



## POLÍTICA DE VIVIENDA Y HÁBITAT DE EL SALVADOR

### INFORME PRIMERA RONDA DE MESAS DE CONSULTA

NOVIEMBRE 2013

## Contenidos

<b>I. Antecedentes .....</b>	<b>3</b>
<b>II. Alcance y diseño de la consulta.....</b>	<b>4</b>
<b>III. Consolidado de entidades participantes .....</b>	<b>7</b>
<b>IV. Memorias.....</b>	<b>10</b>
A. Mesa No. 1: Sistema institucional y marco legal .....	10
B. Mesa No. 2: Déficit habitacional.....	16
C. Mesa No. 3: Dinamización de la economía.....	23
D. Mesa No. 4: Financiamiento.....	27
E. Mesa No. 4: Infraestructura y Servicios .....	31
F. Mesa No. 6: Acceso al suelo.....	34
G. Mesa No. 7: Gestión del riesgo .....	43
<b>Anexo 1: Detalle de entidades inscritas y participantes según mesas.....</b>	<b>48</b>
<b>Anexo 2: Programación de la segunda ronda de mesas de consulta .....</b>	<b>49</b>

## I. Antecedentes

El documento que ahora se presenta, es una sistematización de los resultados de la primera ronda de mesas de consulta, realizada en el marco del proceso de formulación participativa de la Política Nacional de Vivienda y Hábitat de El Salvador (PNVH).

El proceso de formulación de la Política está liderado por un Grupo Gestor, integrado por la Asociación Salvadoreña de Ingenieros y Arquitectos (ASIA), la Cámara Salvadoreña de la Industria de la Construcción (CASALCO), el Consejo de Alcaldes del Área Metropolitana de San Salvador y la Oficina de Planificación del Área Metropolitana de San Salvador (COAMSS/OPAMSS), el Colegio de Arquitectos de El Salvador (CADES), la Fundación Salvadoreña de Desarrollo y Vivienda Mínima (FUNDASAL), la Fundación Hábitat para la Humanidad El Salvador (HPH El Salvador), la Universidad Centroamericana José Simeón Cañas (UCA), la Secretaría Técnica de la Presidencia (STP) y el Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano (VMVDU). Además, participa como socio estratégico del proceso la Organización de Naciones Unidas para el Hábitat (ONU Hábitat) y como facilitador Afán Centroamérica S. A. de C. V.

El proceso de formulación de la Política está concebido como un proceso participativo y de construcción colectiva, en el cual todos los actores (públicos y privados), vinculados a la vivienda y el hábitat tienen la posibilidad de expresar sus opiniones y propuestas, desde sus propias perspectivas e intereses.

Desde la visión trasladada por el Grupo Gestor en una actividad amplia, desarrollada el dos de octubre del presente año, los objetivos del proceso de formulación de la PNVH son: constituir un agrupamiento de actores con la fuerza suficiente para gestionar la implementación de la Política trascendiendo a los períodos de gobierno, aprobar un documento de Política que refleje el consenso de los actores para resolver de manera consistente, sostenida y con visión estratégica los problemas de vivienda y hábitat de la población salvadoreña.

Es importante destacar, que a partir de los resultados de las mesas de consulta que ahora se presentan, se formulará un primer borrador de la PNVH que será socializado y validado en una segunda ronda de consultas, cuya programación se puede consultar en el Anexo No. 2.

Finalmente, el Grupo Gestor desea agradecer a todas las personas y entidades participantes, por el alto nivel de interés, responsabilidad y espíritu concertador con el que participaron y externa su invitación para que lo continúen haciendo.

## II. Alcance y diseño de la consulta

El objetivo planteado para la primera ronda de consulta fue “Recoger insumos para formular el primer borrador de la Política Nacional de Vivienda de El Salvador”.

La consulta se desarrolló a partir de siete ejes temáticos que representan contenidos claves para el documento de la Política (Tabla No. 1), de acuerdo a la agenda detallada en la Tabla No. 2.

**Tabla No. 1**  
**Mesas temáticas de consulta**

1	Sistema institucional y marco regulatorio
2	Reducción del déficit habitacional
3	Dinamización económica
4	Financiamiento
5	Infraestructura y servicios
6	Oferta y acceso al suelo
7	Gestión del riesgo

**Tabla No. 2**  
**Agenda desarrollada**

Tiempo	Actividad / Procedimiento
	Inscripción
10 m.	Presentación de los participantes, agenda y normas de la jornada
20 m	Presentación inicial: <ul style="list-style-type: none"> <li>Resultados 1ª fase consulta.</li> <li>Esquema y ruta crítica de la 2ª fase.</li> </ul>
10 m	Introducción al tema: <ul style="list-style-type: none"> <li>¿Qué es una política, cual es su relación complementaria con otras políticas y las leyes?</li> <li>Importancia del tema para la PNV.</li> </ul>
3 horas	Análisis y debate a partir de preguntas generadoras
10 m	Conclusiones, cierre, fecha y lugar 2ª reunión de la mesa.

Para cada una de las mesas, se plantearon preguntas generadoras que sirvieron como ejes de análisis y debate en cada una de las jornadas (Tabla No. 3)

**Tabla No. 3**  
**Preguntas generadoras utilizadas en las mesas temáticas de consulta**

Mesa	Preguntas
1. Sistema institucional y marco regulatorio	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ¿Cuáles son los actores de gobierno y la sociedad que deben participar en la implementación de la Política?.</li> <li>• ¿Cuál es el rol principal de éstos actores?.</li> <li>• ¿Cómo se debe organizar el sistema institucional?, ¿qué entidades, con qué funciones?.</li> <li>• ¿Qué cambios del marco legal actual se deben impulsar en la PNV?.</li> </ul>
2. Reducción del déficit habitacional	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ¿Qué se entiende por déficit habitacional?.</li> <li>• ¿Qué tipo de acciones debe plantear la PNV para reducir el déficit habitacional?.</li> <li>• ¿De qué forma debe la PNV incorporar la vivienda de interés social?.</li> <li>• ¿Cuál es el rol de los actores (gobierno central, gobiernos locales, actores económicos, ciudadanía) en la reducción del déficit habitacional?.</li> </ul>
3. Dinamización económica	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ¿Es posible que las acciones de vivienda y hábitat contribuyan a dinamizar la economía nacional y local?.</li> <li>• ¿Desde la PNV, qué tipo de acciones deben promoverse para conseguir la promoción de la economía a partir de la vivienda y el hábitat?.</li> <li>• ¿Cuál es el rol de los actores (gobierno central, gobiernos locales, actores económicos, ciudadanía) en la dinamización económica a partir de la vivienda y el hábitat?.</li> </ul>
4. Financiamiento	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ¿Cómo ampliar el financiamiento gubernamental para programas de vivienda y hábitat?. ¿Como considera que pueden ampliarse los recursos propios de las instituciones? ¿Es pertinente ampliar el capital de las instituciones? ¿ Es suficiente la capacidad instada ( capital humano y físico ) para manejar una cantidad mayor de créditos?</li> <li>• Considerando la magnitud de los ingresos y el estatus del empleo de las familias en déficit ( cuantitativo y cualitativo) ¿Qué nuevas fuentes tecnologías de crédito, considera que son pertinentes y puede plantearse en la PNV?.</li> <li>• Si las respuestas anteriores implican que se necesitan más recursos, y es factible manejarlos, ¿Qué nuevas fuentes de generación de recursos ( impuesto predial, cotizaciones obrero patronales, etc.) para vivienda y hábitat puede plantearse en la PNV?.</li> <li>• ¿Cuál es el rol de los actores (gobierno central, gobiernos locales, actores económicos, ciudadanía) en el financiamiento de la PNV?.</li> </ul>
5. Infraestructura y servicios	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ¿Cuál es la infraestructura y servicios que resultan claves para concretar la visión de “vivienda y hábitat”?.</li> <li>• ¿Cuáles deben ser las prioridades en infraestructura y servicios que debe</li> </ul>

Mesa	Preguntas
	<p>establecer la PNV?.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• ¿Cómo asegurar que las instituciones públicas y privadas responsables de la infraestructura y servicios actúen de manera articulada?.</li> </ul>
6. Oferta y acceso al suelo	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ¿Qué debe entenderse en la PNV por suelo adecuado para la vivienda?.</li> <li>• ¿Cómo puede intervenir el Estado en el mercado de suelo?.</li> <li>• ¿Qué tipo de acciones debe considerar la PNV para ampliar la oferta y mejorar el acceso a suelo adecuado para la vivienda?.</li> <li>• ¿Qué mecanismos alternativos de formas de tenencia se pueden impulsar en el marco de la PNV, para ampliar la oferta y mejorar el acceso a suelo adecuado para la vivienda?.</li> </ul>
7. Gestión del riesgo	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ¿Cómo debe integrarse la gestión del riesgo y la adaptación al cambio climático en la PNV?.</li> <li>• ¿Qué tipo de acciones debe plantear la PNV para prevenir y gestionar los riesgos y promover la adaptación al cambio climático?.</li> <li>• ¿Qué actores tienen responsabilidades en la gestión del riesgo y la ACC en el marco de la PNV, cuál debe ser los roles de éstos actores?.</li> </ul>

### III. Consolidado de entidades participantes

El proceso de consulta dio inicio en un taller amplio desarrollado el día dos de octubre. En esa actividad, 77 personas de 20 entidades públicas y privadas se inscribieron en las mesas de consulta (ver detalle en Tabla No. 5).

**Tabla No. 5**  
**Consolidado de entidades inscritas en las mesas de consulta**

Sector	Entidades inscritas
Gobierno Central (Total 7 entidades)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• BANDESAL.</li> <li>• FONAVIPO</li> <li>• FSV.</li> <li>• ILP.</li> <li>• SECULTURA.</li> <li>• VMVDU.</li> <li>• M. Hacienda.</li> </ul>
Microfinancieras (Total 1 entidad)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ASOMI</li> </ul>
Sector privado (Total 4 entidades)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Banco de América Central.</li> <li>• DELCA.</li> <li>• INMILCA S. A. de C. V:</li> <li>• ISCyC.</li> </ul>
Sociedad civil (Total 5 entidades)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• CONAPO.</li> <li>• FESCOVAM.</li> <li>• FUNDASAL.</li> <li>• HPH El Salvador.</li> <li>• REDES</li> </ul>
Academia (Total 1 entidad)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• UCA</li> </ul>
<b>Total: 20 entidades inscritas</b>	

Las siete jornadas se desarrollaron en las fechas que se detallan en la Tabla No. 4.

**Tabla No. 4**  
**Mesas de consulta desarrolladas**

Mesa	Fecha
1. Sistema institucional y marco regulatorio	Martes 08 de Oct.
2. Reducción del déficit habitacional	Martes 08 de Oct.
3. Dinamización económica	Jueves 10 de Oct.
4. Financiamiento	Lunes 14 de Oct.
5. Infraestructura y servicios	Martes 15 de Oct.
6. Oferta y acceso al suelo	Miércoles 16 Oct.
7. Gestión del riesgo	Jueves 17 Oct.

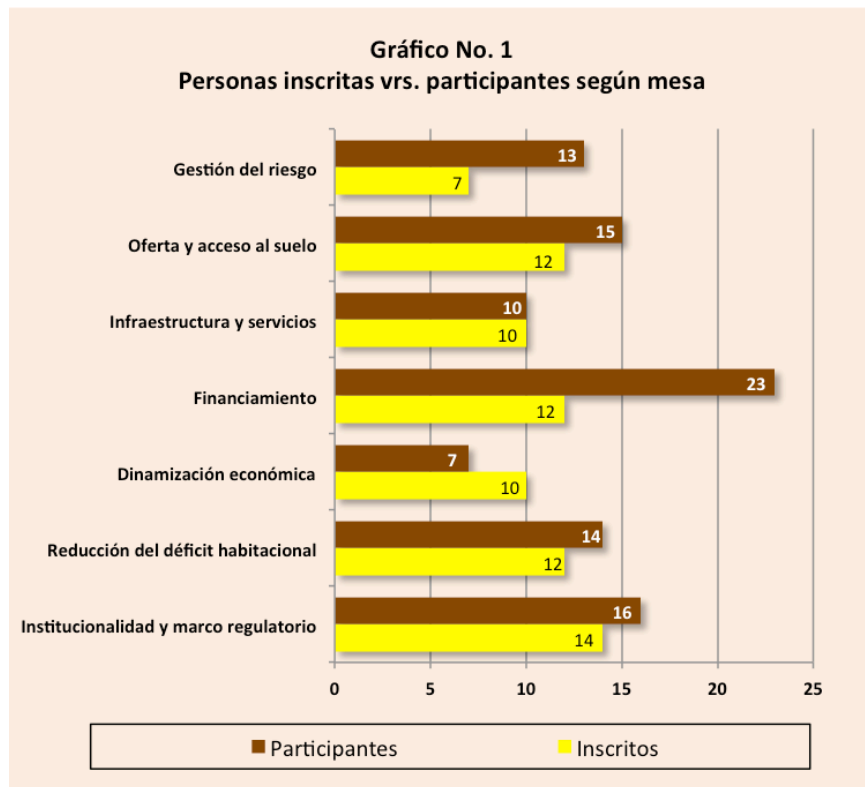
Tal como se detalla en el Gráfico No. 1 y la Tabla No. 6, en las mesas participó un total de 99 personas que representaban a 30 entidades de diferente naturaleza.

