, 8.00%	7.5%, 9.25%, 9.75%, 9.99%
11	Vivienda Recuperada	25,000	3.00%	3.00%
12	Vivienda Recuperada	25,000.01	6.00%	6.00%
13	RAM	25,000	8.00%	9.99%
14	Compra de Lote	10,000 hasta 25,000	8.00%	9.99%
15	Compra de Lote	Hasta 50,000	8.00%	10.50%
16	Construcción Individual	40,000	9.00%	11.99%
17	Construcción Individual	150,000	10.00%	11.99%
18	Traslado de deuda Hipotecaria	15,000	Según monto	12.50%

Fuente: ELABORACION EN BASE A DESTINOS DE CREDITO (FSV)

<sup>34</sup> Consultado del sitio web <https://portal.fsv.gob.sv/destinos-de-credito/>

Tabla 3 Líneas Crédito y Tasas de Interés FONAVIPO<sup>35</sup>

N°	Línea de Crédito	Tasa de Interés
1	Vivienda Popular	La tasa que Junta Directiva de FONAVIPO defina para esta línea especial, la cual será revisable de acuerdo a las variaciones de la tasa de interés del mercado.
2	Solución Habitacional	
3	Construcción y Mejoras	
4	Vivienda de Interés Social	

Fuente: Elaborado en base al Manual de Crédito de FONAVIPO

## Garantías

Para todo crédito las garantías son necesarias para brindar seguridad tanto a los prestatarios y proteger a ellos mismos como instituciones, estas garantías pueden incluir:

- a) **Garantías Colaterales:** La propiedad o el inmueble adquirido puede ser utilizada como garantía para el préstamo. Esto significa que, en caso de incumplimiento en los pagos, la institución financiera puede tomar posesión de la propiedad o inmueble y recuperar el pago de la deuda.
- b) **Seguro Hipotecario:** Algunas instituciones requieren que los prestatarios un seguro hipotecario. Este tipo de seguro puede cubrir el saldo de deuda pendiente en caso de fallecimiento del prestatario o proporcionar cobertura contra eventos que puedan afectar la propiedad como desastres naturales.
- c) **Evaluación Crediticia:** Antes de otorgar un préstamo, las instituciones de crédito realizan una evaluación crediticia que permita verificar la capacidad de pago, esto ayuda a reducir el riesgo de incumplimiento.

<sup>35</sup> Manual de Créditos de FONAVIPO

Para el caso del FSV y FONAVIPO aplican las siguientes garantías<sup>36</sup>:

- a) Seguro de Daños: El Seguro de Daños protege la construcción original de tu vivienda, así como las remodelaciones, ampliaciones o mejoras que se hayan realizado siempre y cuando se encuentren financiadas por el FSV o que hayan sido reportadas y valuadas por el FSV. Las viviendas estarán aseguradas mientras dure el financiamiento.
- b) La Cobertura de Seguro Todo Riesgo: Por pérdidas o daño físico directo a la propiedad asegurada, ocasionada por cualquier siniestro accidental súbito e imprevisto originado por cualquier causa externa, sujeto a las exclusiones de la póliza.
- c) Seguro de Deuda: Aplica en los siguientes casos:
  - Por muerte del deudor ó codeudor: Cuando el propietario del inmueble fallece, el monto de la deuda es cancelada. Para ello sus beneficiarios o los interesados deberán presentarse al FSV con la partida de defunción para iniciar el trámite.
  - Por invalidez total o permanente: La deuda queda cancelada cuando médicamente se le diagnostica al deudor o codeudor un porcentaje igual o mayor al 66.67% de discapacidad

### **2.1.2 Nivel de colocación de la oferta en el rubro de viviendas de las instituciones públicas.**

En cuanto a la forma de tenencia de la vivienda se observa que a nivel nacional el 51.7% de los hogares son propietarios de sus viviendas, el 21.5% son ocupantes gratuitos, el 13.2% son inquilinos, el 6.8% son propietarios en terreno privado, el 3.6% son

---

<sup>36</sup> <https://portal.fsv.gob.sv/preguntas-frecuentes-2/#1490665777242-c14351a5-6663>

propietarios y aún están pagando su vivienda, y finalmente el 2.8% son propietarios en terreno público.

En el área urbana son principalmente propietarios 49.5%, ocupante gratuito 19.4%, inquilinos 19.5%, propietarios aun pagando 5.5%. En el área rural son principalmente propietarios 55.5%, ocupante gratuito 25.1%, propietarios en terreno privado 12.9%

Tabla 4 Hogares por forma de tenencia de vivienda, según área geográfica (Porcentaje)

<b>Forma de Tenencia</b>	<b>Tota l</b>	<b>Urban a</b>	<b>Rura l</b>
Propietario	51.7	49.5	55.5
Ocupante gratuito	21.5	19.4	25.1
Inquilino (a)	13.2	19.5	2.4
Propietario(a) de la vivienda, pero la está pagando a plazos	3.6	5.5	0.4
Propietario(a) de la vivienda en terreno privado	6.8	3.3	12.9
Propietario(a) de la vivienda en terreno público	2.8	2.6	3.1

Fuente: Elaboración en base a DIGESTYC "Encuesta de Hogares y Propósitos Múltiples 2019"

La colocación de créditos de vivienda de las instituciones públicas para el periodo del estudio, según información de las memorias de labores del FSV y FONAVIPO, estas instituciones han otorgado créditos a un total de 101,112 familias con los diferentes programas y líneas de crédito lo que se traduce en 1,243.61 millones de dólares a lo largo del 2010 al 2020, para el caso del FSV con sus programas se colocaron alrededor de 63,821 créditos, mientras FONAVIPO colocó un total de 37,291 créditos en sus diferentes programas.

### **Tipos de Inmuebles**

Según información de las instituciones en sus cifras oficiales su colocación de créditos asciende a 1,243.61 millones de dólares para el periodo de estudio según programas y líneas de crédito.

Fondo Social para la Vivienda coloco en programas y líneas de crédito las siguientes

- a. Vivienda Nueva:** Un total de 14,664 créditos otorgados equivalentes a 373.21 millones de dólares.
- b. Vivienda Usada:** Según información de las memorias de labores, se colocaron un total de 35,784, lo que es igual a 556.48 millones de dólares.
- c. Activos Extraordinarios:** Inmuebles recuperados por el FSV que se colocaron nuevamente corresponde a un total de 9,527, equivalente a 88.74 millones.
- d. Otras Líneas:** Estas corresponde a RAM, Construcción, Financiamiento de Deuda, Lote e Instalación de Servicios y Refinanciamientos por un total de 3,846 créditos colocados, que corresponde a 45.57 millones de dólares.

Por su parte FONAVIPO coloco en sus diferentes programas un total de 37,291 lo que corresponde a 179.61 millones de dólares. Según sus programas de financiamiento esta es su colocación:

- a. Compra de vivienda nueva y usada:** Se vieron beneficiadas un total de 2,143 familias, por un valor monetario de 10.53 millones de dólares.
- b. Construcción y mejoramiento de Vivienda:** Según datos oficiales se colocaron para construcción y mejoras, un total de 32,332 créditos, equivalentes a 157.72 millones.

- c. **Compra de Lotes:** 849 créditos se entregaron para la compra de lotes, que corresponde a 4.05 millones de dólares.
- d. **Compra de Lote y Construcción de vivienda:** 1,967 créditos se otorgaron para este programa, asciende a un total de 7.30 millones de dólares.

### **Plazos**

En relación a los plazos establecidos por las instituciones Públicas de Crédito; estos varían según el programa, la línea de crédito, el tipo de sector al que el solicitante pertenece (formal e informal) y las condiciones propias del crédito. Estos se abordaron en el apartado 2.1.1.2.

### **Interés**

Las tasas de interés para los diferentes programas y líneas de crédito del Fondo Social para la Vivienda se pueden apreciar en el apartado anterior (Ver Tabla 2) Tasas de Interés, Programas, Líneas de Crédito para sector formal e informal.

Para FONAVIPO también están detallados en la tabla N° 3 Líneas Crédito y Tasas de Interés FONAVIPO.

### **Garantías**

Las Garantías y requisitos pueden variar según el programa o línea de crédito, son importantes ya que de ellas depende si se otorgan o no dichos créditos.

Generalmente se resumen así:

- **Garantía hipotecaria:** En la mayoría de los casos, la propiedad adquirida con el crédito hipotecario sirve como garantía para el préstamo. Esto significa que la propiedad misma

actúa como respaldo del préstamo y puede ser ejecutada en caso de incumplimiento del pago.

- **Fiador o codeudor:** En algunos casos, especialmente si el solicitante no cumple con ciertos requisitos financieros, puede requerirse la presencia de un fiador o codeudor que esté dispuesto a respaldar el préstamo hipotecario en caso de incumplimiento.
- **Análisis crediticio y capacidad de pago:** Las instituciones financieras suelen evaluar la capacidad de pago del solicitante del crédito a través de un análisis detallado de su historial crediticio, ingresos y otros factores financieros relevantes.
- **Seguros:** Es posible que se requieran seguros adicionales, como un seguro de vida o para proteger tanto al prestatario como a la institución financiera en caso de eventos imprevistos como fallecimiento, invalidez o pérdida de ingresos.

En el apartado Garantías, se detallan en qué consisten estas garantías y requisitos para poder aplicar a estos programas y líneas de crédito los cuales aplican para el FSV como para FONAVIPO.

## **2.2. Capacidad adquisitiva de viviendas de las Familias salvadoreñas, durante el periodo 2010 a 2020**

### **2.2.1 Familias que integran la economía salvadoreña<sup>37</sup>**

La familia es uno de los agentes económicos más importantes dentro de los agregados de la economía, ya que muchas de las políticas públicas que se ven impulsadas

---

<sup>37</sup> Una Mirada a las Familias Salvadoreña: sus transformaciones y desafíos desde la óptica de las políticas sociales con enfoque de niñez, Fundación Salvadoreña para el Desarrollo Económico y Social (FUSADES) Fondo de las Naciones Unidas para la Infancia (UNICEF) San Salvador, El Salvador, noviembre de 2015



para su desarrollo desde los Gobiernos centrales, buscan el bienestar y estabilidad económica de estas.

Tal y como se ha concebido desde un inicio a la familia como la parte fundamental de la sociedad, el Estado debe de procurar que las políticas públicas encaminadas para su protección, desarrollo y estabilidad tengan un gran alcance y una de esas políticas se debe enfocar en poder cubrir la necesidad de una vivienda propia y que cubra la mayor parte de la necesidad que las familias demanden en el aspecto habitacional, abarcando la estructura física de la misma así como el acceso a los diferentes servicios básicos que incluyen en la misma.

La Organización de las Naciones Unidas (ONU) en su Declaración Universal de los Derechos Humanos, la familia es el elemento natural y fundamental de la sociedad y tiene derecho a la protección de la Sociedad y el Estado. Es el grupo social básico, en el que la mayoría de la población se organiza para satisfacer sus necesidades y en el cual los individuos construyen una identidad mediante la transmisión y actualización de los patrones de socialización.

Según un estudio realizado por el Fondo de la Naciones Unidas para la Infancia (UNICEF) y la Fundación Salvadoreña para el Desarrollo Económico y Social de El Salvador (FUSADES) titulado “Una Mirada a las Familias Salvadoreñas: sus transformaciones y desafíos desde la óptica de las políticas sociales con enfoque de niñez” del año 2015, categorizaron a las familias según sus ingresos y el resultado es el siguiente:

Según el resultado del estudio presentado por FUSADES y UNICEF en el año 2015, se categorizan a las familias salvadoreñas de la siguiente forma:

- Familias Extensas

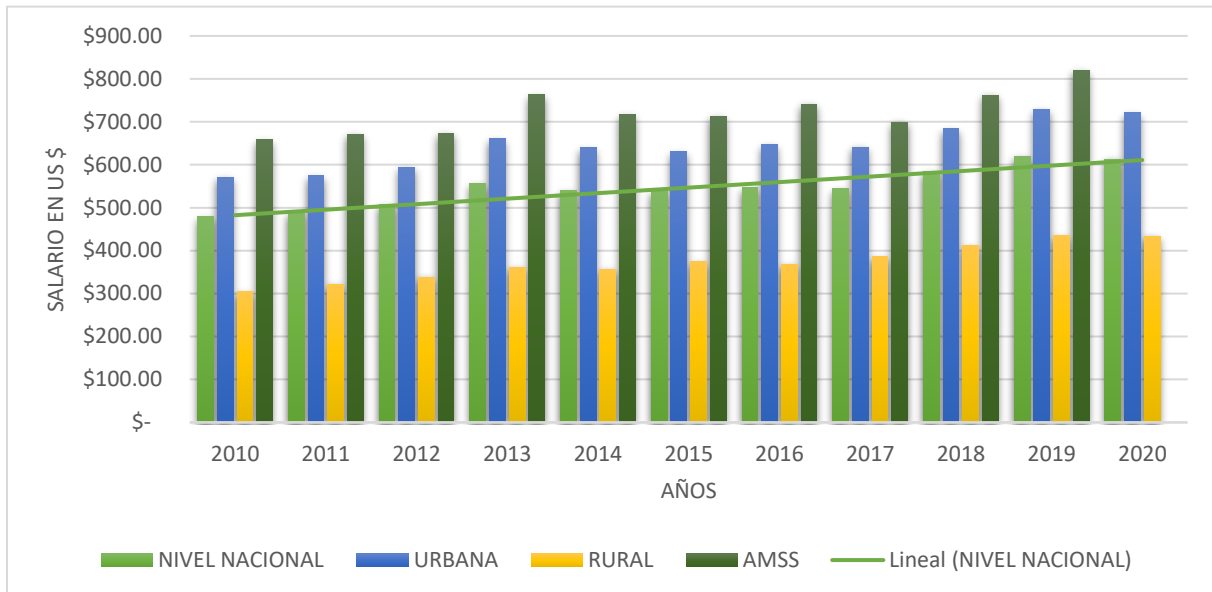
- Familia Monoparental
- Familia nuclear
- Familias de parejas sin hijos
- Familia Unipersonal

Durante dicho estudio se ha señalado que durante el periodo de estudio de 1992 al 2012, las familias que son lideradas por mujeres han experimentado un aumento. Además, dentro de la categoría de las familias extensas se ha notado una disminución ya que la mayoría optan por no tener hijos y junto a ellas también han experimentado una disminución las familias monoparentales con hijos y sin hijos. Cabe destacar que la Familia Nuclear es la que ha mantenido su estructura y porcentaje dentro de la sociedad en donde, a pesar de falta de políticas públicas enfocadas en su desarrollo, sigue manteniendo el peso dentro de la sociedad.

## 2.2.2 Ingreso Promedio de las Familias Salvadoreñas

- **Diagnóstico de Ingresos de los Hogares Salvadoreños**

Grafico 1 Ingreso Promedio de los Hogares Salvadoreños para 2010-2020



**Fuente:** Elaboración en Base a EHPM 2010-2020

Una de las variantes más importantes que nos ayudan a medir el nivel de calidad de vida las familias salvadoreñas, es sin lugar a dudas la variable del ingreso y en este caso se categoriza como el ingreso promedio las familias salvadoreñas.