**Tabla No. 6**  
**Consolidado de entidades participantes en las mesas de consulta**

Sector	Entidades participantes
Gobierno Central (Total 8 entidades)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• BANDESAL.</li> <li>• Banco Hipotecario.</li> <li>• FONAVIPO.</li> <li>• FSV.</li> <li>• ILP.</li> <li>• MOP.</li> <li>• VMOP.</li> <li>• VMVDU</li> </ul>
Gobiernos locales (Total 3 entidades)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• AMUSDELI-OPAMUR</li> <li>• AMUVASAN-OPVSA.</li> <li>• COAMSS-OPAMSS</li> </ul>
Microfinancieras (Total 0 entidades)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ninguna.</li> </ul>
Sector privado (Total 9 entidades)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ALIES.</li> <li>• Banco de América Central.</li> <li>• Banco DAVIVIENDA.</li> <li>• Banco G y T Continental.</li> <li>• Banco PROCREDIT.</li> <li>• Banco Agrícola.</li> <li>• CASALCO.</li> <li>• INMILCA.</li> <li>• ISC.</li> </ul>
Sociedad civil (Total 7 entidades)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• CONAPO.</li> <li>• ASIA.</li> <li>• CADES.</li> <li>• FESCOVAM.</li> <li>• HPH El Salvador.</li> <li>• FUNDASAL.</li> <li>• REDES.</li> </ul>
Academia (Total 1 entidad)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• UCA</li> </ul>
Organismos internacionales (Total 2 entidades)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ONU Hábitat</li> <li>• GIZ.</li> </ul>
<b>Total: 30 entidades participantes</b>	



Es importante destacar, que con la excepción de la mesa relacionada con dinamización de la economía, todas las mesas contaron con una participación que superó la cantidad de personas y entidades que se inscribieron en la etapa inicial del proceso (ver Gráfico No. 1)



Al comparar las personas y entidades inscritas, versus las que participaron resulta que:

- Se inscribieron 20 entidades y participaron 30.
- Se inscribieron 77 personas y participaron 98.

## IV. Memorias

### A. Mesa No. 1: Sistema institucional y marco legal

Fecha	8 de octubre de 2013	Lugar	Hotel Crowne Plaza.
<p><b>Presentes</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Jorge Molina, Hábitat para la Humanidad, HpH.</li> <li>• Ana Beatriz Bejarano, Hábitat para la Humanidad, HpH.</li> <li>• Carlos Granados, Hábitat para la Humanidad, HpH.</li> <li>• Ana Gloria Menjívar, Cámara Salvadoreña de la Construcción, CASALCO.</li> <li>• Michael Eillbrecht, Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano, VMVDU – CIM.</li> <li>• José Ernesto Orellana, Fondo Social para la Vivienda, FSV.</li> <li>• Humberto García, Comisión Nacional de Pobladores, CONAPO.</li> <li>• Raquel Navarrete, Oficina de Planificación del Área Metropolitana de San Salvador, OPAMSS.</li> <li>• Celina Cruz, Oficina de Planificación del Área Metropolitana de San Salvador, OPAMSS.</li> <li>• Gustavo Alberto Tánchez Cardona, Asociación de Municipios de la región Sur de La Libertad, AMUSDELI.</li> <li>• Clara Elizabeth de Rivera, Asociación de Municipios del Valle de San Andrés, AMUVASAN.</li> <li>• Juana Rosario Quiej Pérez, Federación Salvadoreña de Cooperativas de Vivienda por Ayuda Mutua, FESCOVAM.</li> <li>• Julio César Caledonio, Fundación Salvadoreña de Desarrollo y Vivienda mínima, FUNDASAL.</li> <li>• Patricia Fuentes, Universidad Centroamericana “José Simeón Cañas”, UCA.</li> <li>• Mario Peña Flores, Asociación Salvadoreña de Ingenieros y Arquitectos, ASIA.</li> <li>• Mauricio Milla Navarrete, INMILCA</li> </ul>	<p><b>Preguntas generadoras</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. ¿Cuáles son los actores de gobierno, empresa privada y sociedad civil que deben participar en la implementación de la Política?</li> <li>2. ¿Cuál es el rol principal de cada uno de éstos actores?</li> <li>3. ¿Cómo se debe organizar y fortalecer el sistema institucional?, ¿qué entidades, con qué funciones?</li> <li>4. ¿Qué cambios del marco legal actual se deberían impulsar desde la PNV?</li> </ol>		
<p><b>Facilitación de la reunión y elaboración de ayuda memoria: Afán Centroamérica.</b></p>			

## Comentarios y propuestas

### Comentarios iniciales

- Hay que tener en cuenta experiencias anteriores como el proceso que se hizo de cara a la Ley de Lotificaciones tiene muchos vacíos. Se hizo un proceso donde no asistían el MARN, COMURES, ANDA, SECULTURA ERA EN LA MISMA SITUACIÓN que se estaba en campaña política. Nació la ley. Buscaron a las instituciones y dijeron que no los habían invitado.
- Nació un producto. Un partido se animó y bajó una ley reducida del tema general. Nace la ley y cuando se llama a las instituciones dicen: no estamos de acuerdo con la ley. Se hace borrador de reglamento, no es congruente con la ley. Se aprobó. No hay congruencia entre VM, ANDA, estamos en un entrampamiento. Se invirtió casi un año y está entrampado. Se han podido regularizar muy poquitos lotes, 1,500 lotes regularizados y 10,000 regularizables. Significa que no funciona.
- La PNV deberá tomar en cuenta en su diseño e implementación las condiciones urbanas y rurales.
- Se recomienda explorar por qué no han participado antes **COMURES, ANDA y el MARN** y promover su participación en el proceso actual de diseño de la PNV.

### Sobre la entidad rectora de vivienda y hábitat

- Es indispensable fortalecer en el país la instancia rectora, es decir el Viceministerio de Vivienda, para que articule con mayor fuerza y eficacia a las demás.

Desentrampar la institucionalidad pasa por tener un ente rector con suficiente autoridad ante las demás instituciones involucradas. Si el VMVDU sigue siendo “viceministerio”, depende del MOP, cuyo ministro tiene otras prioridades y no se puede concentrar en vivienda y hábitat.

- No se trata solamente de “fortalecer” al VMVDU, sino también de visibilizarlo. Actualmente está invisibilizado y opacado por el MOP.
- La experiencia indica que el VMVDU no debería ser una “instancia adjunta”, porque esto limita su accionar. Lo mejor sería que pase a ser un Ministerio.
- El ente rector de vivienda y desarrollo urbano debe contar con un financiamiento más fuerte. Sin esto no tendrá muchos dientes para ejercer sus funciones. Debe haber un fondo estructural que de vida a la PNV.
- Debe contar, además, con una **cartera de tierras**. Esta se podría crear, por ejemplo, identificando terrenos del gobierno que están ociosos en diferentes partes del país y que tienen condiciones para ser orientados a vivienda, a crear complejos habitacionales. La PNV debería rehabilitar áreas aptas para vivienda.

### **Sobre el marco regulatorio**

- Es necesario mapear las leyes relacionadas con la PNV, para que ésta quede debidamente enmarcada en ellas.
- La Constitución en sus Art. 119, 200, 203 y 206 establece el marco y las bases en que deberá desarrollarse la PNV.
- Las leyes están muy dispersas en el tema de vivienda y hábitat: hay que armonizar y ordenar el marco legal. La PNV debe promover una revisión y su adecuada integración.
- En el marco de la PNV es necesario revisar las diferentes leyes existentes, identificar los vacíos y duplicidades que deben ser superados y armonizarlas bien. Es necesario fortalecer y perfeccionar las regulaciones actuales, más que hacer nuevas leyes. Desde la PNV debe promoverse su cumplimiento.
- Desde la PNV se debe promover una Ley Integral de Vivienda general, donde la vivienda de interés social esté incluida. Esa nueva Ley deberá armonizar el marco legal y dar soporte a un sistema institucional integrado e integral.
- Vivienda y hábitat deben estar enmarcados en el ordenamiento territorial, por eso es necesario que tome en cuenta la actual Ley de Ordenamiento y Desarrollo Territorial y que identifique se es necesario promover algunas reformas en la misma.
- Otra Ley que debe tomarse en cuenta es la de Ley de Lotificaciones.
- La PNV debe tomar en cuenta también el Código Municipal para fortalecer el rol de los gobiernos locales en materia de vivienda, hábitat y desarrollo urbano.
- La PNV deberá promover más creatividad en el tema de vivienda y hábitat, que tanto la Política como el marco legal se orienten a buscar respuestas nuevas y diferentes a la problemática, por ejemplo, que responda a distintos intereses como los de aquellos que no quieren comprar casa, sino rentar, o a la vivienda de altura para diferentes estratos de la población. Propiciar un marco legal y de políticas públicas más innovador, que re piense la vivienda y el hábitat en El Salvador.

### **Sobre institucionalidad e Interinstitucionalidad**

- Al abordar el tema de la institucionalidad y el marco regulatorio hay que tomar en cuenta que no todas las instituciones tienen el mismo interés y voluntad de resolver problemas cruciales como el de la tierra, el acceso al suelo o el crédito.
- En el Anteproyecto de Ley de Vivienda de Interés Social (ALVIS) se señalan las deficiencias institucionales de cara a la problemática de la gente en relación a sus necesidades de vivienda. Por ello, se recomienda tenerlas en cuenta en el proceso de construcción de la PNV.

- Es necesario regular claramente cuál es la naturaleza y para qué es cada institución y generar las condiciones para que actúen de manera articulada en función de la gente, especialmente de la más necesitada.
- En El Salvador no se ha dado una Política de Vivienda y Hábitat en buena medida por falta de voluntad y madurez política. Pero también ha hecho falta una institucionalidad articulada y coordinada. La solución no solo pasa por crear o fortalecer normas.
- La PNV debe generar mecanismos para facilitar la construcción de la voluntad política. Esto implica la articulación de las instituciones del Estado, que incluya a los gobiernos municipales, pero también la creación de espacios y mecanismos de articulación con el resto de actores de la sociedad civil organizada y la empresa privada, que no tengan un papel decorativo o formal, sino que participen con cierta cuota de poder.
- Con la PNV hay que articular a todas las instituciones vinculadas al tema y avanzar hacia la creación de un verdadero **Sistema Nacional de Vivienda y Hábitat**, integrado alrededor y bajo la coordinación del ente rector.
- Debe articular a todas aquellas instancias del Órgano Ejecutivo que por NATURALEZA Y MANDATO se relacionan de manera directa con la vivienda y el hábitat.
- Los gobiernos locales deberán estar incluidos, dado que la vivienda y hábitat requieren de la planificación de los actores territoriales. Hay, además, una experiencia acumulada a través de varias oficinas municipales de planificación como la OPAMSS y la OPLAGEST. Estas instancias deberán tener establecidas con precisión sus roles y competencias relacionados con la implementación de la PNV.
- Deberá estar organizada en dos grandes círculos: a) el de las instituciones que funcionarán de manera permanente y participarán en la toma de decisiones y b) el de aquellas que estarán coordinadas para realizar funciones específicas. Tal como se especifica en el cuadro siguiente.

Área	Institución	Función
<b>Entes principales o articuladores</b>		
Ordenamiento Territorial y Planificación Urbana	Secretaría Técnica de la Presidencia	Articulación con Sistema Nacional de Planificación
	Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano	Entidad rectora: articulación y coordinación
	MOP	Infraestructura
	FONAVIPO	
	FSV	
	CNR	Registro
	ILP	Legalización
	MARN	Medio ambiente y gestión de riesgos
	Gobiernos Municipales	Ordenamiento y planificación territorial
<b>Entes coordinados</b>		
Financiamiento	BANDESAL	Financiamiento

Área	Institución	Función
	Banco Hipotecario	Financiamiento
Infraestructura y servicios	ANDA	Agua
	FISDL	Infraestructura
	SECULTURA	Cultura
	MINED	Educación
	MINSAL	Salud
	CNE	Energía
	SIGET	Energía
	MSJ	Prevención violencia y seguridad contra delito
Gestión de riesgos	Dirección Protección Civil	Prevención desastres y atención calamidades

### Sobre el rol de los Gobiernos Locales

- Los gobiernos locales tienen mandato suficiente para participar ampliamente en vivienda y hábitat. El Art 4 del Código Municipal, No. 27 lo deja claro y pide colaboración a los GL.
- La Política debe incluirlos para fortalecer la articulación nacional-local, tomando en cuenta la diversidad de tamaño de los municipios, propiciando un robustecimiento de sus roles y de las capacidades de los Concejos Municipales en el tema y estimulando su participación como sujetos activos, especialmente a los que tienen asociaciones y oficinas de planeación.
- La PNV deberá contribuir a poner en marcha y fortalecer el sistema de planificación nacional - regional – local que sirva de marco y referencia para la vivienda y hábitat.
- La PNV deber promover una mayor legitimación social del rol de los gobiernos municipales en vivienda y hábitat en materia de planificación, regulación y control y estimular su aporte y su asociatividad para ampliar y profundizar la implementación de la PNV.
- La PNV deberá hacer un esfuerzo específico para fortalecer las oficinas técnicas descentralizadas de los gobiernos municipales para que incluso contribuyan a crear formas novedosas de hacer vivienda. Las microrregiones o mancomunidades municipales deben asumir el ordenamiento y la planificación local.
- En el marco de la PNV se deberá promover un debate nacional y gestión del conocimiento sobre el papel de los gobiernos locales en la vivienda y el hábitat, propiciando intercambios con otros países especialmente de América Latina.
- Promover que los municipios tengan más recursos para vivienda y hábitat, fortaleciendo su transparencia administrativa, la rendición de cuentas y la contraloría ciudadana.
- La PNV deberá estimular, conjuntamente con los gobiernos locales, una mayor participación ciudadana en el abordaje y solución de la problemática de la vivienda y hábitat.

## Otros actores

- Como parte del sistema será necesario crear un consejo o mesa consultiva en que participen las organizaciones sociales, las cooperativas, las ONG y las empresas.
- En el ALVIS hay una propuesta para integrar un Consejo Nacional de Vivienda y Hábitat, que puede tomarse como insumo para la PNV. Es un consejo consultivo pero con un rol institucionalizado, que implica la obligatoriedad de consultarle.
- El Grupo gestor de la PNV podría ser el germen del Sistema, generando una red articulada de todas las instancias y organizaciones relacionadas con los diferentes roles: planificación, ordenamiento, financiamiento, construcción, gestión de riesgos, etc.
- En el país existe una experiencia que puede servir de aprendizaje: el Sistema Nacional de Medio Ambiente, SINAMA. Está en la Ley y su reglamento y sin embargo, no funciona adecuadamente. Habría que conocer y estudiar de cerca este caso para evitar que pase lo mismo al crear un sistema institucional para la vivienda y el hábitat.
- Vivienda y hábitat debe estar enmarcada en el ordenamiento territorial. Es bueno que sea la misma instancia rectora de ambas dimensiones del desarrollo.
- Los actores sociales y empresariales se articulan alrededor de una lógica de intereses diversos y diferenciados.