En el grafico anterior se puede evidenciar que en los últimos años el ingreso promedio que perciben las familias salvadoreñas a nivel nacional ha aumentado significativamente pasando de US\$ 479.15 en el año 2010 a US\$ 612.74 para el año 2020, esto se traduce en un aumento del 27.88% de crecimiento en los ingresos para esos años, el área urbana también ha mostrado un aumento de 26.35%, de US\$ 570.68 en 2010 y

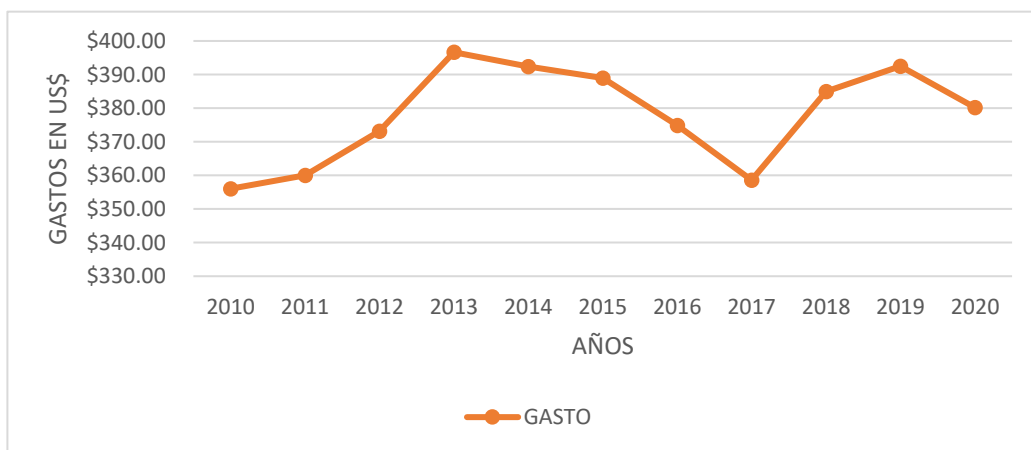
US\$ 721.08 para 2020. Para el caso del AMSS ha presentado los ingresos promedio mensuales más altos, para el periodo de estudio pasan de US\$ 657.76 en el 2010 a US\$ 761.69 en el 2020, significa un aumento en el AMSS para este periodo de 15.80%, cabe mencionar que el AMSS cuenta con el 60% de los puestos de trabajo del país razón que explica porque el ingreso es siempre el más alto al promedio nacional.

El área rural experimento también crecimiento, sin embargo y debido a las condiciones de vida, están por debajo de las condiciones en las que viven en el área urbana, pasa de US\$ 304.75 en 2010 a US\$ 433.1, un aumento de 42.11%, a pesar de este crecimiento la diferencia es bastante marcada explicado también por la segmentación por grupos, en los cuales se puede destacar el salario total promedio de los funcionarios según la EHPM del año 2020 es de US\$ 998.85.

### 2.2.3 Gasto Promedio de las Familias salvadoreñas

- **Diagnóstico de los Gastos de los Hogares Salvadoreños**

Grafico 2 Gasto Promedio Mensual de los Hogares Salvadoreños 2010-2020



**Fuente:** Elaboración en Base a EHPM 2010-2020

Un factor fundamental que se debe estudiar para poder entender la dimensión en como los ingresos promedios de las familias salvadoreñas se ven reducidos, es el gasto al que debe incurrir la familia salvadoreña para poder vivir dignamente, esto sin lugar a dudas debe incluir también el factor vivienda digna en donde se convierte en una preocupación mayor para las familias salvadoreñas.

En el gráfico 3 nos ilustra el comportamiento del gasto promedio de las familias a lo largo del periodo, que tuvo un leve crecimiento en el 2020 con respecto al 2010 de 6.8%, para el año 2020 los gastos representaron un total de 62.05% de los ingresos promedios a nivel nacional, es decir que para ese año tienen USD\$ 232.51 para hacer frente a otro tipo de gastos de los hogares.

Considerar otro aspecto es que según datos compartidos por la Encuesta de Hogares de Propósitos Múltiples del Banco Central de Reserva de El Salvador, señalan que el costo de la Canasta Básica Ampliada Urbana (CABAU) ha incrementado en comparación con la del año 2020 en \$247.86 esto sin tomar en cuenta los servicios básicos y otras necesidades que son complementarias para las familias salvadoreñas.

La determinación del costo de vida puede variar según diversos factores cómo la ubicación geográfica, el tamaño de la familia, el estilo de vida y las necesidades específicas. Además, la información exacta sobre el costo de la vida en El Salvador puede cambiar con el tiempo debido a factores económicos, inflación y otros elementos.

Al evaluar más precisamente el costo de vida de las familias salvadoreñas tomando en cuenta los factores antes mencionados debemos considerar que para vivir en un hábitat digno es necesario considerar parte del gasto en vivienda, el gasto de una cuota hipotecaria, el alquiler con cuotas que pueden ser significativas, entre otros que son importantes, está la alimentación, la salud, la educación, el transporte, además de los servicios básicos y sin dejar de lado la vestimenta, artículos de uso personal, como parte de los agentes económicos se debe tomar en cuenta que las familias pagan tasa, impuestos y por último y no menos importante el ocio y entretenimiento.

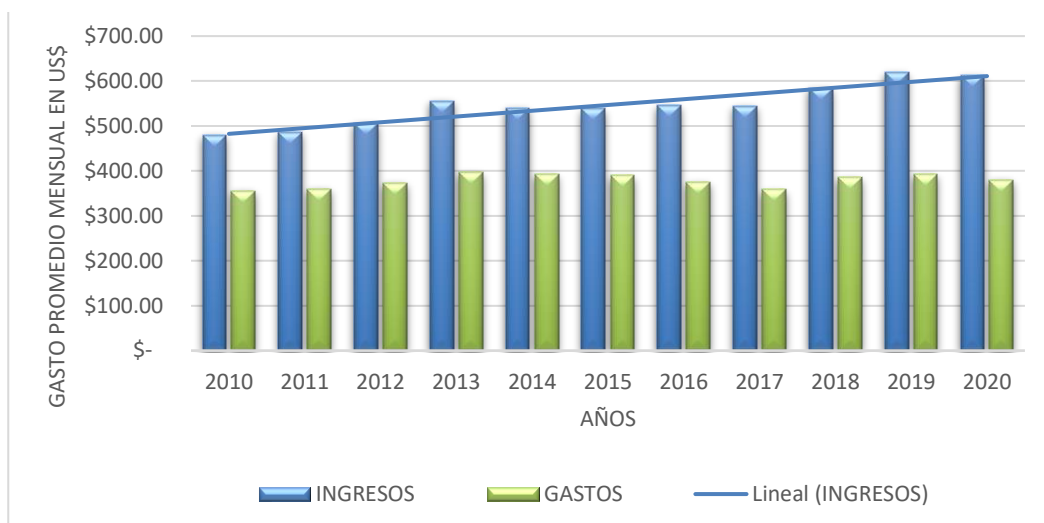
- **Diagnóstico de Relación Ingreso – Gasto y su implicación para ser sujeto de crédito para la adquisición de una vivienda.**

En nuestro país en el periodo de estudio, se perciben leves variaciones entre los ingresos y gastos promedio que según la DYGESTYC hogares con aproximadamente 4 personas, para el año 2010 los gastos promedio eran de US\$ 356.03 mientras que los ingresos eran de US\$ 479.15, ingresos que son sumamente bajos y que solo se consideran de subsistencia para las familias salvadoreñas.

En el siguiente grafico se puede apreciar el comportamiento de las variables en cuestión, evidenciando pequeñas variaciones entre ellas, el ingreso promedio a nivel nacional es mayor para todos los años sin embargo no supera los dos salarios mínimos si quiera, las instituciones están ofertando créditos a partir de 2.5 salarios mínimos, esto representa dificultades para optar y ser sujetos de crédito, ya que según datos de la EHPM

el mayor ingreso promedio mensual es de US\$ 612.74, lo que significa que la variable del ingreso es una fuerte limitante a la hora de aplicar para un crédito de vivienda en las instituciones del Sector Publico Financiero.

Grafico 3 Ingresos y Gastos Promedio del 2010-2020



**Fuente:** Elaboración en Base a EHPM 2010-2020

En la actualidad el tema de la vivienda no ha sido fuertemente incluido en la ejecución de los planes de los gobiernos, a pesar de que ésta es una de las principales necesidades del ser humano, la vivienda representa para las personas un elemento vital para su pleno desarrollo, ya que les proporciona seguridad, integridad, libertad y dignidad.

En El Salvador ha tenido constantes retos que afrontar, ya que el acceso a la vivienda constituye una de las principales necesidades de la población salvadoreña. A mediados del siglo XX fue notable la constante precariedad de la mayoría de las casas campesinas y de las diferencias entre los modos de vida de todos los estratos sociales.

Se observa que cada vez es más difícil tener acceso a una vivienda digna; debido al bajo poder adquisitivo de las familias, a la falta de oportunidades de crédito y a la poca oferta de viviendas. Para lograr el desarrollo integral la vivienda debe contar con los servicios básicos y la comodidad suficiente para los que la habiten.