Área temática o de interés	Organización/Institución
Desarrollo Territorial y Planeación Urbana	Organizaciones sociales
	ONG
	Gremios y asociaciones profesionales
	Academia
	Grupos desarrolladores
Financiamiento	Banca Nacional e Internacional
	Banca Multilateral
	Microfinancieras
	Cooperativas de crédito
	Cooperación Internacional
Infraestructura y Servicios	Empresas constructoras
	Empresas productoras de materiales de construcción
	Distribuidoras eléctricas
	Cooperación Técnica Internacional
Prevención de riesgos	Empresas de desechos sólidos

## B. Mesa No. 2: Déficit habitacional

<b>Fecha</b>	Martes 08 de Octubre de 2013	<b>Lugar</b>	Hotel Crowne Plaza, Salón Boquerón
<b>Presentes</b>		<b>Preguntas generadoras</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Amado Campos ISC</li> <li>• Carlos Coto HPH</li> <li>• Rafael Garay REDES</li> <li>• Américo CONAPO</li> <li>• Alma Rivera FUNDASAL</li> <li>• Juan Castro CASALCO</li> <li>• Dolores Martínez, CASALCO</li> <li>• Beatriz Bejarano HPH</li> <li>• Yolanda Bichara CADES</li> <li>• Cecilia Ferreiro VMVDU</li> <li>• Ernesto Tobar HPH</li> <li>• Ricardo Reinosa AMUSDELI</li> <li>• Carlos E. Ferrufino UCA</li> </ul>		<ol style="list-style-type: none"> <li>1. ¿Qué se entiende por déficit habitacional?.</li> <li>2. ¿Qué tipo de acciones debe plantear la PNV para reducir el déficit habitacional?.</li> <li>3. ¿De qué forma debe la PNV incorporar la vivienda de interés social?.</li> <li>4. ¿Cuál es el rol de los actores (gobierno central, gobiernos locales, actores económicos, ciudadanía) en la reducción del déficit habitacional?.</li> </ol>	
<b>Facilitación de la reunión y elaboración de ayuda memoria: Afán Centroamérica.</b>			

### ¿Qué se entiende por déficit habitacional?

- Es necesaria una aclaración sobre el déficit; ¿cuáles son los parámetros?
- Hay que tratar de llegar a un concepto para podernos entender, hay déficits varios de equipamientos, de calidad
- Definir el déficit a partir de algunos elementos clave: cualitativo y cuantitativo. El cualitativo genera mayor discrepancia. Hay que revisar los parámetros actuales para definir el cualitativo. ¿Cuál es la base para definir?
- Definir el déficit permite dimensionar el problema; cuáles son sus características e instrumentos para entenderlo? Elementos base: materiales, servicios básicos, ubicación, legalidad.
- Partir de la definición de Hábitat=casa + equipamientos + servicios. Elementos fuera de la casa, equipamientos recreativo, educativo, deportivo. ¿Contra qué comparar la vivienda “vivienda adecuada”?
- Hay documentos de base, CONAPO ya ha presentado uno. El déficit tiene varias aristas, por ejemplo amenazas naturales, desastres, problemas sociales, vulnerabilidad. Todos son insumos para la PNV, que debe plantear un nuevo “sistema” para abordar el tema de vivienda, más allá de la política, con un amplio contenido de visión social. La política no



solucionará el déficit. Referencia al ALVIS, perspectiva de derechos, tema institucional, tema financiero, acceso al suelo. El ALVIS recoge los aspectos que deben ser incorporados.

- Estimar la magnitud del déficit en base a información generada periódicamente, que se divulgue con regularidad por una institución (por ejemplo: déficit por región). Actualmente es difícil plantear programas por la falta de información.
- Déficit es lo que “hace falta para”, en este caso vivienda. Luego hay medidas para atender ese problema. Hay que llegar a un concepto. “Hace falta para completar” una habitación.
- Cada quien tiene su concepto de déficit, sugiere partir de una definición de una institución multilateral. Partir de una “definición ya aceptada” para avanzar. El cuantitativo también se presta a subjetividades. No se trata de resolver el déficit y al mismo tiempo afectar a otros sectores involucrados. No puede afectarse a otros estratos. Tratar de recuperar elementos que ya se habían ganado previamente en el país.
- Revisar estándares y crear línea base. No existe línea base, se buscan estándares en otros países “como mínimos” para establecer reglas. La PNV dará una ruta en varios temas; de dónde sacar financiamiento? Poder decir “adonde estamos”.
- Según ONU Hábitat una vivienda adecuada debe tener: espacio suficiente sin promiscuidad, espacios para comer, preparar alimentos, estar, habitaciones, posibilidades de ampliación, espacio de producción. También debe ser: segura (bien construida, riesgos), acceso a escuela, kínder, comercio, espacios recreativos; servicios básicos: AP, drenaje, electricidad. Lo que no llene este estándar es el déficit cualitativo. El VMVDU tiene listado de carencias. Pendiente discusión sobre la legalidad. El cuantitativo es “más fácil” es la falta de vivienda para una familia.
- El concepto de vivienda está vinculado a la VIS, pero además es un negocio que genera beneficios para quien construye. El déficit es de las familias que NO tienen vivienda o la tienen inadecuadamente. Debe abstraerse de la idea de negocio para priorizar la satisfacción de necesidades. Además es integral, conlleva diversos aspectos; incluye el entorno, el hábitat. Va más allá de estar “adentro de la vivienda” ya que incluye las diversas relaciones sociales. Hay que hacer una conceptualización de lo que es la vivienda. Ello resultará en ciudades “más inteligentes”. Es un problema que no se resolverá en 50 años, es más de largo plazo.
- Existen estudios que dimensionan el problema a escala local. Ello resalta la importancia de la participación de los gobiernos locales. Podemos tomar múltiples definiciones partiendo de la concepción integral. Cuál es la prioridad de la política? Existen diferentes tipos de asentamientos para determinar la prioridad de política.
- Los conceptos están. El censo oficial debe ser retroalimentado a la hora de elaborar “fichas” para mejorar la clasificación de la información, levantarla cuidadosamente. Esto corresponde al MINEC. Se debe participar en el diseño de la ficha de levantamiento.
- Propone establecer un número: 477,908 déficit total; cualitativo 416,468 (VMVDU, 2009; citado por Américo). Existe confusión en el empleo del término. El déficit es consecuencia

de no tener dinero para comprar una casa y que no haya alguien que pueda proveerla a un costo aceptable. No confundir el déficit y la pobreza, que es un problema más estructural. Todos los bienes se pagan con dinero; quién pone ese dinero? Vincular la PNV con un plan de nación más amplio que incluya: salud, educación e infraestructura. El país debe reactivarse en términos productivos. La PNV debe ser inclusiva. El origen del problema está en la pobreza del país. Debe haber más producción para generar más riqueza.

- Partir del reglamento de la Ley de Urbanismo y Construcción (LUC), ahí se indica lo que es la VIS. Esa es una herramienta vigente. Tiene que ver con materiales, evolución. Difícil que haya una “única” opinión. El déficit está en todos los “grados” de urbanización.
- Amarrar el déficit a los enfoques de la PNV. La vivienda como derecho como base para interpretar el déficit. Relación entre habitación/vivienda con el desarrollo urbano y territorial.
- El déficit es a nivel nacional en todos los estratos sociales, hay en la vivienda comercial y social. El enfoque debe ser integral. En el desarrollo de la vivienda existen aportes en “trabajo”.
- La política es integral para todos los sectores, hay un vínculo, ya que en el territorio conviven los diferentes sectores. Debe preverse mecanismos para que un sector social contribuya al financiamiento de otros sectores. La PNV no solo es pertinente a la VIS. El problema es que la oferta de vivienda en el país es poca.
- Este es el inicio del proceso, luego este pasará a expertos, políticos y abogados. Debe tomarse como referencia otros documentos, definiciones institucionales, son insumos para la discusión.
- Conceptualizar “lo que falta”, lo que la familia necesita para vivir incluyendo su entorno. La conceptualización social económica tiene que ver con el déficit pero no se limita a este tema. Las familias que no tienen capacidad de pago tendrán un subsidio; otras familias sólo necesitan que se el proceso de adquisición se les facilite, como ya se hizo anteriormente en el país.
- En síntesis la importancia del definir el déficit es establecer prioridades y que las medidas definidas y acciones propuestas sean coherentes con esas prioridades. Para ello debe reconocerse la necesidad de partir de un enfoque de derecho humano a la vivienda que permita construir un concepto integral de déficit habitacional.

#### **¿Qué tipo de acciones debe plantear la PNV para reducir el déficit habitacional?**

- Gran cantidad de “casas desocupadas” (12-15%) según el censo. Hay infraestructura subutilizada, según el censo son entre 300 y 400,000 “casas” desocupadas. Pueden plantearse políticas de alquiler para mejorar la ubicación de las familias en el territorio.
- Hay que ver el tema desde la oferta y demanda de vivienda. La PNV debe incluir un programa de educación para que las familias puedan utilizar mejor sus recursos

económicos se trata del “manejo del presupuesto familiar”. Los productores de vivienda (la oferta) tiene dos barreras: burocracia de permisos, tramitología y dificultades para acceder a financiamiento de viviendas con precios < \$18,500. Apenas se producen 2,000 viviendas anuales de este tipo, financiadas por FSV. A ese ritmo el déficit es inalcanzable, el ritmo debe ser 8,500-10,000 viviendas anuales. También se debe reducir la redundancia entre instituciones. El otro obstáculo es la ausencia de una fuente de financiamiento para la construcción, no hay mecanismos para financiar vivienda para todos los estratos. Antes había más mecanismos para financiar el sector. La banca internacional no está interesada en financiar el sector. Recapitulación: 1/ entorno económico para la familia y educación; 2/ reducción de burocracia; 3/ financiamiento.

- 1/ mecanismos de financiamiento diferenciados según sector para atender el déficit; 70% del déficit está entre familias con ingresos mensuales < a 1 SM ; 2/ costos de la vivienda: por dificultad de acceso al suelo, incluyendo suelo en situación de riesgo y suelo sin servicios básicos. Las familias que acceden a un crédito de vivienda restringen otros gastos de vida (alimentación), muchas otras no son sujetas a crédito debido a los requerimientos institucionales. Además hay que recordar que existen modalidades diferenciadas de tenencia de vivienda como las cooperativas que permiten reducir costos y garantizar legalidad.
- Se necesita, 1/ nueva institucionalidad del Estado que funcione para atender el déficit; 2/ plantear mecanismos más estructurales, por ejemplo una Ley, que incluya entre otros el tema suelo. Falta una institución en el Estado que entre de lleno en el tema del déficit.
- Se necesita tomar medidas como: 1/ Información de las necesidades que existen, con un inventario permanente de las necesidades de vivienda. Información sobre casas en desuso, información geográfica, información más fluida en todas las vías.
- Existe un inventario de 350,000 lotes en proceso de regularización con la Ley de Lotificaciones (LL), el PNV debe considerar como movilizar ese inventario para atender la VIS. Debe haber una voluntad política. Crítica al reglamento de la LL, apenas se han legalizado 1,500 parcelas. Se debe “viabilizar” la aplicación de la LL en el marco de la PNV.
- Hay diferentes medidas para abordar varios sectores: 1/ tramitología; 2/ nuevos financiamientos para facilitar crédito a familia; 3/ aportes en trabajo y subsidio para familias de menores recursos.
- 1/ acceso al suelo urbanizado para todas las familias; 2/ financiamiento “estratificados” según las necesidades; 3/ evitar burocracia para proyectos habitacionales, facilitar los trámites.
- Para reducir el déficit hay que tomar medidas respecto a: 1/ partes de la ciudad que han terminado su vida útil y que necesitan procesos de densificación y renovación urbana. Por ejemplo en SS, esto contribuiría a mejorar la ciudad y permitiría una mayor producción de vivienda; 2/ subsidios cruzados entre diferentes sectores; 3/ incentivos y sanciones. Hay terrenos ociosos, edificios dañados, que deben ser aprovechados para la vivienda social. Se debería obligar (o incentivar) a que esos terrenos se pongan en uso incluyendo la

recuperación de plusvalías. Se debe considerar los instrumentos de la LODT, incluyendo compensaciones para financiar la vivienda.

- Las medidas deben incluir el financiamiento estatal incorporado en el presupuesto general de la nación.
- La PNV debe incluir acciones y programas para: 1/ atender el déficit cualitativo; 2/ incluir la regularización de propiedades donde ya hay viviendas, ya que ello es una limitación para mejorar o ampliar la vivienda; 3/ hacer más eficiente el uso del suelo, pasar de un barrio horizontal a uno vertical con más espacio abierto; 4/ incorporar diversas modalidades de tenencia segura: cooperativa, alquiler.
- El suelo debe ser un elemento determinante de la PNV. Existen terrenos donados a las municipalidades, las cuales desconocen esos inmuebles. Es necesario hacer un inventario de los terrenos municipales donados y expropiados. Se plantea un problema de mantenimiento y equipamiento de inmuebles cedidos, por ejemplo áreas verdes y zonas de equipamiento en condominios cerrados. Esto puede ser la base de un banco de tierras para la VIS y aumentar así la cantidad de tierra útil disponible. Puede utilizarse una figura de compensación ganar-ganar entre desarrollador y municipalidades.
- Se necesitan acciones audaces e innovadoras. Tomar en cuenta el ejemplo de “la Ventanilla única a los exportadores” que reunió en una sola instancia a diversas instituciones del gobierno nacional. Puede considerarse la expropiación de terrenos “ociosos” después de cierto tiempo, como en los Centros Históricos. También deben considerarse nuevas medidas de tecnología.
- Las acciones deben estar acordes con el hecho que el déficit habitacional se concentra en los hogares con ingresos menores a dos salarios mínimos mensuales, ello plantea un reto de asequibilidad para estas familias. Esto implica: un financiamiento flexible y subsidio inversamente proporcional a la capacidad de pago, así como de medidas que permitan disminuir el costo de la vivienda por medio de iniciativas comunitarias y autogestionarias (cooperativas de vivienda y ayuda mutua).

### **¿De qué forma debe la PNV incorporar la vivienda de interés social?**

- El punto focal de la PNV debe ser la VIS. Los temas discutidos están incluidos en el ALVIS: suelo, institucionalidad “fuerte”, integración de leyes. Sugiere poner atención especial al ALVIS en la política.
- En el largo plazo existen mecanismos estratificados de financiamiento (FSV), varios plazos, tasas y primas. El problema del Fondo es que NO hay oferta. FONAVIPO intentó hacer vivienda y no funcionó, deberían retomarse lecciones aprendidas de estos proyectos. Interés en conocer ALVIS y CONAPO, pero hay que tener cuidado que estas propuestas no creen nueva “burocracia”. Hay que considerar la debilidad económica fiscal del Estado y ser más creativos en las propuestas.

- La Vivienda de Interés Social (VIS) debe ser un enfoque prioritario de la PNV, aunque esta sea integral. La PNV debe prever formas diferenciadas de financiamiento. Pocos recursos del Fondo (sólo 4-5%) van a familias de <1SM. La PNV debe focalizar las prioridades, incluyendo proyectos que atiendan el déficit cualitativo. También se deben apoyar iniciativas comunitarias y municipales. Recordar que la organización comunitaria da mayor sostenibilidad a los proyectos y a la larga reduce los costos.
- La Constitución (Cn) establece derechos para todos los ciudadanos incluyendo el “derecho a la vivienda”. En otros derechos, por ejemplo Salud, el sistema público es subsidiado, los recursos vienen del presupuesto nacional desde los impuestos. Así se subsidian varios servicios: educación, salud, transporte, agua, gas. En vivienda esto no se visibiliza en el presupuesto ya que el subsidio es mínimo. Los subsidios deben aparecer claramente en la PNV.
- El GOES y municipalidades deben facilitar y promover los programas y proyectos de VIS: ventanilla única por ejemplo.
- ALVIS es un parámetro para la PNV. Cuestionar la diferenciación entre VIS y la de otros estratos. La PNV es integral, entonces puede haber una Ley Nacional de Vivienda, con un capítulo de vivienda de interés social. Considerar los tratados ratificados por el país que hablan de vivienda y desarrollo humano.
- La PNV no debe ver VIS como un tema “aislado” si no que integrado, la VIS es parte integral de la misma. Dentro de la VIS hay diferentes sectores, población vulnerable: ancianos, mujeres, niños. Si no se ve el todo puede ser contraproducente.
- VIS es un tema político, está presente en todos los ámbitos. La solución no va por el lado presupuestario (como Educación y Salud). La PNV tiene una visión macro, pero para ganar adeptos (aliados) debe incluir varios capítulos que incluyan la VIS. Si se sigue haciendo lo mismo de los últimos 40 años no se soluciona el problema. El mercado capitales demanda proyectos “con un retorno”.
- Subsidio es una tarjeta de crédito “al final alguien debe de pagar”. Considerar el presupuesto del Estado toma “deuda” permanentemente, considerar casos de colapso económico. El PNV debe ser autosostenible financieramente. No debe fundamentarse en préstamos, si no que en trabajo y producción.
- La integralidad de la política debe considerar el déficit y la VIS (58% de las familias). Hay pocos recursos, por ello hay que priorizar donde hay menos recursos. El financiamiento debe ser diferenciado: crédito, trabajo por ayuda mutua (comunidades), subsidios. Modelos flexibles para el financiamiento. En proyectos comunitarios el subsidio puede multiplicar sus efectos positivos ya que permiten superar situaciones de riesgo e inseguridad.
- La PNV es un instrumento de largo plazo, con beneficios para múltiples sectores. La PNV no es suficiente, requerirá instrumentos, leyes (tal vez ALVIS). La PNV no tiene porque reñir con otras leyes o proyectos de ley. La PNV debe incluir un mecanismo de sustentabilidad financiera.
- El financiamiento / subsidio para VIS no es un regalo. Subsidio es: 1/ financiamiento de largo plazo (crédito blando); 2/ ayuda mutua, aporte de mano de obra (calificada y no calificada); 3/ financiamiento del Estado (2% presupuesto según ALVIS).

- El subsidio es una manera de redistribuir la riqueza y le corresponde al Estado hacerlo. “Comprar Paz” con los subsidios.
- El problema estructural es del Estado, por su debilidad administrativa. A veces no se ejecuta el presupuesto por esa misma debilidad.
- ALVIS debe considerar dos puntos para hacerse viable: 1/ dejar 20% del área útil de cada proyecto; 2/ 2% del presupuesto destinado a vivienda. Estos puntos son inaceptables para políticos e instituciones públicas.

**¿Cuál es el rol de los actores (gobierno central, gobiernos locales, actores económicos, ciudadanía) en la reducción del déficit habitacional?**

- La PNV debe reconocer el rol fundamental de las comunidades
- La PNV debe priorizar el rol de las municipalidades, ante todo como mecanismos de apoyo e integración a las comunidades.
- FSV original se financiaba del aporte de trabajadores y empleadores. Considerar nuevamente este mecanismo, incluyendo el subsidio cruzado entre hogares de mayores y menores ingresos, sin tocar el presupuesto y sin generar mayores impuestos. Buscar creatividad y nuevos mecanismos para financiar la VIS. Las municipalidades puedan aportar tierras.
- Hay que insistir en el rol de la ciudadanía: hacer énfasis en la solidaridad. Esto implica el aumento de impuestos, por ejemplo subir el IVA al 18%. Hay que considerar el rol del actor económico fiscal y considerar impuestos fáciles de recaudar (teléfono, internet).
- Ciudadanía en general son los sectores: a/ laboral; b/ patronal; c/ Estado. Hay dificultad de generar empleos en el sector privado y por lo tanto pocas oportunidades de trabajo para la población. El Estado debe cumplir el papel de facilitador de trámites (tiempos) esto requiere voluntad política. Así habría más oferta de vivienda lo cual a su vez generaría más empleo, ingresos e impuestos. Se necesita más flexibilidad en el marco jurídico. El rol del sector patronal es “apostarle al país”, pero en este momento no hay grandes intereses económicos detrás del gobierno. Sigue pendiente reactivar la inversión local. El sector laboral debe ser participe apoyando y exigiendo que gobiernos y patrones cumplan sus responsabilidades.
- Es necesario construir un efectivo marco institucional del Estado (leyes para resolver el problema) incluyendo agilización de trámites.
- Finalmente, FUNDASAL remitió vía electrónica a la coordinación de la mesa un documento de conceptualización del déficit habitacional y diagnóstico de la situación habitacional que se adjunta.

### C. Mesa No. 3: Dinamización de la economía

<b>Fecha</b>	10 de octubre de 2013	<b>Lugar</b>	Hotel Crowne Plaza.
<b>Presentes</b>		<b>Preguntas generadoras</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ana Gloria Menjívar, CASALCO</li> <li>• Ricardo Hernández Quirós, CASALCO</li> <li>• Jesús Amado Campos, ISC</li> <li>• Carlos Flores, VMVDU</li> <li>• Mario Turcios, VMVDU</li> <li>• Douglas Vladimir Hernández, FESCOVAM</li> <li>• Carlos Granados, Hábitat para la Humanidad</li> </ul>		<ol style="list-style-type: none"> <li>1. ¿Es posible que las acciones de vivienda y hábitat contribuyan a dinamizar la economía nacional y local?</li> <li>2. ¿Desde la PNV, qué tipo de acciones deben promoverse para conseguir la promoción de la economía a partir de la vivienda y el hábitat?</li> <li>3. ¿Cuál es el rol de los actores (gobierno central, gobiernos locales, actores económicos, ciudadanía) en la dinamización económica a partir de la vivienda y el hábitat?</li> </ol>	
<b>Facilitación de la reunión y elaboración de ayuda memoria: Afán Centroamérica.</b>			

#### Comentarios introductorios

- La PNV debe ser parte de un plan de país y una política de país, independiente del gobierno de turno. Se trata que tenga continuidad y estabilidad.
- La PNV debe promover el intercambio de experiencias con otros países. Es importante consultar casos y experiencias como la de Uruguay para recoger sugerencias sobre medidas de la PNV que ayuden a ampliarla y profundizarla.
- Es necesario conocer cómo articulan en otros países las políticas públicas de vivienda con la dinamización de la economía nacional y local. Conocer las iniciativas y las medidas concretas, así como los resultados.

#### Sobre la dinamización de la economía

- La economía del país, cuando se implementan programas de vivienda, siempre es dinamizada. Cuando el sector de la construcción se activa, la economía se dinamiza en lo nacional y en lo territorial. Los proveedores locales de insumos de construcción, la mano de obra local, el transporte, etc., se activan e incentivan.
- Cuando se generan polos de vivienda, éstos siempre demandan otros servicios colaterales a la vivienda, que forman una especie de cadena: tiendas, comida, farmacias, etc.

- La calidad de vida de la gente no solo se resuelve con vivienda, sino con servicios adicionales que implican una demanda dinamizadora de diferentes sectores de la economía. Por ello, la vivienda y el hábitat vistos integralmente son dinamizadores de la economía y así hay que implementarlos.
- La vivienda genera economía pre, durante y post etapa de construcción. Antes de iniciar la construcción, se desarrollan muchas actividades que requieren movimiento y contrataciones, que requieren inversión de distinto tipo. La construcción de vivienda demanda mano de obra, comida, transporte, muchos actores económicos se benefician. Luego viene la etapa de las viviendas ya construidas y habitadas que requiere –como ya se dijo- otros servicios en el entorno inmediato y mediato: educación, salud, alimentos, medicamentos, etc.
- En el país hay diferentes estudios sobre el efecto de la construcción de vivienda en cada uno de los sectores. **William Pleités, por ejemplo**, ha hecho estudios (consultar). Por cada dólar que se invierte en la construcción en la economía se genera \$ 1.90 en ES. En esos estudios se analiza el efecto hacia atrás y hacia delante de la construcción de vivienda.
- Incluso los proyectos de vivienda de interés social son dinamizadoras de la economía, esto se ve claro en la historia del país.
- Es importante mantener activa la construcción de vivienda, porque es un aporte permanente a la economía.
- Cuando el gobierno promueve vivienda de interés social, contrata empresa privada, se da empleo, se genera demanda de mano de obra no calificada en los municipios y comunidades, etc.

#### Medidas desde la PNV

- Que todos los actores involucrados en la consecución de permisos resuelvan rápida y eficientemente. La PNV debe **promover** que VMVDU, oficinas regionales ( como OPAMSS, AMUSDELI, AMUVASAN, OPLAGEST y otras), ANDA, el Ministerio de Medio Ambiente, el Ministerio de Salud, el CNR, la SECULTURA y las alcaldías, hagan más eficientes sus servicios y la concesión de permisos.
- La Política debe promover que se regule el hecho de que las alcaldías pongan “condiciones” para aprobar un proyecto, como la construcción de una calle, la donación de un tractor, etc.
- Buscar y utilizar **mecanismos públicos que estimulen eficiencia y transparencia** en las alcaldías: infoútil de la Sub Secretaría de Transparencia, la Defensoría del Consumidor, etc.
- Agilizar los trámites implica ahorro de recursos y facilita la generación de inversiones privadas en el área de vivienda.
- Promover sanciones para instituciones que exigen condiciones que no se relacionan con el proyecto habitacional. Evitar este tipo de trabas que son una especie de “extorsión o renta”: donación de camiones, tractores.



- Otra limitación que existe es cuando la empresa constructora se queda administrando el sistema de agua y no ANDA. Lo mismo sucede con las plantas de tratamiento de aguas negras. No sirve una inversión, si después se dejan “botadas”.
- La PNV debe promover la **incorporación de tecnologías** que faciliten las informaciones – sistema de información- y los trámites por internet. Y capacitar al personal para su uso profesional y competente.
- Todo lo anterior para hacer atractiva la inversión en vivienda y hábitat: mejorar las reglas de juego, limpiar los pasos y trámites, cerrar espacios a la corrupción.
- Crear una **ventanilla única**: implica delegación de autoridad y modificación de ley. Adecuar las leyes para que funcione la aprobación en un solo trámite.
- Promover una **cultura de servicio al cliente/ciudadano** desde todas las instituciones en el personal que participa en las cadenas de los trámites: implica capacitar, supervisar, estimular (sistema de incentivos). Premiar innovaciones en atención a la gente.
- Promover la inversión: facilidades a empresas para que inviertan en proyectos atractivos de vivienda horizontal y vertical...

## Rol de cada uno de los actores

### Gobierno

- Desactivar los desincentivos existentes, generar incentivos de acuerdo a las características de cada territorio. Ejemplo, centro de San Salvador, La Unión. Mejorar espacios públicos. Crear espacios atractivos para crear nuevos proyectos habitacionales. En acuerdo o en conjunto con gobiernos locales.
- Incentivar la construcción de vivienda en altura, este es un paso que debe darse en el país, dada las restricciones de suelo y la alta tasa de población.
- Para viviendas de interés social debe promoverse un tratamiento especial. El gobierno debería subsidiar los espacios y servicios públicos, esto abarataría la VIS.
- Energía eléctrica: la vivienda de interés social no debería pagar la infraestructura de energía eléctrica, ni la infraestructura de agua y drenajes.
- Promover que en proyectos de VIS cuando haya pozos, plantas de aguas negras, se entreguen no a residentes organizados para que las administren, sino que entidades de gobierno se hagan cargo y cobren el servicio. Hay muchas malas experiencias cuando son directivas las que administran el servicio: pleitos personales o familiares, falta de control, robos, etc. ¿Cómo hacer para que las plantas de aguas negras sean bien manejadas y bien auditadas? Hay que buscar la formalización para que las directivas comunales funcionen.