Objetivos principales del eje de le acceso a la vivienda son: erradicar el déficit habitacional, aprovechar la tecnología, eliminar la ilegalidad de parcelas habitacionales, reubicar a las familias que habitan en zonas de riesgo y ofrecer un mayor número de terrenos con servicios básicos adecuados.

La política retoma como objetivo primordial del Estado el lograr que más familias sin importar su nivel de ingreso sean capaces mediante sus propios recursos acceder a una vivienda digna. El Estado deberá brindar las herramientas para que todas las familias cuenten con igualdad de oportunidad en el mercado de vivienda.

Entre 2007 y 2012, el país experimentó una caída continua en el crédito para el sector habitacional y, más ampliamente, para el sector construcción. Esta caída ha sido debido a la baja demanda en la adquisición de vivienda nueva que se explica por las restricciones de ingresos de las familias y a modificaciones en las políticas crediticias. Las limitaciones para el acceso al crédito de la vivienda por diferentes sectores de la población son las siguientes seis:

- **Calificación como sujetos de crédito.** La población de más bajos ingresos, sobre todo del sector informal, es calificada por el sistema financiero como sujeta de crédito de alto



riesgo, lo cual impide que acceda al financiamiento de vivienda. Por lo tanto, algunas de las alternativas a las que recurre este sector son: el autofinanciamiento, el microcrédito, el financiamiento por ONG y las lotificadoras.

- **Baja capacidad adquisitiva.** Debido a los ingresos limitados de un gran porcentaje de la población, es difícil que la gente adquiera la capacidad de afrontar una deuda a largo plazo, ya que los gastos de alimentación y salud son prioritarios. De acuerdo con las cifras de las EHPM a nivel nacional, un 36.5% de los hogares se encuentra en pobreza; de estos, el 11.2% se encuentra en pobreza extrema; mientras que el 25.3% vive en pobreza relativa<sup>18</sup>.
- **Informalidad y subempleo.** Existe una fuerte relación entre los niveles bajos de ingresos y la forma en que los salarios se obtienen. Por su naturaleza, la informalidad y el subempleo no presentan continuidad o regularidad de un salario o ingreso fijo cuantificable, lo que para la mayoría de las instituciones financieras como los bancos representa un riesgo mayor y de complicada evaluación. Cifras de 2010 reflejan que, de cada cien personas económicamente activas, veintiséis se encuentran en situación de subempleo en el área urbana.
- **Percepción del endeudamiento a largo plazo.** Desde el punto de vista del prestatario, existe el temor de comprometer sus ingresos con un endeudamiento por un período largo con la posibilidad de que se enfrente a situaciones adversas en el futuro, que puedan provocar el desalojo de su vivienda.

- **Incremento del precio de la tierra.** Esto ocurre debido al alto grado de urbanización que existe, sobre todo en las ciudades de mayor desarrollo económico. Este es un fuerte componente que restringe a las familias en la obtención de una solución habitacional que esté acorde a los recursos económicos que poseen, y ejerce un impacto en el crecimiento de los asentamientos irregulares.
- **Falta de garantías suficientes.** Las garantías son necesarias para acceder a créditos tanto hipotecarios como para mejora de vivienda. Sin embargo, la mayoría de las familias no pueden cumplir tales requisitos, lo que limita la evaluación de tal población como Sujeta de crédito<sup>38</sup>.

#### **2.2.4 Créditos otorgados por zona geográfica.**

En el periodo del 2010 al 2020 los créditos otorgados por zona geográfica obtuvieron los siguientes resultados según el grafico 2: la Zona Central mostró una mayor participación con un total de 50,967 créditos otorgados (ver tabla de anexos) por un monto US\$822.56 millones, seguido por la Zona Occidental que totalizó 7,926 créditos por US\$144.12 millones y 6,129 créditos por US\$130.10 millones que se otorgaron en la Zona Oriental.

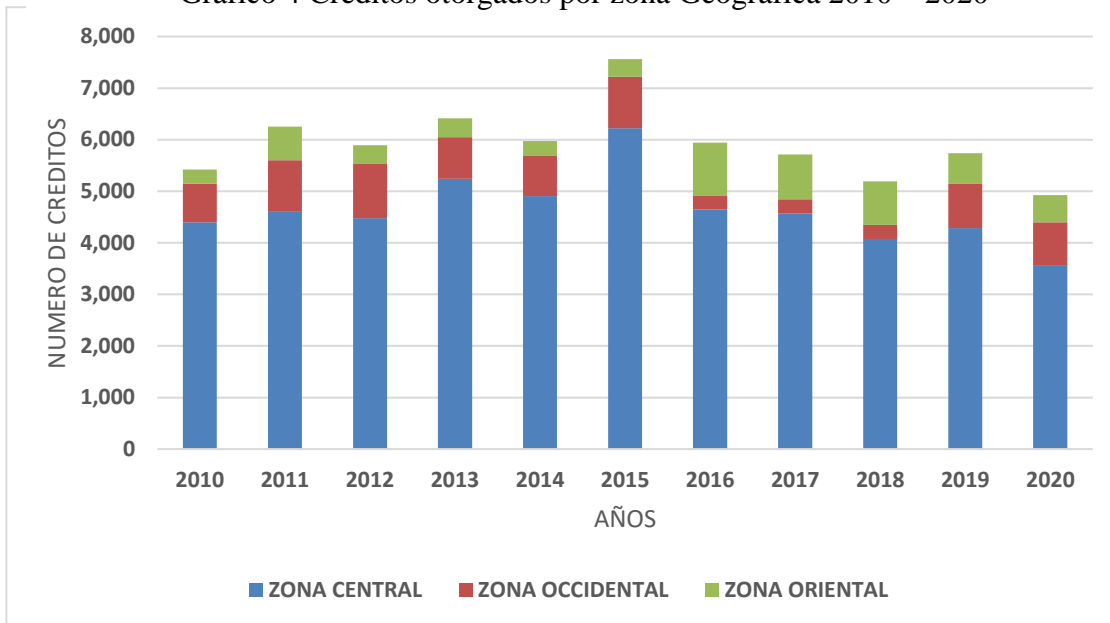
En el grafico 2 se puede apreciar fácilmente que la zona central es la que muestra en el periodo estudiado mayor participación en cada uno de esos años, quedando a la zaga la zona occidental y oriental.

---

<sup>38</sup> Perfil del sector vivienda de El Salvador

La zona central por ser la de mayor concentración de actividad económica del país, es donde las familias buscan establecerse para poder tener accesos y oportunidades de mejor educación, empleo y servicios básicos, que en las otras dos zonas no cuentan de manera óptima.

Gráfico 4 Créditos otorgados por zona Geográfica 2010 – 2020



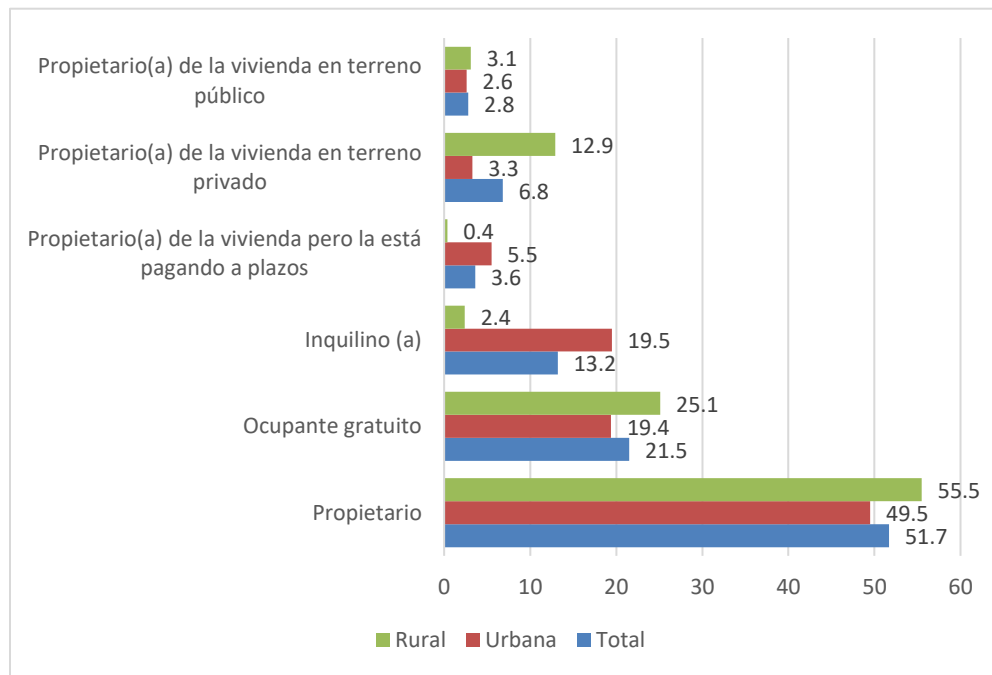
Elaboración en base a tabla # 7 Memoria laborables de FSV 2010-2020