- Lo mejor es que se cree o se designe una entidad especializada, si no queda sujeto a la buena voluntad de las personas y a muchos vaivenes. Son sistemas complejos que requieren un **buen mantenimiento**, una administración eficiente y un buen sistema de control. Eso tiene un costo. Podría ser ANDA. El mantenimiento de plantas de tratamiento ¿no es responsabilidad del MINSAL? En algunos casos también lo hacen cooperativas. Una fórmula podría ser que el pago de la planta de tratamiento se incorpore en el recibo de ANDA. El mecanismo de cobro es vital para el mantenimiento de esos sistemas y la sostenibilidad de esos procesos.
- Debe haber también una legislación adecuada para que el ciudadano cumpla con la obligación de pagar los servicios: agua potable, alcantarillado y aguas negras.
- Las oficinas técnicas como la OPAMSS son autofinanciables. Esto eleva las tasas. Se debe buscar un trato especial a la VIS, disminuir un poco las tasas.
- Se debe promover desde la PNV un sistema de financiamiento en condiciones favorables para los compradores de VIS, que estimule que la empresa privada construya VIS. Esto favorecería la dinamización de la economía. El gobierno debe jugar un rol facilitador.
- Se sugiere conocer el ejemplo del FHA (Fondo Hipotecario de Garantía) de Guatemala. Es un seguro de crédito hipotecario. Eso hace que las familias de pocos ingresos tengan un mejor crédito.

### Empresa Privada

- Un reto es que participe la banca privada en VIS. La empresa privada no construye VIS porque no hay facilidades para los compradores.
- La banca debería negociar con una aseguradora, asegurar los créditos en mejores condiciones. Y en esas condiciones se podría meter un seguro de desempleo. Que ABANSA de manera global contrate seguros con una sola aseguradora para trabajar todos los créditos.
- Que la EP en sus proyectos explore cómo dar un “plus” en asentamientos de VIS. Buscar acuerdos entre Gobierno y empresa privada en el marco de la Política.
- En la medida que se promueva que las empresas participan en proyectos de VIS, las empresas estarán dispuestas a dar más: calles asfaltadas, muros perimetrales, etc.

### Oros aspectos

- Promover desde la PNV la participación propositiva de los sindicatos de la construcción. Es importante que jueguen un papel en la implementación de la misma.
- Una pieza clave para la dinamización de la economía de la vivienda y hábitat es la acción de la PNV en el sentido de facilitar e incentivar la participación privada, y por parte de la empresa privada, participar, añadiendo valor agregado, en la construcción de viviendas de interés social.

#### D. Mesa No. 4: Financiamiento

<b>Fecha</b>	14 de octubre de 2013	<b>Lugar</b>	Hotel Crowne Plaza
<b>Presentes</b>		<b>Preguntas generadoras</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Eduardo Rodríguez, ONU HABITAT.</li> <li>• Ana Beatriz Bejarano, HPH El Salvador.</li> <li>• Carlos Granados, HPH El Salvador.</li> <li>• Mauricio Aguilar, HOH El Salvador.</li> <li>• Álvaro Barraza, CASALCO.</li> <li>• Ana Gloria Menjívar, CASALCO.</li> <li>• Julio Meléndez, FUNDASAL.</li> <li>• CLAUDIA BLANCO, FUNDASAL.</li> <li>• Luis Campos, Banco Hipotecario.</li> <li>• Carlos Ferrufino, UCA.</li> <li>• Elsy Alvarado de Villatoro, Banco Davivienda.</li> <li>• Miriam Sonia Hernández Martínez, Banco de América Central.</li> <li>• Sandra Jeannette Eduarcas Ramos, Banco de América Central.</li> <li>• Ana Cecilia Ferreiro, VMVDU.</li> <li>• Jesús Amado Campos, ISC.</li> <li>• Lorena Mendoza de Gutiérrez Banco GyT Continental.</li> <li>• Milagro Elías, FONAVIPO.</li> <li>• Julio César Benavidez, Banco ProCredit.</li> <li>• Francisca Alicia Cortez de Rivas, FSV.</li> <li>• Ricardo Vega, BANDESAL.</li> <li>• Iris Pérez, FESCOVAM.</li> <li>• Douglas Hernández, FESCOVAM.</li> <li>• José Miguel Platero, OPAMSS.</li> </ul>		<ol style="list-style-type: none"> <li>5. ¿Cómo ampliar el financiamiento gubernamental para programas de vivienda y hábitat?</li> <li>6. ¿Qué nuevas fuentes de generación de recursos para vivienda y hábitat puede plantearse en la PNV?</li> <li>7. ¿Qué nuevos mecanismos de financiamiento para las familias, debe impulsar la PNV?</li> <li>8. ¿Cuál es el rol de los actores (gobierno central, gobiernos locales, actores económicos, ciudadanía) en el financiamiento de la PNV?</li> </ol>	
<p><b>Facilitación de la reunión y elaboración de ayuda memoria: Afán Centroamérica.</b></p>			

## **Comentarios y propuestas**

### **Los hechos y desafíos**

- El déficit no está disminuyendo. Durante los últimos mismos años, de crisis y bajo crédito al sector vivienda, no se han construido cantidades fuertes de vivienda.
- La estadísticas oficiales provenientes del VI Censo de Población y V de vivienda realizado, en 2007 establecieron que, como porcentaje de los hogares, el 2.7% tienen dificultades de hacinamiento, y el 19% habitan viviendas con daños estructurales en pared, piso o techo. Asimismo, datos para el año 2012 apuntan a que las cifras se han mantenido: 3% de los hogares viven en déficit cuantitativo y 19.2% en déficit cualitativo.
- Por otro lado, acorde con el estudio “Perfil de Vivienda, 2012” de ONU Hábitat, resolver la necesidad de crecimiento de los hogares más los hogares en hacinamiento, implica recursos acumulados que suman hasta el año 2020, la cantidad de 6,130 millones de dólares, lo cual se aproximan el 25% del PIB, y es significativo para las condiciones actuales del país.
- Debido a las dificultades para el país de alcanzar dicha cantidad, es pertinente focalizarse en el 90% del déficit cualitativo, no para el financiamiento de viviendas nuevas, sino para un desarrollo progresivo, de los déficits estructurales de cada unidad, más una visión amplia de las carencias de cada unidad habitacional en el contexto de la cantidad y calidad de los servicios básicos que la circunscribe, como acceso a agua potable, aguas negras, sistema de carreteras, etc. aspectos que afectan y determinan la calidad de vida colectiva, desde el punto de vista de desarrollo urbano.
- Asimismo, es importante complementar los esfuerzos para que las que instituciones al menos públicas y de micro finanzas consigan al menos más que duplicar la cantidad de créditos, hacia desarrollos progresivos a gran escala.
- Analíticamente, el sector vivienda comprende institucionalmente tres flujos de recursos en particular: subsidios para familias de escasos recursos, créditos con tecnologías de crédito apropiadas y financiamiento de proyectos para constructores tanto de vivienda de interés social como para estratos medios.

### **Aspectos integrales que no deben faltar**

- Es importante involucrar el aspecto territorial dentro de la política, tanto lo urbano como lo rural. Introducir elementos de la construcción en altura y la introducción de nuevas tecnologías de construcción, tomando en cuenta nuevos materiales, y técnicas de construcción, para eficiencia de costos.
- Es importante resolver el tema seguridad, asegure las viviendas ya tenemos en zonas de muy alta delincuencia.

- Debido a la cantidad de hogares en déficit cualitativo en su dimensión más reducida poseen vivienda pero no son propietarios del terreno donde habitan, la política deben considerar los temas de facilitación de acceso al tema de la legal de la propiedad.
- Es importante, que de la organización del territorio por medio de un plan de ordenamiento territorial total del país, por un lado, se facilite el otorgamiento de permisos de las instituciones del sector público y por otro lado aparezcan nuevas oportunidades de negocios o de aprovechamiento de oportunidades para el sector privado.

### **Apostar a opciones potenciales**

#### **“La política financiera donde todos (agentes financieros y población) quepan”.**

- Por el lado de la oferta financiera, es importante generar una oferta pública y privada de financiamiento que contemple la heterogeneidad, de manera no heterodoxa que incluya toda la diversidad de las condiciones de la manera más amplia posible, sin recetas diseñadas previas, que parta de las condiciones internas de cada familias dentro del déficit, que implique conseguir una oferta donde todos quepan, sin generar soluciones únicas, con una cantidad grande actores e instrumentos.
- Impulsar las tecnologías del microcrédito hacia vivienda desde la experiencia de las micro financieras. No se trata de construir el crédito tradicional a un pequeño crédito, sino partir del microcrédito ya diseñado a nivel comercial o productivo hacia micro finanzas de vivienda. Con plazos pertinentes, para el desarrollo de vivienda progresiva.
- Lo anterior implica considerar no solo una opción, sino toda la gama de herramientas dentro de la política: subsidios, crédito, subsidios directos, a la tasa de interés, financieras cooperativas para sector de bajos ingresos, ahorro previo, fondos de garantía, ayuda mutua, subsidios cruzados, compra y ventas de carteras, etc. La ampliación e incorporación de nuevos instrumentos de uso del suelo.
- Complementar la actividad financiera de la compra con la figura de Fiducia inmobiliaria. La figura, implica la creación de entidades financiera llamadas “fiduciarias”, que reciban los recursos previos a la construcción de los compradores de vivienda un proyecto, está evalué el punto de equilibrio de la inversión y si es factible entregue los recursos al constructor para iniciar la construcción. El constructor se hace aliado con el dueño de la tierra, no compra la tierra. De tal manera de “vender para construir, y no construir para vender”.
- Utilizar y potenciar el uso de corresponsales no bancarios, como tiendas informales o formales, o distribuidores de productos, con cuentas simplificadas, para que la gente de menos ingresos pueda acceder a servicios financieros.
- Utilizar la organización social, por medio del cooperativo de vivienda, con fondos administrados por la comunidad. Por ejemplo, los éxitos realizados por los Proyectos Ejecutados por la Comunidad (PEC) realizados por el Fondo de inversión social para el desarrollo local (FISDL).

- El rol del estado es importante, la mitad de la cartera de crédito esta en instituciones financiera del sector público.
- Es interesante y constituye una oportunidad la titularización como fuente de recursos para colocar créditos por las instituciones financieras, por medio del cual movilizar recursos que ya existen en el país movilizarlo hacia vivienda.

### **Fuentes y usos de los recursos**

- Una fuente de recursos importante se encuentra en dotar a los municipios de recursos propios por medio de impuestos a la propiedad, no para la vivienda en sí, sino para apuntalar la infraestructura de desarrollo urbano. Es importante notar que El Salvador es el único país que no tiene impuesto predial en América Latina. También existen otras opciones, nuevos ingresos provenientes de impuestos a las transferencias, o crear nuevos impuestos a las plusvalías.
- Dejar abierta toda la gama de recursos que provienen de la gestión del territorio, lo cual implica elevar los planes de territorial a la ley, y generar normas sobre esas zonas, lo que a su vez controla la especulación sobre el suelo. Utilizar mecanismos de revertir sobre la ciudad como compensación desde el mismo desarrollo urbano realizado en territorio.
- Evitar la especulación del precio sobre la tierra y el alquiler. Debido a que el alquiler es más caro que el crédito, el crédito se detiene y la mejora del déficit, es importante reducir los reflejos de especulación de la infraestructura urbana.
- No permanecer obteniendo recursos en base a créditos externos o deuda pública externa, sino realizar una sustitución con fondos propios de manera sostenible.
- Se mencionó proponer direccionar entre el 1% o el 2% (ALVIS plantea que 2% del presupuesto general de la nación debe destinarse a vivienda de interés social y servicios básicos) del presupuesto a la vivienda, tienes que garantizar suficientes ingresos desde la planificación urbana.
- Construcción de vivienda de interés social por medio de crédito con subsidio, combinando subsidio y crédito. Se mencionó que existen experiencias exitosas en el país financiados con fondos de organismos internacionales.
- Evitar la sobre intermediación financiera, en el sentido que existen bancos de primer piso prestando a también a bancos de primer piso dentro del sector público, mejorando la complementariedad de las instituciones evitando para que no compitan, lo que requiere que se mejore la coordinación.
- Evaluar, las opciones cuotas obrero potencial, como ampliar la medida reciente de ampliar, parte de la cotización de las administradoras de fondos de pensiones dedicada hacia títulos para financiera viviendas de interés

### E. Mesa No. 4: Infraestructura y Servicios

<b>Fecha</b>	Martes 15 de Octubre de 2013	<b>Lugar</b>	Hotel Crowne Plaza
<b>Presentes</b>		<b>Agenda</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Teresa del Carmen Pérez de Hernández (FUNDASAL).</li> <li>• Ana Gloria Menjívar (CASALCO).</li> <li>• Lorena Molina (OPAMSS).</li> <li>• Jorge Henríquez (OPAMSS).</li> <li>• Gustavo Tánchez (AMUSDELI-OPAMUR).</li> <li>• Jorge Armando Escalante (FSV).</li> <li>• Julio César Argueta (HPH El Salvador).</li> <li>• Ana Beatriz Bejarano (HPH El Salvador).</li> <li>• Ana Cecilia Ferreiro (VMVDU).</li> <li>• Mario Francisco Peña Flores (ASIA).</li> </ul>		<ol style="list-style-type: none"> <li>1. ¿Cuál es la infraestructura y servicios que resultan claves para concretar la visión de “vivienda y hábitat”?</li> <li>2. ¿Cuáles deben ser las prioridades en infraestructura y servicios que debe establecer la PNV?</li> <li>3. ¿Cómo asegurar que las instituciones públicas y privadas responsables de la infraestructura y servicios actúen de manera articulada?</li> </ol>	
<b>Facilitación de la reunión y elaboración de ayuda memoria: Afán Centroamérica.</b>			

#### ¿Cuál es la infraestructura y servicios que resultan claves para concretar la visión de “vivienda y hábitat”?

- Debe hacerse una división entre los servicios básicos de la vivienda y los equipamientos y servicios del hábitat.
- En relación a los servicios de la vivienda debe ser prioritario: comunicaciones, energía,
- En relación a los servicios y equipamientos del hábitat: educación, equipamientos comunitarios, movilidad, servicios de cuidado a personas menores de edad (no más de 500 mts de las viviendas), saneamiento ambiental (aguas residuales, aguas negras, desechos sólidos, etc.).
- En relación a las viviendas “progresivas” es importante que la PNV establezca criterios y lineamientos que normen el tiempo para que los servicios fundamentales de la vivienda y hábitat estén instalados.
- Los servicios e infraestructura están relacionados con el acceso al suelo y los procesos de densificación. En ese marco, la PNV debe adoptar la visión de servicios y equipamientos para construcción en altura.