### 2.2.5 Hogares por forma de Tenencia de Vivienda según áreas geográficas

En cuanto a la forma de tenencia de la vivienda y según el Grafico No. 5 se observa que a nivel nacional el 51.7% de los hogares son propietarios de sus viviendas, el 21.5% son ocupantes gratuitos, el 13.2% son inquilinos, el 6.8% son propietarios en terreno privado, el 3.6% son propietarios y aún están pagando su vivienda, y finalmente el 2.8% son propietarios en terreno público. En el área urbana son principalmente propietarios

49.5%, ocupante gratuito 19.4%, inquilinos 19.5%, propietarios aun pagando 5.5%. En el área rural son principalmente propietarios 55.5%, ocupante gratuito 25.1%, propietarios en terreno privado 12.9%.

Gráfico 5 El Salvador: Hogares por forma de Tenencia de Vivienda según área Geográficas (Porcentaje) - Encuesta Hogares Propósitos Múltiples



Fuente: Elaboración en base a tabla # 11 DIGESTYC “Encuesta de Hogares y Propósitos Múltiples 2019

## **CAPITULO III Conclusiones y Recomendaciones**

### **3.1 Papel de las instituciones financieras públicas en el déficit habitacional de las familias salvadoreñas durante los años 2010 a 2020**

El trabajo de investigación se enfoca en el papel de las instituciones financieras públicas en la reducción del déficit habitacional en El Salvador. A pesar de la creación de entidades como el Vice Ministerio de Vivienda y el Fondo Social para la Vivienda (FSV), así como programas dirigidos por el Estado para facilitar el acceso a viviendas dignas, el déficit habitacional sigue siendo un problema significativo en el país. La migración del campo a la ciudad contribuye al aumento de la demanda de viviendas urbanas.

Se señala que, a pesar de los esfuerzos, las políticas y los programas implementados por las instituciones financieras públicas no han logrado satisfacer las expectativas de la población debido a la burocracia en los trámites, la disponibilidad limitada de viviendas ofrecidas por estas instituciones y los montos financieros ofrecidos que se asemejan a los precios del mercado, dejando sin opciones de adquirir una vivienda a muchas familias de los estratos más pobres. Se evidencia de una de nuestras hipótesis específicas: El nivel de cobertura que tiene las instituciones del Sector Público Financiero en el mercado de viviendas de El Salvador, durante el período 2010 a 2020, es débil,

El documento aborda la Teoría de la Economía del Estado de Bienestar, que destaca la responsabilidad del Estado en satisfacer las necesidades básicas de la población, incluida la vivienda. Se enfatiza que el Estado no debe proporcionar soluciones sin esfuerzo, sino implementar políticas que beneficien a las mayorías y faciliten el acceso a viviendas dignas.

A pesar de los programas y políticas existentes, y de los esfuerzos en materia de vivienda que han realizado las instituciones, esta oferta no es congruente con la capacidad adquisitiva de las familias, además de que no solo se trata del costo en vivienda, sino el costo promedio de vida de las familias, en donde se tienen que tomar en cuenta gastos en alimentación, salud, educación, transporte y el ocio y entretenimiento, en nuestro país asciende nuestra canasta básica a \$247.86 y si la ampliamos sería el doble es decir, \$495.72, se debe mencionar que es la metodología usada en nuestro país, pero por los alcances de nuestra investigación no vamos a detallar los principales productos que la componen más que los que hemos mencionado, según datos de nuestra tabla 9, donde se detallan los Créditos por ingresos del solicitante salario mínimo, es a partir de 2.5 salarios mínimos que están colocando créditos, si tomamos solamente el sector comercio y servicios estamos hablando de un ingreso promedio familiar de \$912.5 y el promedio para nuestro país asciende a \$619.90, el acceso para las familias más pobres es casi nulo, entonces se debe abordar el déficit habitacional como un problema nacional que involucre a todos los sectores, público, privado y la sociedad en general, y se destaca la importancia de un ente regulador que garantice que las políticas de vivienda lleguen a las familias con menores recursos y que las viviendas ofrecidas cumplan con estándares aceptables de hábitat.

### **3.2 Propuesta de líneas estratégicas de cobertura de la demanda de viviendas, según la capacidad adquisitiva de las familias salvadoreñas**

La propuesta de líneas estratégicas para cubrir la demanda de viviendas según la capacidad adquisitiva de las familias salvadoreñas puede incluir varios enfoques y consideraciones, en el periodo estudiado queda evidenciado y comprobamos a partir de nuestras hipótesis que las instituciones del sector público financiero no están siendo capaces de cubrir la necesidad más que todo de los sectores más pobres del país.

Se propone las siguientes líneas estratégicas de cobertura de la demanda de viviendas, consideramos las siguientes:

Según nuestra hipótesis específicas estas líneas estratégicas deberían ampliar el nivel de cobertura de las instituciones financieras públicas.

**Diversificación de opciones de vivienda:** Desarrollar un portafolio diversificado de opciones de vivienda que abarque desde viviendas de interés social hasta viviendas de gama alta. Esto permitirá atender las necesidades de diferentes segmentos de la población, considerando su capacidad adquisitiva.

**Subsidios y financiamiento accesible:** Implementar programas de subsidios y esquemas de financiamiento accesibles para las familias con menores recursos económicos. Esto puede incluir subsidios directos, tasas de interés preferenciales, programas de ahorro programado, entre otros. Como hemos dejado evidencia, la oferta no va acorde con los ingresos y capacidad adquisitiva de las familias salvadoreñas. Es así que la brecha del déficit habitacional se hace cada vez más grande.

**Promoción de vivienda social:** Fomentar la construcción y promoción de vivienda social a través de alianzas público-privadas y programas gubernamentales. Estas viviendas deben ser accesibles en precio y contar con servicios básicos adecuados, como se ha mencionado a lo largo del estudio, la VIS tiene que contar con buena infraestructura de servicios básicos, para que la vivienda se considere vivienda digna.

**Incentivos fiscales y regulatorios:** Establecer incentivos fiscales y regulatorios para promover la inversión en desarrollo de viviendas asequibles. Esto puede incluir exenciones fiscales, simplificación de trámites y regulaciones flexibles que faciliten la construcción de viviendas económicas. Se concluyó que es importante que a nivel local existan estos incentivos fiscales y que haya leyes que favorezcan estas iniciativas con el fin de favorecer a la población de sectores con menores recursos.

**Mejora de la infraestructura y servicios:** Priorizar la mejora de la infraestructura y los servicios básicos en áreas donde se desarrollen proyectos de vivienda, lo cual aumentaría lo atractivo de estas zonas y contribuiría a mejorar la calidad de vida de los residentes. Incluyendo espacios para el sano esparcimiento, acceso fácil a las escuelas, espacios públicos, hospitales, centros de salud públicos, etc.

**Innovación y tecnología en la construcción:** Promover la adopción de prácticas constructivas innovadoras y tecnologías sostenibles que permitan reducir los costos de construcción y ofrecer viviendas más asequibles sin comprometer la calidad y con las garantías que cubran por cualquier desastre natural, seguro contra desempleo, etc.

**Participación comunitaria y desarrollo integral:** Fomentar la participación comunitaria en el desarrollo de proyectos de vivienda, asegurando que estos proyectos no



solo proporcionen vivienda, sino que también promuevan un entorno comunitario seguro, inclusivo y sostenible como lo exige una vivienda digna. Hábitat digno.

### **3.3 RECOMENDACIONES**

Las instituciones del Sector público financiero deben poner mayor importancia en ubicar a los hogares que realmente requieren ayuda para mejorar sus condiciones de vida por medio de la adquisición, mejora o ampliación de sus viviendas, por medio de estudios específicos y focalizar estos esfuerzos para que el déficit habitacional sea cada vez menor.

Como mencionamos el déficit habitacional debe ser considerado como un problema nacional donde se vean involucrados todos los sectores, el público, privado y la sociedad en general, tomando en cuenta que la vivienda da bienestar, seguridad y estabilidad a las familias. Además de esto, debe haber un ente encargado de vigilar que las políticas de vivienda lleguen a las familias con menores recursos y que dichas viviendas cuenten con condiciones de hábitat aceptables, por ejemplo, el acceso óptimo de los servicios básicos, agua potable, saneamiento, desechos, etc.

Para la creación de una política de vivienda integral y que beneficie a las grandes mayorías de la población, al momento de adquirir una vivienda estas deben contar con una adecuada urbanización, se tienen que tomar en cuenta varios factores como: accesos a servicios básicos, agua potable, electricidad, comunicación, escuelas, áreas de esparcimiento, así como centros de salud y todo esto debería ser contemplado en la

creación de leyes relacionadas con el tema de la vivienda. Además, se recomienda incluir en la política de vivienda a la zona rural para evitar la migración del campo a la ciudad generándose así mejores condiciones de vida y más oportunidades para los hogares de la zona rural evitando la fragmentación de los hogares al mantenerse cerca de sus familias.

También la política de vivienda debería contar con una buena gestión de riesgos, esto permitiría disminuir de manera considerada los problemas ocasionados por desastres naturales. Debe implementarse leyes o regulaciones relacionadas a la gestión de riesgos ya que minimizaría el número de viviendas afectadas, esta normativa o ley debería contemplar los materiales mínimos que se necesitan para la construcción de una vivienda, los materiales en paredes, pisos, techos, tales que sean adecuados para soportar lluvias, terremotos, calor, inundaciones, etc.

Se debe contar con un ente que vigile el cumplimiento de los derechos constitucionales en cuanto a la propiedad de una vivienda digna, ya que la falta de acciones para garantizar este acceso ha afectado por décadas a los hogares con menores ingresos, en consecuencia, se está infringiendo este derecho y no existe como tal el precepto de igualdad sin distinción de origen social. Se deben adoptar medidas que favorezcan el acceso a la propiedad de las personas con menores ingresos económicos y que garanticen el cumplimiento de los derechos constitucionales. El Estado debe garantizar y facilitar el acceso a la propiedad, a través de medidas como la reducción de los impuestos sobre la propiedad para los estratos de menores ingresos, el establecimiento de un sistema de financiamiento asequible para la adquisición de propiedades, y el fomento de la construcción de viviendas asequibles. El Estado también debe garantizar el cumplimiento de los derechos constitucionales de las personas en cuanto a este derecho fundamental, a

través de medidas como la protección de los inquilinos contra los desalojos arbitrarios, la regulación de los alquileres, y el establecimiento de un sistema de protección de los propietarios en caso de ejecución hipotecaria.

Todas las políticas de vivienda, programas del sector habitacional deben ser diseñados con un diagnóstico actualizado que dimensione la problemática, con estadísticas sustentadas no en una problemática parcial o pasada. El diagnóstico debe ser integral y debe estar acompañado de un plan de obra, con programas específicos e indicadores de resultados que permitan la evaluación periódica y realizar ajustes en caso de ser necesarios.

La ejecución de un plan de obra para la vivienda es una inversión social, que genera utilidad social, y propicia empleos, como aporte adicional al país. La vivienda debe convertirse en una política prioritaria del Estado, la cual debe ser transversal, y poseer una visión de país.

Los diagnósticos y el plan de obra deben ser acompañados de un presupuesto adecuado, el cual debe ser parte del presupuesto nacional, que tenga un componente de planificación, una cartera de inversiones y un carácter de planeación de programas de infraestructura nacional. Considerándose como un proceso de planeación estratégica, donde se proyecte la forma como se va a ejecutar el diagnóstico y el plan de obra.

Se debe de tomar en consideración las áreas de la industria de la construcción como mecanismos para agilizar créditos de vivienda, incentivando al sector de la industria de la construcción para que establezcan líneas de crédito específicas para la construcción de viviendas populares, mecanismos que deberán estar apoyados en las instituciones

financieras, ofreciendo productos específicos de crédito para la construcción de dichas viviendas. Los gobiernos locales deben establecer incentivos fiscales que permitan a las empresas constructoras establecer programas de financiamiento específicos para la construcción o adquisición de viviendas para las grandes mayorías, creando entidades de regulación que establezcan normas y procedimientos específicos que faciliten la aprobación de permisos de construcción de viviendas.

#### **IV. BIBLIOGRAFIA**

Política Nacional de Vivienda y Hábitat de El Salvador” Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano – octubre 2015. Página 16.

Propuesta para una Política Nacional de Vivienda y Hábitat de El Salvador, San Salvador, 7 de abril de 2014.

Definiciones de acuerdo al glosario de la Encuesta de Hogares con Propósitos Múltiples EHPM 2019.

La Ley del Fondo Nacional de la Vivienda Popular, se aprobó el 28 de mayo de 1992, publicada en el Diario Oficial N° 104, por el Decreto Legislativo N° 258

Alvarado-Espinoza, F. G., & Toral, M. C. A. (s/f). El comportamiento de los fenómenos económicos desde una economía positiva. CIENCIAMATRIA . Revista Interdisciplinaria de Humanidades, Educación, Ciencia y Tecnología, 6(10), 414–423. Recuperado el 30 de agosto de 2023

La Vivienda, F. S. P. (s/f). MEMORIA DE LABORES 2013, Recuperado el 30 de agosto de 2023, FSV.pdf.

laSexta.com. (2020, marzo 26). Estado de bienestar. LaSexta.  
[https://www.lasexta.com/diccionarios/politico/estadobienestar\\_201908275e7c6c9ad41df90001c188f9.html](https://www.lasexta.com/diccionarios/politico/estadobienestar_201908275e7c6c9ad41df90001c188f9.html).

Memoria de labores FSV. (s/f). Gob.sv. Recuperado el 30 de agosto de 2023, de  
<https://portal.fsv.gob.sv/wp-content/uploads/2021/06/Memoria-de-labores-FSV-2020-VF.pdf>.

(S/f-a). Gob.sv. Recuperado el 30 de agosto de 2023, de  
<https://portal.fsv.gob.sv/wpcontent/uploads/2016/10/Memoria-2010-FSV.pdf>.

(S/f-b). Gob.sv. Recuperado el 30 de agosto de 2023, de  
<https://portal.fsv.gob.sv/wpcontent/uploads/2016/10/Memoria-2012-FSV.pdf>

(S/f-c). Gob.sv. Recuperado el 30 de agosto de 2023, de  
<https://portal.fsv.gob.sv/wpcontent/uploads/2016/10/Memoria-2014-FSV.pdf>

(S/f-d). Gob.sv. Recuperado el 30 de agosto de 2023, de  
<https://portal.fsv.gob.sv/wpcontent/uploads/2016/11/MEMORIADELABORESFSV2015.pdf>.

(S/f-e). Gob.sv. Recuperado el 30 de agosto de 2023, de  
<https://portal.fsv.gob.sv/wpcontent/uploads/2017/07/Memoria-de-Labores-2016-1.pdf>.

(S/f-f). Gob.sv. Recuperado el 30 de agosto de 2023, de <https://portal.fsv.gob.sv/wpcontent/uploads/2018/07/MEMORIA-LABORES-FSV2017.pdf>.

(S/f-g). Gob.sv. Recuperado el 30 de agosto de 2023, de <https://portal.fsv.gob.sv/wpcontent/uploads/2019/07/Memoria-de-Labores-FSV-2018-APROBADA-29072019.pdf>.