- En el marco de la PNV debe hacerse un inventario de otras políticas y leyes para definir vínculos y conexiones entre vivienda-hábitat con ordenamiento y desarrollo territorial.
- Los gobiernos locales con los que deben planificar y normar el uso/densificación de los territorios.
- Gestionar proyectos con participación de todos los actores.
- PNV debe tener enfoque holístico y sistémico.

**¿Cuáles deben ser las prioridades en infraestructura y servicios que debe establecer la PNV?.**

- Desde el diseño debe incorporarse un enfoque de gestión de la vulnerabilidad y el riesgo.
- La planificación es clave y debe hacerse por áreas territoriales o sectores, no podemos seguir planeando parcela a parcela.
- El diseño debe incorporar y hacerse con participación de las comunidades, tomando en cuenta su cultura, dinámicas de vida y expectativas.
- Servicios básicos para la vivienda (estándar para una vivienda digna): agua y saneamiento, drenajes, energía, área/espacio/dimensiones que posibiliten una vida digna, comunicaciones.
- Servicios y equipamientos para el hábitat: accesibilidad y movilidad, gestión del riesgo, infraestructura comunitaria (lavaderos públicos, espacios deportivos, centros comunitarios), saneamiento (drenajes de aguas lluvias, plantas de tratamiento de aguas negras, tratamiento de desechos sólidos, iluminación).
- Deben tomarse en cuenta criterios de paisajismo urbano, seguridad ciudadana y convivencia, normar construcción de portones y diseño de urbanizaciones que dan la espalda a la ciudad, más bien se debe promover la cohesión social.

**¿Cómo asegurar que las instituciones públicas y privadas responsables de la infraestructura y servicios actúen de manera articulada?.**

- En relación a agua (regulación, manejo y administración). No está signada la competencia para manejo de aguas lluvias, drenajes, gestión y administración de plantas de tratamiento de aguas negras/servidas.
- En relación a aguas negras, agua potable y saneamiento tienen competencias ANDA, MARN y MINSAL, sin embargo no está claro y existen cruces y contradicciones. Esto debe resolverse.



- Desde la competencia de manejo de cuencas, la gestión hídrica es una competencia del MARN.
- El agua para usos urbanos, industriales debería ser competencia de ANDA, incluyendo drenaje de aguas lluvias.
- Debe promoverse el reciclaje y reutilización de desechos en las viviendas.
- Mientras no esté vigente la Ley de Ordenamiento y Desarrollo Territorial, la PNV debería establecer la vigencia de los planes de ordenamiento territorial aprobados por el VMVDU y las mancomunidades.

## F. Mesa No. 6: Acceso al suelo

<b>Fecha</b>	Miércoles 16 de octubre de 2013	<b>Lugar</b>	Hotel Crowne Plaza, Salón Boquerón
<b>Presentes</b>		<b>Preguntas generadoras</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Yonni Marroquín VMVDU</li> <li>• Ricardo Reinoso AMUSDELI</li> <li>• Ivonne de Portillo ILP</li> <li>• Nelson Marroquín FUNDASAL</li> <li>• Ernesto Tobar HPH</li> <li>• Ana Gloria Menjivar CASALCO</li> <li>• Mauricio Milla ALES</li> <li>• Karla Miranda OPAMSS</li> <li>• Patricia Quinteros OPAMSS</li> <li>• Juana Lidia CONAPO</li> <li>• Liana Córdova FONAVIPO</li> <li>• Douglas Hernández FESCOVAM</li> <li>• Jaime Cerna REDES</li> <li>• Carlos Ferrufino UCA</li> </ul>		<ol style="list-style-type: none"> <li>1. ¿Qué debe entenderse en la PNV por suelo adecuado para la vivienda?.</li> <li>2. ¿Cómo puede intervenir el Estado en el mercado de suelo?.</li> <li>3. ¿Qué tipo de acciones debe considerar la PNV para ampliar la oferta y mejorar el acceso a suelo adecuado para la vivienda?.</li> <li>4. ¿Qué mecanismos alternativos de formas de tenencia se pueden impulsar en el marco de la PNV, para ampliar la oferta y mejorar el acceso a suelo adecuado para la vivienda?.</li> </ol>	
<b>Facilitación de la reunión y elaboración de ayuda memoria: Afán Centroamérica.</b>			

### ¿Qué debe entenderse en la PNV por suelo adecuado para la vivienda?

- Es difícil definir en El Salvador que es el suelo adecuado. Hay múltiples factores: oferta y demanda, ubicación de inmueble (cerca de fuentes de trabajo), faltan estudios aunque se tengan los permisos. Hay que desarrollar un proyecto con todos los estudios. El dueño del inmueble toma la decisión de desarrollar una lotificación sin mayor análisis (accesos, agua, problemas de energía), por eso ciertas zonas han ido creciendo. SS, SA, Sonsonate, LL, tienen gran cantidad de lotificaciones. Por eso el problema es complejo y contradictorio. Ello tiene que ver con el “desarrollo progresivo”. Eso facilita el acceso a las familias, letra corrida a 100 meses. En contraste con otros proyectos que no han logrado movilizarse (apartamentos), aunque el suelo está “subsidiado”. Hay relación con otros temas (crisis del café), así han nacido muchos proyectos (no sólo VIS). El Estado debe definir “donde se puede”.
- El enfoque de derechos involucra otros derechos, para que sea un suelo “habitable” debe de estar urbanizado, poseer todos los servicios básicos (AP, AN, desechos, ALL, accesos) o tener factibilidad para ello. Si no se compromete el derecho a la vida, a la salud. Miles de familias habitan suelos no aptos, son las familias afectadas por fenómenos. Derecho al

suelo habitable, independientemente del segmento de población y ello ligado a otros derechos que deben cumplirse. Además considerar como se afecta a otra población (AN). También es importante que el suelo que ubique en un sitio seguro (libre de amenazas). Esto involucra el “uso racional” del suelo y la densificación (poco suelo que debe ser densificado, vivienda en altura), garantizando condiciones de seguridad.

- Considerar varios aspectos, los físicos (riesgo), pero también económico (que el suelo sea accesible). Hay mucha especulación. No hay mecanismos para evitar que los precios se disparen y que el suelo sea accesible a más personas. El suelo debe ser apto desde un punto de vista legal.
- Es un tema amplio. El suelo debe tener una vocación urbana. El PSRMSS indica que el municipio de SS ya no tiene nuevo suelo urbanizable. Por razones físico ambientales estos suelos urbanizables se ubicaron a lo largo de los ejes viales, sin considerar factores como tipo de suelo (TBJ) que aún deben ser estudiados. Nuevos proyectos se ubican en sitios “mal ubicados” lo que provoca mala calidad a los habitantes y precariedad. Hay proyectos que han tenido permisos pero sin considerar los aspectos físicos y ambientales, que se han estudiado superficialmente.
- El tema comienza por que los POT que identifiquen los suelos adecuados. El plan debe considerar zonas para estas viviendas. Implica reformas en reglamentos para asegurar calidad.
- Se necesita cambiar reglamentos y darle recursos a la LODT. Es necesario identificar los inmuebles donde se puede construir, incluyendo los inmuebles públicos que están en desuso. Con ello se puede generar una cartera de tierras. En Uruguay una comunidad busca un terreno y el Ministerio de Vivienda facilita su acceso. Hace falta echar a andar las leyes que ya existen. Con ello se podría saber que lugares ocuparían las comunidades.
- Tomar en cuenta la corrupción en instituciones encargadas de permisos. También considerar tema de trámites para aprobación de proyectos. El proceso de revisión debería ser ágil y con ello evitar corrupción.
- La PNV debe declarar de interés público el acceso a suelo para VIS para evitar especulación. Los altos costos del suelo dificultan ese acceso. La PNV debe incluir mecanismos para facilitar ese acceso.
- Se debe incluir la regularización técnica y legal para ser suelo adecuado, aprobaciones legales y técnicas.
- Las leyes ya están, pueden revisarse en lo relativo a VIS. La legalización implica estudios complementarios. Hay que enfocar a VIS para que estos estudios no salga tan caro. Implica valúos de inmuebles (Hacienda, SSF) que a veces tienen montos altos. Existen mecanismos que pueden revisarse por trámites OPAMSS, ANDA, MARN. Hay que agilizar estos procesos para evitar que la tierra se encarezca (trámites y tiempo).
- Considerar no sólo las nuevas urbanizaciones, también considerar lo que ya existe y no cumple con nuevos estándares.

- Considerar “los entornos” en un sentido de hábitat. No puede seguir la atomización existente. Los desarrollos ya están más allá de la periferia del AMSS. Cada desarrollador obliga al suelo a proporcionarle agua, no hay un control adecuado de las prácticas individuales. Además de analizar el suelo adecuado (que sí hay); hay que hacer un inventario de suelos a nivel nacional, municipal (no se sabe que terrenos se posee).
- ANDA requiere que cada colonia tenga su pozo o planta de tratamiento, no hay gestión de red. Algunas infraestructuras son muy caras (plantas) y elevan el costo del suelo para VIS. O ¿Es el gobierno el que debe subsidiar el suelo? Son obras muy caras.
- Existe un retraso en las leyes que regularizan el desarrollo del suelo que si no se actualizan no podemos esperar algo diferente. Si se sigue exigiendo a cada urbanizador que provea agua, energía no se está haciendo un desarrollo de ciudad. Es necesario un enfoque de ciudad que ya prevea ALL, AP, AN. Es un tema de leyes? O de los que aplican esas leyes? Los planes urbanos deben prever estas situaciones. No se puede cambiar la situación si el marco legal no se altera. No es fácil hacerlo pero es urgente hacerlo.
- Hay que insistir en la complejidad del problema. Las instituciones se hacen más complejas. Antes de la apertura de calles se compran terrenos. Caso de “La Gloria”, caso de costa de La Libertad. En 2011 se hizo catálogo de tsunamis, según esto esa zona es altamente vulnerable y por eso se han denegado proyectos por el criterio de “un técnico”. Hay mucha preocupación por la variedad de criterios técnicos. Cargar la VIS con todos los costos es volverla inaccesible.
- En la PNV debe participar el MOP, VMT. Por ejemplo en el área rural el tema del transporte es clave (producción, acceso, transporte de personas). El suelo debe tener “lo vital”: energía, agua. Que el Estado se encargue de facilitar el acceso al suelo y reducir el déficit. Se debe hacer un estudio socio económico para conocer a las familias que necesitan vivienda. Por ejemplo: situación de mal de Chagas y vivienda de adobe. La vivienda contribuye a otros temas de educación y salud.
- La PNV debe unificar un conjunto de leyes para facilitar el acceso a suelo; cada institución tiene sus propias reglas o leyes. Debe haber agilización de trámites para facilitar el acceso a suelo para vivienda. Limitar trámites engorrosos.

### **¿Cómo puede intervenir el Estado en el mercado de suelo?**

- Ya existe planificación lo importante es hacer que las instituciones se involucren.
- ILP tiene la función de facilitar el acceso al suelo. ILP ha hecho todos los procesos y se ha ido especializando.1/ Debe haber mayor coordinación de criterios entre instituciones del Estado (CNR, alcaldías). Los trámites debe coordinarse, hay varias ordenanzas, tasas municipales diferentes, algunas muy altas para personas de escasos recursos esto hace imposible el acceso a las familias. 2/ Una parte de la política debe estar enfocada a las familias de menores recursos, pensar tasas de interés social, revisar aranceles (registro), ley de medio ambiente con requisitos que encarecen los procesos, las instituciones invaden competencias de otros. 3/ Ya existen instituciones que se deben potenciar. El ILP subsidia los procesos de legalización, pero el presupuesto es limitado. Actualmente se pide

estudios hidrológicos, suelos, taludes, EIA que la institución no puede pagar. Podría considerar ampliar recursos institucional para beneficiar a las familias. Se ha creado una unidad de gestión ambiental con VMVDU para hacer estudios y evitar que las familias se defraudadas. 4/ No hay programas o planes de reubicación de familias que por su localización no califican para ser habitados, habitan zonas de riesgo. No hay entes responsables de obras de mitigación.

- FONAVIPO da subsidios (contribuciones), pero no recibe nada del presupuesto general de la nación, subsiste a partir de la función de “banco de segundo piso”. Sin embargo, no hay todos los recursos para ayudar a las familias (estudios, diseños). Se requiere también apoyo de las comunidades y las municipalidades para casos de reubicación. Falta conciencia de las situaciones de riesgo o peligro entre las familias. Más coordinación con alcaldías.
- Se necesita generar cambios de enfoque hacia el “derecho humano”. Las instituciones fueron creadas con otros fines, caso IVU que producía de vivienda de bajo costo en altura. Si no se promueve ese cambio no se concretará el “derecho”. Hay familias que si pueden vivir con el rol facilitador del Estado, pero las de ingresos < 2SM no pueden conformarse con eso. Por eso la PNV debe plantear la modificación de las instituciones para priorizar la VIS. La normativa está pensada para la urbanización nueva, no para las familias que han hecho “la producción social del hábitat”. No se ha considerado el arraigo familiar. Los requisitos de la urbanización nueva no aplican a la regularización de asentamientos. La PNV debe abarcar todas estas posibilidades. El ejecutivo debe declarar el interés público, crear una cartera de inmuebles para VIS (con tierra en desuso) y generar mecanismos novedosos para nuevo suelo para VIS, que incluya la generación solidaria de suelo para VIS.
- Hay un círculo vicioso que impide acumular experiencias, se suceden criterios diferentes. Si el Estado no interviene la situación se va a desbordar. La demanda genera una presión por el crecimiento de la población. Las remesas son una palanca para la adquisición de vivienda y suelo. Hay interés en regresar. No hay que ser excluyentes. Los lotificadores están por la reducción del déficit, pero el Estado “lo ve mal”. Hay muchas trabas. Hay una LODT pero no se ha hecho un reglamento y facilitar que las alcaldías hagan su aporte. No se puede hacer desde un VMVDU centralizado. También se aprobó la LL que establece la “ventanilla única” para que todas las instituciones (7) estén presentes, pero “no funciona”. El desarrollador “anda rebotando” lo que le agrega un costo innecesario al proyecto. De acuerdo en privilegiar la VIS, en los otros sectores ya “están urbanizados”, pero sólo una pequeña parte de la población puede tener acceso a ello. Es un problema socio económico. Necesitamos líneas claras.
- Hay varias maneras de intervenir: 1/ regulación de precios de suelo dónde sea factible desarrollar vivienda; 2/ compensaciones, los grandes proyectos deben compensar para % de suelo para VIS; 3/ instituciones que tienen suelo deben generar un banco de suelo para desarrollar proyectos de VIS.
- El Estado debe prever mecanismos de acceso al suelo, no porque el Estado provea el suelo pero porque facilita maneras de acceder a él. Esto implica mecanismos de subsidio para las familias de menores recursos. Los gobiernos locales y nacional deben tener mecanismos más ágiles de aprobación de proyectos. El Estado debe retomar la responsabilidad de proveer infraestructura y equipamiento. El Estado tiene un rol muy

pasivo “sólo pide”. Se necesita más responsabilidad. Al mismo tiempo no puede hacerlo todo, tal vez se pueden crear consorcios con municipalidades, empresa privada y comunidades, que pueden intervenir en el tema suelo. Esto es aplicable a la renovación de lo que ya existe y a la planificación de lo que sigue.

- El rol del Estado de facilitador de procesos, incluyendo municipalidades. Una solución para enfrentar la falta de suelo es establecer socios con los grandes desarrolladores, para que hagan compensaciones hacia las comunidades. Algunos trámites llegan hasta la AL. Las instituciones más complejas son MARN, ANDA y a veces oficinas de planificación. Hay todo tipo de problemas que vienen de los desarrolladores: coordenadas, estudios que no corresponden al sitio, información falsa. Falta coordinación entre VMVDU e instituciones locales, no puede haber otras instituciones que generen criterios sobre los territorios municipales. Hay que aunar criterios y articular los servicios. Las ordenanzas habilitan al cobro de permisos e incluyen provisiones respecto al “interés social” y/o quedan a decisión de los Concejos municipales. Se busca ser facilitador de procesos. Se deben hacer solicitudes vía concejos. Deben haber socios con los desarrolladores privados para generar compensación social.
- El Estado debe jugar un rol de facilitador, utilizando los planes territoriales para determinar donde se puede o no urbanizar, donde existen redes de infraestructura. Se debe reunir en un sistema de información todos estos datos, idealmente de acceso público. Para saber de antemano cuales son zonas de riesgo. Ver casos como Uruguay donde anticipadamente se puede saber la calificación del inmueble y evitar problemas de coordinación entre instituciones. Se debe aclarar el rol de cada institución y reducir tiempo de trámites para reducir costos. Tal vez STP puede coordinar a instituciones como MARN, CNR, ANDA.
- El Estado debe actualizar reglamentos, leyes, normativas y echar a andar la LODT que le den vida a los planes que ya indican cuales son los suelos urbanizables y densificables. Ya existen estudios que pueden contribuir al tema.
- La intervención del Estado pasa por la creación de un comité o “ventanilla única” que facilite los trámites donde estén representantes de cada institución. También implica la unificación de diversas leyes. El Estado es el coordinador de este comité. Tiene que ver con el montaje de un “Ministerio de Vivienda”.
- El Estado debe tener bien definida una zonificación del territorio. Las leyes no contemplan la legalización, urbanización, regularización de asentamientos. Hay normativas que no contemplan estos casos. Es indispensable considerar comunidades que ya tiene larga data. Tampoco hay tasas coordinadas y algunas muy altas. Para el inventario de terrenos del Estado hay un comité que ya está funcionando pero no se han hecho estudios; por ejemplo caso Vía Férrea. No hay regulación real para lo “que ya existe”. Tomar ejemplos en otros países: Perú, Honduras, Uruguay que priorizan a las familias que no pueden pagar estos procesos.
- El Estado es encargado de construir ciudad, no viviendas. Las familias invierten y cuidan su vivienda. Lo difícil es la infraestructura colectiva. Que priorizan las familias? (servicios cable, teléfono). Considerar la segregación social y el rol del Estado en esos procesos. Una misma vivienda puede costar la mitad en la periferia pero con altos costos sociales (transporte, tiempo, convivencia familiar). Pensar en mezcla social. Proyectos de alto estándar incluyen VIS.

- Falta participación de otras instituciones del Estado. Caso CNR, es el “embudo”, donde todos los proyectos llegan. Los proyectos antiguos no pueden cumplir requisitos. Persisten las contradicciones, una comunidad puede tener todos los servicios pero no hay escrituras. Lamentable ausencia de MARN y CNR, deben hacerse presentes en lo que falta del proceso de la PNV (7 instituciones). Si estas instituciones no participan luego ponen trabas. En el país hay 350,000 parcelas por legalizar que podrían contribuir a disminuir el déficit. Es cierto hay lotificadores “picaros”, por eso hay estudios incompletos y con errores. Pero eso no niega que hayan contradicciones entre instituciones, caso tasas. Las instituciones cobran más por un interés económico. Ello le agrega al costo del suelo. Falta determinar donde se puede urbanizar. Considerar la alta necesidad de vivienda.
- En OPAMSS sólo dos lotificadores hicieron uso de la LL para legalizar situaciones de las familias. Todos los sectores deben poner de su parte. Falta mayor coordinación para hacer presión en el cumplimiento de la misma.
- Se debe trabajar con un fuerte criterio de confianza entre instituciones. Hay que hacer un ensayo con otras instituciones (FONAVIPO, ILP) para hacer ordenanzas de uso del suelo que incluyan temas como la compensación, equipamientos sociales, “condominios” (con efectos nefastos), pero las municipalidades no invertirán en esas áreas. Mejor generar tierra para VIS.

#### **¿Qué tipo de acciones debe considerar la PNV para ampliar la oferta y mejorar el acceso a suelo adecuado para la vivienda?**

- La mesa de lotificaciones en la Defensoría del Consumidor prevé “alertas” de situaciones de ilegalidad, proceso de adquisición, para orientar a las familias.
- Falta publicitar los mecanismos para llevar a cabo trámites, por ejemplo regularización. Hay que explicar el abanico de instituciones y trámites.
- La LL establece dos marcos: para los nuevos proyectos y las que se someterán a regularización (4 años). Hay 400 lotificadores inscritos en el VMVDU que han presentado 20,000 lotes a trámite y 10,000 son regularizables, la meta deberían ser las 350,000 parcelas (80,000/año). El ritmo todavía es bajo. Los costos de regularización son todavía muy altos especialmente en proyectos que no generan “flujo de efectivo”. Ver la contradicción entre regularizar vías férreas (sin áreas verdes, zonas de equipamiento, derechos de vía) y no atender lotificaciones. Considerar las situaciones de emergencia ambiental. Despolitizar el plano y la PNV y el tema de vivienda ya que es la prioridad de las familias.
- Varias acciones: 1/ La PNV debe considerar la necesidad de suelo para cubrir el déficit + lo proyectado en los siguientes años. Determinar cuántos m<sup>2</sup> de suelo urbanizado se requieren para atender a la demanda de vivienda, no sólo VIS pero también otros sectores (clase media). Instrumentos que faciliten el acceso. Con ello se pueden hacer proyecciones financieras para satisfacer la demanda de suelo para vivienda. La necesidad de unidades no es igual a la necesidad de parcelas nuevas. 2/ También se debe considerar el equipamiento y el entorno de la parcela. La vivienda puede ser pequeña si el entorno tiene las condiciones. 3/ Si hay zonas subutilizadas deberían ser sujetas a renovación para ocuparlas de forma más eficiente (densificación), eso ayuda a tener una ciudad más

eficiente, más rentable. Se puede hacer por medio de socios públicos como empresas o comunidades. Ello ayudaría a ampliar la oferta.

- Varias medidas posibles: 1/ Voluntad política, compromiso del lado del Ejecutivo, de todas las instituciones, incluyendo candidatos. Caso LODT faltan recursos para echarla a andar, falta voluntad política; 2/ Publicar proceso de trámites, las comunidades desconocen cómo se hacen los trámites, hay que publicitar el proceso; 3/ creación de un comité de legalización de tierras donde se articulen las experiencias (participación de COMURES); hay que involucrar a múltiples instituciones.
- Se necesita una nueva visión. El Estado debe ir más allá de la compra de suelo. Pensar en otras figuras jurídicas: 1/ expropiación, el Estado debe desarrollar su competencia para la VIS; ver la ciudad construida, cantidad de inmuebles abandonados cuando hay familias que necesitan donde vivir; 2/ mecanismos legales para favorecer a comunidades, como la prescripción administrativa, disminuyendo tiempo. Todo esto también combate la especulación del suelo y está ligado a la función social de la propiedad. Pensar validez en casos de emergencia y calamidad pública. Ante un gran problema se necesitan acciones complejas. 3/ Cesión solidaria o compensación entre los que generan lucro o los que tienen necesidad.
- Todas estas medidas está vinculado al Predial, que es un mecanismo que también combate la especulación del suelo.
- Además de la expropiación considerar que después del terremoto 86 quedaron edificios en ruina, dándole a los propietarios un tiempo para que ponga en uso el suelo. El mismo inmueble revaloriza el entorno. También se puede utilizar la figura de planes parciales que incluyen porciones de terreno que deben ser cedidos al Estado; caso Sonsonate, Villanueva, Huizúcar.
- El problema es que los planes no tiene vigencia legal, esa es una tarea pendiente de las municipalidades. Las compensaciones ya se hacen ¿pero de qué manera?
- Desacuerdo con la expropiación, ello causa incertidumbre y temor. Han existido maneras de evadir esa amenaza. Hay que definir áreas sujetas a esta figura. Es un tema “delicado”. Hay conflictos con los derechos de los propietarios (Cn 21, 22) y la función social (Cn 103, 119). Se ha requerido que se analicen estos temas para facilitar la VIS.
- En relación a la transferencia de bienes del Estado, no existe una forma fácil de transferir estos bienes. Debe haber acuerdos de Asamblea Legislativa. Se busca otras figuras (permutas...) que siempre son complejas. Las leyes no facilitan estos procesos. Tampoco todos los inmuebles del Estado tienen las condiciones para urbanizarse. Hay que crear mecanismos concretos para hacer estas transferencias (valúos, mediciones, estudios). Los costos recaen en las instituciones propietarias. En la propuesta de CONAPO hay vacíos para agilizar esta transferencia. Debe haber un grupo amplio para estudiar este proceso de transferencia de una forma integral, no sólo identificar los inmuebles, también detallar los procesos de cambio de propiedad.
- La vivienda también debe responder / respetar a la identidad cultural de las ciudades. Caso de San Vicente ciudad, varias intervenciones que no respondían a una identidad previa. También caso remesas.



**¿Qué mecanismos alternativos de formas de tenencia se pueden impulsar en el marco de la PNV, para ampliar la oferta y mejorar el acceso a suelo adecuado para la vivienda?**

- La propiedad privada individual está muy arraigada en El Salvador, la propuesta de ALVIS hace referencia a la figura cooperativa. Una ley debería regular esta forma de tenencia, limitaciones, formas de “derecho de uso y habitación”, hay casos de cooperativas que transfieren propiedad a través de venta (no es realmente propiedad colectiva). Caso ADESCOS o personas jurídicas que tienen la propiedad. Esto para evitar temores y acepten nuevas figuras.
- Es difícil ir más allá del sistema de propiedad individual. El enfoque de derecho humano hace ver que la vivienda y el suelo no son una mercancía. La idea es que no es la persona (o familia) de forma individual la que resuelve el problema de vivienda; esto se hace de forma colectiva. Hasta ahora todo está pensado en la lógica de propiedad privada, pero hay que abrir las posibilidades a otras formas de propiedad. No es un sistema obligatorio ni único, es una opción más. Es privilegiar el “bien de uso” sobre el “bien de cambio”. Se ha tenido que ir superando obstáculos legales, pero hay experiencias exitosas. La PNV debe contemplar estos mecanismos alternos y novedosos. La normativa debe adecuarse a estas nuevas prácticas de las familias (INSAFOCOOP, Hacienda, Alcaldías, CNR). Puede haber otros mecanismos: bien de familia, arrendamiento con promesa de venta, comodato.
- El modelo cooperativo viene de Uruguay; la PNV debe reconocer esta posibilidad que tiene otros beneficios (arraigo familiar, calidad de vida, organización social). Es un mecanismo para involucrar a las familias que realmente “necesitan” y que no la puedan vender. Hay que evitar que haya gente que salga doblemente beneficiada de una vivienda del Estado.
- Todavía hay muchas dificultades para legalizar una cooperativa (por ayuda mutua), que se reconozca el aporte que las familias dan bajo la forma “de trabajo”. Existen 21 cooperativas a nivel nacional, el modelo está creciendo. Se está negociando con el VMVDU un proyecto dirigido a las cooperativas del CHSS, que puede ser propiedad “cooperativa” (no colectiva). Esto requiere un cambio de mentalidad para mejorar la convivencia.
- La cooperativa es un modelo alternativo optativo que va a convivir con el sistema tradicional de propiedad privada individual. La Reforma Agraria entregó propiedades de forma cooperativa pero no había suficiente preparación y ahora están subdivididas en lotes individuales y de vivienda. Recuerda problemas de ALVIS: 1/ 2% de presupuesto; 2/ 20% de área útil para VIS; hay que buscar otras maneras. El pago de cuotas genera un arraigo.
- La renta (alquiler) es una forma de tenencia alternativa; FONAVIPO ha hecho experiencias en La Campanera que se le entregó dinero a las familias para que rentaran vivienda por una situación de emergencia. Es un mecanismo que puede funcionar. En otros países hay municipalidades que crean compañías (con privados) que rentan viviendas.
- Hay que pensar en múltiples funciones que permitan que la ciudad tenga vida de día y de noche.