(S/f-h). Gob.sv. Recuperado el 30 de agosto de 2023, de <https://portal.fsv.gob.sv/wpcontent/uploads/2020/07/Memoria-de-Labores-2019.pdf>.

(S/f-i). Gob.sv. Recuperado el 30 de agosto de 2023, de <https://portal.fsv.gob.sv/wpcontent/uploads/2016/10/Memoria-2011-FSV.pdf>

## V. ANEXOS

Tabla 5 Créditos por ingresos del solicitante salario mínimo

Por Ingreso del Solicitante	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
	n°	n°	n°	n°	n°	n°	n°	n°	n°	n°	n°
Hasta 2.5 SM	3,102	4,120	4,045	4,168	3,727	4,478	3,583	4,052	3,821	4,043	3,406
De 2.5 a 4 SM	1,202	1,166	1,094	1,409	1,325	1,584	1,205	987	803	952	836
Más de 4 SM	1,119	969	756	838	920	1,497	1,153	674	565	740	683
<b>TOTAL</b>	<b>5,423</b>	<b>6,255</b>	<b>5,895</b>	<b>6,415</b>	<b>5,972</b>	<b>7,559</b>	<b>5,941</b>	<b>5,713</b>	<b>5,189</b>	<b>5,735</b>	<b>4,925</b>

Fuente: Elaboración en base Memoria laborables de FSV 2010-2020

Tabla 6 Créditos por ingresos del solicitante monto en porcentaje

Por Ingreso del Solicitante	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%
Hasta 2.5 SM	57.2	65.9	68.6	65	62.4	59.2	60.3	70.9	73.6	70.5	69.2
De 2.5 a 4 SM	22.2	18.6	18.6	22	22.2	21	20.3	17.3	15.5	16.6	17
Más de 4 SM	20.6	15.5	12.8	13.1	15.4	19.8	19.4	11.8	10.9	12.9	13.9
<b>TOTAL</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>

Fuente: Elaboración en base Memoria laborables de FSV 2010-2020



Tabla 7 Créditos Otorgados por Zona Geográfica

ZONA GEOGRAFICA	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
	n°	n°	n°	n°	n°	n°	n°	n°	n°	n°	n°
ZONA CENTRAL	4,398	4,612	4,476	5,242	4,908	6,222	4,644	4,571	4,057	4,284	3,553
ZONA OCCIDENTAL	750	990	1,063	803	786	998	274	270	290	858	844
ZONA ORIENTAL	275	653	356	370	278	339	1,023	872	842	593	528
TOTALES	5,423	6,255	5,895	6,415	5,972	7,559	5,941	5,713	5,189	5,735	4,925

Fuente: Elaboración en base Memoria laborables de FSV 2010-2020

Tabla 8 Créditos Otorgados por Zona Geográfica montos en millones de dólares

ZONA GEOGRAFICA	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
ZONA CENTRAL	\$67.58	\$67.04	\$61.18	\$74.45	\$74.61	\$118.57	\$89.34	\$73.67	\$64.25	\$70.68	\$61.19
ZONA OCCIDENTAL	\$12.50	\$16.11	\$16.44	\$12.98	\$14.24	\$17.92	\$5.13	\$5.23	\$6.04	\$18.16	\$19.37
ZONA ORIENTAL	\$4.65	\$9.39	\$5.82	\$6.14	\$4.84	\$6.78	\$20.90	\$18.28	\$17.55	\$18.90	\$16.85
TOTALES	\$84.73	\$92.54	\$83.44	\$93.57	\$93.69	\$143.27	\$115.37	\$97.18	\$87.84	\$107.74	\$97.41

Fuente: Elaboración en base Memoria laborables de FSV 2010-2020

Tabla 9 Créditos por ingresos del solicitante Millones US\$

Por Ingreso del Solicitante	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
	Monto	Monto	Monto	Monto	Monto	Monto	Monto	Monto	Monto	Monto	Monto
Hasta 2.5 SM	\$31.80	\$45.70	\$45.40	\$47.41	\$41.61	\$53.75	\$43.65	\$51.28	\$49.40	\$54.80	\$46.01
De 2.5 a 4 SM	\$20.10	\$19.90	\$18.55	\$25.36	\$24.35	\$30.86	\$23.59	\$22.29	\$17.92	\$24.70	\$21.72
Más de 4 SM	\$32.80	\$26.90	\$19.49	\$20.80	\$27.73	\$58.66	\$48.13	\$23.61	\$20.52	\$28.24	\$29.68
<b>TOTAL</b>	<b>\$84.70</b>	<b>\$92.50</b>	<b>\$83.44</b>	<b>\$93.57</b>	<b>\$93.69</b>	<b>\$143.27</b>	<b>\$115.37</b>	<b>\$97.18</b>	<b>\$87.84</b>	<b>\$107.74</b>	<b>\$97.41</b>

Fuente: Elaboración en base Memoria laborables de FSV 2010-2020

Tabla 10 Tarifas de salario mínimo vigente

SECTOR/RAMAS DE ACTIVIDAD	2010	2011	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2020
Recolección De Caña De Azúcar	\$97.20	\$97.20	\$101.10	\$105.00	\$109.20	\$109.20	\$224.10	\$227.22	\$272.66
Recolección De Café	\$114.70	\$114.70	\$119.10	\$123.90	\$129.00	\$129.00	\$200.00	\$208.88	\$243.46
Agropecuario	\$104.98	\$104.98	\$109.20	\$113.70	\$118.20	\$118.20	\$200.00	\$202.88	\$243.46
Comercio Y Servicios	\$224.10	\$224.10	\$224.10	\$233.10	\$251.70	\$251.70	\$300.00	\$304.17	\$365.00
Maquila, Textil Y Confección	\$187.60	\$187.60	\$195.00	\$202.80	\$210.90	\$210.90	\$295.20	\$299.30	\$359.16
Beneficio De Café	\$151.96	\$151.96	\$158.10	\$154.40	\$171.00	\$171.00	\$224.10	\$227.22	\$272.66

Fuente: Elaboración con base a datos del Ministerio de Trabajo y Previsión Social

Tabla 11 Hogares por forma de tenencia de vivienda, según área geográfica (Porcentaje)

<b>Forma de Tenencia</b>	<b>Total</b>	<b>Urbana</b>	<b>Rural</b>
Propietario	51.7	49.5	55.5
Ocupante gratuito	21.5	19.4	25.1
Inquilino (a)	13.2	19.5	2.4
Propietario(a) de la vivienda, pero la está pagando a plazos	3.6	5.5	0.4
Propietario(a) de la vivienda en terreno privado	6.8	3.3	12.9
Propietario(a) de la vivienda en terreno público	2.8	2.6	3.1

Fuente: DIGESTYC “Encuesta de Hogares y Propósitos Múltiples 2019”

Tabla 12 Porcentaje de Hogares con acceso y tenencia de energía eléctrica, agua por cañería, Servicio Sanitario, según área geográfica (Porcentaje)

<b>Área</b>	<b>Electricidad</b>		<b>Agua</b>		<b>Servicio Sanitarios</b>	
	<b>Acceso</b>	<b>Tenencia</b>	<b>Acceso</b>	<b>Tenencia</b>	<b>Acceso</b>	<b>Tenencia</b>
Nacional	97.6	87.7	89.7	81.1	98.4	95.2
Urbana	99	92.3	96.3	89.2	99.7	97.7
Rural	95.2	79.7	78.4	67.3	96.3	90.9
AMSS	99.1	94.8	97.7	92.1	99.7	98.7

Fuente: DIGESTYC “Encuesta de Hogares y Propósitos Múltiples 2019”

Tabla 13 El Salvador: Población Total Urbana y Rural En miles y Porcentajes

<b>Años</b>	<b>Urbana</b>	<b>Rural</b>	<b>Densidad P/Km2</b>	<b>AMSS % Total</b>	<b>AMSS</b>	<b>Total</b>	<b>% Urbana</b>	<b>% Rural</b>	<b>Total%</b>
2010	3,864,309	2,317,096	294	0.27	1,681,342	6,181,405	62.5	37.5	100.00
2011	3,871,332	2,342,398	295	0.27	1,683,921	6,213,730	62.3	37.7	100.00
2012	3,910,412	2,338,850	297	0.28	1,737,295	6,249,262	62.6	37.4	100.00
2013	3,915,712	2,374,708	299	0.28	1,729,866	6,290,420	62.2	37.8	100.00
2014	3,986,266	2,412,149	304	0.28	1,759,564	6,398,415	62.3	37.7	100.00
2015	4,028,038	2,431,873	307	0.28	1,776,476	6,459,911	62.4	37.6	100.00
2016	4,026,826	2,495,593	310	0.27	1,774,098	6,522,419	61.7	38.3	100.00
2017	3,959,652	2,622,208	313	0.26	1,691,538	6,581,860	60.2	39.8	100.00
2018	4,096,070	2,546,697	316	0.27	1,800,190	6,642,767	61.7	38.3	100.00
2019	4,131,360	2,570,504	319	0.27	1,809,503	6,701,864	61.6	38.4	100.00
2020	3,900,083	2,420,959	299	0.28	1,797,025	6,321,042	61.7	38.3	100.00

Fuente: Elaboración en Base a EHPM 2010-2020 (Características Demográficas)

Tabla 14 Total De Viviendas Ocupadas, número de Hogares por Vivienda, Según Depto.

Departamento	Viviendas	Viviendas con				Hogares	
		1 Hogar	2 Hogares	3 Hogares	4 Hogares	Total	Promedio por Vivienda
<b>EL SALVADOR</b>	<b>1,372,853</b>	<b>1,345,598</b>	<b>22,147</b>	<b>4,115</b>	<b>994</b>	<b>1,406,485</b>	<b>1.02</b>
<b>%</b>	<b>100.0</b>	<b>98.0</b>	<b>1.6</b>	<b>0.3</b>	<b>0.1</b>		
01- Ahuachapán	70,583	69,097	1,243	193	50	72,371	1.03
02- Santa Ana	128,133	124,671	2,819	532	111	132,378	1.03
03- Sonsonate	99,901	97,877	1,669	291	64	102,357	1.02
04- Chalatenango	44,035	43,208	714	96	17	45,001	1.02
05- La Libertad	157,625	154,040	2,857	580	148	162,129	1.03
06- San Salvador	398,742	389,802	7,032	1,507	401	410,096	1.03
07- Cuscatlán	50,537	49,764	647	100	27	51,471	1.02
08- La Paz	73,072	71,909	999	143	21	74,426	1.02
09- Cabañas	30,564	30,123	399	37	5	31,053	1.02
10- San Vicente	36,952	36,184	627	111	30	37,897	1.03
11- Usulután	82,928	81,978	793	126	31	84,076	1.01
12- San Miguel	104,736	103,371	1,100	204	61	106,452	1.02
13- Morazán	38,557	37,600	811	129	17	39,682	1.03
14- La Unión	56,488	55,974	437	66	11	57,096	1.01

Fuente: VI Censo de Población y V Censo de Vivienda 2007 (Página 87)

Tabla 15 Créditos Otorgados FSV a familias 2010-2020

<b>PROGRAMA DE FINANCIAMIENTO</b>	<b>2010</b>	<b>2011</b>	<b>2012</b>	<b>2013</b>	<b>2014</b>	<b>2015</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>Total</b>
Vivienda Nueva	991	1,929	1,363	1,764	1,577	1,937	1,546	1,177	649	865	866	14,664
Vivienda Usada	3,139	3,081	2,665	2,720	3,076	4,313	3,232	3,426	3,299	4,290	2,543	35,784
Activos Extraordinarios	916	847	885	947	932	864	817	661	798	640	1,220	9,527
Otras Lineas*	377	398	56	78	387	445	346	449	443	571	296	3,846
<b>Total</b>	<b>5,423</b>	<b>6,255</b>	<b>4,969</b>	<b>5,509</b>	<b>5,972</b>	<b>7,559</b>	<b>5,941</b>	<b>5,713</b>	<b>5,189</b>	<b>6,366</b>	<b>4,925</b>	<b>63,821</b>

Fuente: Elaboracion propia a partir de las memorias de labores del FSV 2010-2020

\*RAM, Construcción, Financiamiento de Deuda, Lote e Instalación de Servicios y Refinanciamientos

Tabla 16 Créditos Otorgados FSV a Familias en millones de dólares.

<b>PROGRAMA DE FINANCIAMIENTO</b>	<b>2010</b>	<b>2011</b>	<b>2012</b>	<b>2013</b>	<b>2014</b>	<b>2015</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>Total</b>
Vivienda Nueva	24.5	36.2	21.35	31.43	37.23	59.17	47.8	31.27	20.6	29.39	34.27	373.21
Vivienda Usada	49	45.6	33.48	34	44.44	70.7	55.31	53.84	52.88	72.14	45.09	556.48
Activos Extraordinarios	7	6.3	6.96	7.94	8.08	8.09	8.25	6.55	8.65	6.7	14.22	88.74
Otras Lineas*	4.2	4.5	0.36	0.57	3.95	5.31	4.01	5.52	5.71	7.6	3.84	45.57
<b>Total</b>	<b>84.7</b>	<b>92.6</b>	<b>62.15</b>	<b>73.94</b>	<b>93.7</b>	<b>143.27</b>	<b>115.37</b>	<b>97.18</b>	<b>87.84</b>	<b>115.83</b>	<b>97.42</b>	<b>1064.00</b>

Fuente: Elaboracion propia a partir de las memorias de labores del FSV 2010-2020

\*RAM, Construcción, Financiamiento de Deuda, Lote e Instalación de Servicios y Refinanciamientos

Tabla 17 Créditos Otorgados FONAVIPO a familias 2010-2020

<b>PROGRAMA DE FINANCIAMIENTO</b>	<b>2010</b>	<b>2011</b>	<b>2012</b>	<b>2013</b>	<b>2014</b>	<b>2015</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>Total</b>
Compra de Vivienda nueva y usada	424	267	206	176	124	126	80	254	182	153	151	2,143
Construcción y mejoramiento de Vivienda	4,118	5,736	6,018	2,550	1,735	1,562	1,468	2,294	2,292	2,817	1,742	32,332
Compra de Lotes	96	131	265	115	30	46	28	36	33	32	37	849
Compra de Lote y Construcción de vivienda	8	12	6	3	0	0	1	3	2	2	1,930	1,967
<b>Total</b>	<b>4,646</b>	<b>6,146</b>	<b>6,495</b>	<b>2,844</b>	<b>1,889</b>	<b>1,734</b>	<b>1,577</b>	<b>2,587</b>	<b>2,509</b>	<b>3,004</b>	<b>3,860</b>	<b>37,291</b>

Fuente: Elaboracion propia a partir de las memorias de labores del FONAVIPO 2010-2020

Tabla 18 Créditos Otorgados FONAVIPO a Familias en millones de dólares.

<b>PROGRAMA DE FINANCIAMIENTO</b>	<b>2010</b>	<b>2011</b>	<b>2012</b>	<b>2013</b>	<b>2014</b>	<b>2015</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>Total</b>
Compra de vivienda nueva y usada	2.34	1.18	0.96	0.73	0.73	0.51	0.66	1.2	0.92	0.74	0.56	10.53
Construcción y mejoramiento de Vivienda	22.77	25.29	27.95	10.54	10.24	6.26	12.12	10.81	11.59	13.71	6.44	157.72
Compra de Lotes	0.53	0.58	1.23	0.48	0.18	0.18	0.23	0.17	0.17	0.16	0.14	4.05
Compra de Lote y Construcción de vivienda	0.04	0.05	0.03	0.01	0	0	0.01	0.01	0.01	0.01	7.13	7.30
	<b>25.69</b>	<b>27.10</b>	<b>30.17</b>	<b>11.76</b>	<b>11.15</b>	<b>6.95</b>	<b>13.02</b>	<b>12.19</b>	<b>12.69</b>	<b>14.62</b>	<b>14.27</b>	<b>179.61</b>

Fuente: Elaboracion propia a partir de las memorias de labores del FONAVIPO 2010-2020