- Falta ver el sector de población de tercera edad que dependen de la familia o del Estado, debe ser atendido para sus necesidades de vivienda. Hay que atenderlo de una forma estructural.
- FONAVIPO y municipalidades utiliza ventas simbólicas que requieren de figuras que amarre el bien a la familia (bien de familia), considerando que puede existir un “mercado negro” que no considera si el inmueble está registrado. Se debe mantener fiel al objetivo por el que fue creado. Esta figura tiene sus problemas porque dificulta el crédito y el mejoramiento de las unidades.
- COMURES ve viable el ALVIS porque en caso de desastres muchas familias se acercan a todas las municipalidades con demandas que no se pueden cumplir en este momento.
- Ver el proceso que inicia con “carencia de bienes” y que sea un principio de la PNV que cuando una familia ya ha sido beneficiada por un programa de vivienda no pueda volver a serlo.

## G. Mesa No. 7: Gestión del riesgo

<b>Fecha</b>	Jueves 17 de Octubre de 2013	<b>Lugar</b>	Hotel Crowne Plaza, Salón Boquerón
<b>Presentes</b>		<b>Preguntas generadoras</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ada Ivette Linares de Valle (VMVDU).</li> <li>• Yonny Marroquín (VMVDU).</li> <li>• Carlos Coto (HPH El Salvador).</li> <li>• Manuel Fernández (FUNDASAL).</li> <li>• Gerardina Ramírez (CONAPO).</li> <li>• Flor Montiel (FESCOVAM).</li> <li>• Violeta Aguilar (DAGGER-MOP).</li> <li>• Yuri Rodríguez (DAGGER-MOP).</li> <li>• Mauricio Milla (ALIES).</li> <li>• Mario Francisco Peña Flores (ASIA).</li> <li>• Ismael Nolasco (CASALCO).</li> <li>• Ana Gloria Menjívar (CASALCO).</li> <li>• Oscar Hernández (VMOP).</li> </ul>		<ol style="list-style-type: none"> <li>5. ¿Cómo debe integrarse la gestión del riesgo y la adaptación al cambio climático en la PNV?</li> <li>6. ¿Qué tipo de acciones debe plantear la PNV para prevenir y gestionar los riesgos y promover la adaptación al cambio climático?</li> <li>7. ¿Qué actores tienen responsabilidades en la gestión del riesgo y la ACC en el marco de la PNV, cuál debe ser los roles de éstos actores?</li> </ol>	
<b>Facilitación de la reunión y elaboración de ayuda memoria: Afán Centroamérica.</b>			

### ¿Cómo debe integrarse la gestión del riesgo y la adaptación al cambio climático en la PNV?

- Existe una clara vinculación entre hábitat vivienda, ordenamiento y desarrollo territorial y gestión del riesgo/adaptación al cambio climático. La PNV debe encontrar la forma correcta de establecer estos vínculos sin perder su naturaleza o invadir ámbitos de competencias de otras políticas.
- En relación a la gestión del riesgo y la adaptación al cambio climático (GR/ACC), el primer paso es reconocer la realidad. El segundo es intervenir en ella, no solo en nuevos desarrollos urbanísticos y habitacionales, sino que también en áreas ya construidas que presentan vulnerabilidades y riesgos. El tercer paso es desarrollar capacidades técnicas del personal y a partir de estudios e instrumentos. Además, es importante conceptualizar, planificar y ejecutar las acciones de GR/ACC con una perspectiva micro regional/territorial y no a partir de los municipios o jurisdicciones político-administrativas aisladas.
- El país no cuenta con instrumentos que permitan clasificar con precisión los riesgos. Los instrumentos de los que disponemos (MARN) están orientados a identificar las amenazas más que los riesgos.

- El rol del MARN es clave y debe participar.
- Es clave manejar enfoques más sistémicos de GR/ACC.
- El cambio climático afecta la calidad de vida de las personas. Esto debe ser incorporado en la concepción de la PNV. Los efectos del CC son diferentes de acuerdo al lugar donde viven las personas, el acceso a bienes, etc. Es decir que el CC nos afecta a todos pero de diferente manera en función de las condiciones particulares en las que vivimos.
- Por ejemplo, la población que habita en zonas costeras tiene menos acceso al agua potable debido a las inundaciones, sequía e incremento del nivel de mar.
- La GR y la ACC están relacionados. En los territorios se manifiestan como amenazas.
- La PNV debe establecer vínculos con otras políticas como: Política Centroamericana de Gestión del Riesgo, Política Nacional de Gestión del Riesgo (elaborada por la Dirección de Protección Civil y la Secretaría de Vulnerabilidad) y Política Ambiental.
- El país necesita abordar la vulnerabilidad más que el riesgo. Si se aborda la vulnerabilidad se disminuye el riesgo. Por ello el propósito de la PNV en este campo debe ser GESTIONAR/REDUCIR LA VULNERABILIDAD VINCULADA A LA VIVIENDA Y EL HÁBITAT.
- La realidad del país es que tenemos un territorio con múltiples amenazas y vulnerabilidades. Por ejemplo, el riesgo de tsunami se incrementa por efecto del CC.
- El país tiene aproximadamente 350 mil parcelas (lotificaciones) en una situación de limbo jurídico, las cuales están concentradas principalmente en los departamentos de San Salvador, Santa Ana, La Libertad y Sonsonate.
- PNV debe aprovechar todas las posibilidades que genera la Ley de Lotificaciones.

**¿Qué tipo de acciones debe plantear la PNV para prevenir y gestionar los riesgos y promover la adaptación al cambio climático?**

- PNV debe considerar el incremento de vectores en las casas y hábitat cercano a las personas, como efecto del CC (ratas, zancudos y otros) genera incremento en epidemias y enfermedades. Esto debe considerarse en el diseño de las viviendas desde un enfoque preventivo.
- Se debe construir “inteligentemente” y definir dónde se puede y dónde no se puede construir.
- Acciones vitales a realizar en PNV: ordenar marco regulatorio, clarificar competencias.

- Incorporar adopción de tecnologías que contribuyan a la adaptación al CC, incluyendo incentivos y subsidios para ello.
- Promoción de energías limpias, renovables, reciclaje de desechos, reducción de emisión de gases de efecto invernadero.
- PNV debe conectar con los instrumentos de gestión del riesgo y ordenamiento y desarrollo territorial: cartografía temática (hay que bajar la escala), planes de ODT, estudios de vulnerabilidad realizados por el MARN, evaluación ambiental estratégica.
- Es importante incluir la variable “riesgo” en los proyectos de inversión.
- Capacitación a albañiles, maestros de obra en técnicas constructivas adecuadas.
- Autoconstrucción debe ser asesorada por el Estado para velar por la seguridad y abordaje adecuado de las vulnerabilidades y el riesgo.
- Se debe potenciar la investigación, innovación y adopción de nuevas tecnologías en relación a uso de energía, uso y tratamiento de aguas lluvias, manejo de escorrentías etc. Para ello, es importante crear un fondo de investigación y validación de tecnologías.
- Se debe promover proyectos habitacionales verdes y en altura.
- Disminuir impermeabilización de los suelos es un aporte a la gestión del riesgo y ACC.
- Mejoramiento de barrios debe incorporar gestión ambiental y del riesgo.
- Requerimientos, trámites deben abordar de manera diferente los proyecto de acuerdo a su finalidad. No es lo mismo un proyecto que tiene la intención de lucro que uno que es de interés social.
- Los cambios en el régimen de lluvia es uno de los factores que más afecta y se está manejando a nivel “macro”. La PNV debe buscar “impacto 0”: reutilización de aguas lluvias, acciones de micro mitigación, nuevas tecnologías para recarga de acuíferos y que disminuyan impermeabilización y escorrentía.
- Se deben acceder y usar fondos de compensación habilitados a partir de conferencias y cumbres mundiales sobre cambio climático.
- Promover conocimiento de la población/ciudadanía de leyes vinculadas a GR y ACC: Ley de Protección Civil, LAIP, etc.
- GR y ACC son sombra país en la que se debe integrar la PNV, cómo, a partir de una coordinación de la PNV con instituciones e instancias responsables de la GR y ACC, aplicando la LODT, aprovechando estudios y propuestas de estudios y normativas para sistemas constructivos de vivienda de interés social como los desarrollados por el proyecto Taishin.
- PNV debe impulsar la innovación en la forma, en el cómo se hacen las cosas.
- Debe incluirse un enfoque de descentralización gradual, lo que implica generar los instrumentos y capacidades en los gobiernos locales para que asuman nuevas competencias.

- CC implica cambiar la forma como planeamos e intervenimos. Incluir un enfoque de ACC implica afectar todo el ciclo: diagnóstico, diseño, normas, formas de intervenir y construir, etc.
- Retomar contenidos de ALVIS en relación a GR y ACC (Art. 35).
- Política debe llamarse Política Nacional de Vivienda y Hábitat de El Salvador, no solo “de Vivienda”.
- Promover la generación de un fondo municipal, podría ser a través de agregar un porcentaje a las tasas municipales o un impuesto, estos fondos se utilizarían en acciones de preparación, prevención, manejo de eventos adversos o rehabilitación de comunidades o infraestructura.

**¿Qué actores tienen responsabilidades en la gestión del riesgo y la ACC en el marco de la PNV, cuál debe ser los roles de éstos actores?**

- Existen múltiples instituciones públicas con competencias en la gestión del riesgo: MARN, DAGGER-MOP, Secretaría de Vulnerabilidad, alcaldías, VMVDU, etc., cuyos roles no están claros y en algunos casos hay duplicidades o conflictos en el ejercicio de competencias.
- Para resolver los conflictos, duplicidades, vacíos y/o imprecisiones que hay en el marco competencial, es necesaria la existencia de un instrumento de carácter nacional que ordene y oriente.
- Es clave que la PNV contribuya a eliminar los altos niveles de discrecionalidad que tienen las instituciones y los funcionarios, para ello es clave la Ley de Ordenamiento y Desarrollo Territorial (LODT) en tanto ésta manda la formulación de instrumentos y normas técnicas claras que darían certidumbre a todos los actores y evitarían los actuales excesos y arbitrariedades que se generan –especialmente en algunas alcaldías- lo cual genera atrasos e inconvenientes a los actores económicos.
- El rol de los gobiernos locales es clave. Ellos conocen mejor los territorios.
- Es vital generar instrumentos para identificar con sentido nacional y multidisciplinario el riesgo y su gestión.
- En relación a los roles institucionales:

Institución	Rol
VMVDU	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Rectoría y planificación estratégica.</li> <li>• Debe retroalimentarse con la visión de todos los actores.</li> </ul>
MARN	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ente rector en materia de gestión ambiental de los territorios.</li> <li>• Debe enfocarse en una gestión ambiental que tome como centro a las personas.</li> </ul>
Gobiernos locales	<ul style="list-style-type: none"> <li>• En el uso de su autonomía, planifica el uso y desarrollo de su territorio, cumpliendo con los lineamientos nacionales.</li> </ul>

Institución	Rol
	<ul style="list-style-type: none"><li>• PNV debe estimular su actividad como actor clave en la gestión de la vivienda y el hábitat, para ello se deben fortalecer sus capacidades.</li></ul>
CNE	<ul style="list-style-type: none"><li>• Promover políticas y proyectos de energía sustentable.</li></ul>
Secretaría para Asuntos de Vulnerabilidad, Protección Civil	<ul style="list-style-type: none"><li>• PNV debe articularse y coordinarse con el sistema de protección civil y las disposiciones que dicha ley establece.</li></ul>

#### **Aportes y opiniones sobre el proceso de consulta y formulación participativa de la PNV**

- Grupo Gestor debe gestionar la participación del MARN y otros actores que no están implicados en el proceso.
- El VMVDU puede gestionar recursos para desarrollar un proceso de participación de los gobiernos locales, como algo complementario y vinculado a la formulación de la PNV.
- Es importante invitar a los gobiernos locales para socializar el borrador de la PNV. Puede ser a través de las mancomunidades o los CDA.
- El Grupo Gestor debe convocar y realizar reuniones con los siguientes actores, que resultan claves y no están participando: MARN, Protección Civil, Secretaría de Vulnerabilidades, gobiernos locales, CNR, CONCULTURA.

## Anexo 1: Detalle de entidades inscritas y participantes según mesas

Mesas	Inscritos			Participantes		
	No. Personas	Entidades		No. Personas	Entidades	
		No.	Detalle		No.	Detalle
<b>Mesa 1: Sistema institucional y marco regulatorio</b>	14	13	AMUSDELI, AMUVASAN, CONAPO, FESCOVAM, FONAVIPO, FSV, FUNDASAL, HPH, INMILCA, M. HACIENDA, SECULTURA, UCA, VMVDU	16	13	CONAPO, INMILCA, FUNDASAL, FSV, HPH, UCA, VMVDU, OPAMSS, CASALCO, AMUSDELI-OPAMUR, AMUVASAN-OPVSA, FESCOVAM, ASIA
<b>Mesa 2: Reducción del déficit habitacional</b>	12	11	AMUSDELI, CONAPO, DELCA, FESCOVAM, FONAVIPO, FUNDASAL, HPH, ISCyC, REDES, UCA, VMVDU	14	11	ASIA, CADES, HPH, INMILCA, REDES, CONAPO, FUNDASAL, CASALCO, VMVDU, FESCOVAM, AMUSDELI
<b>Mesa 3: Dinamización económica</b>	10	10	AMUSDELI, BAC, CONAPO, DELCA, FESCOVAM, FONAVIPO, HPH, ISCyC, SECULTURA, UCA	7	5	HPH, ISC, CASALCO, FESCOVAM, VMVDU
<b>Mesa 4: Financiamiento</b>	12	12	AMUSDELI, ASOMI, BANDESAL, CONAPO, DELCA, FESCOVAM, FONAVIPO, FSV, FUNDASAL, HPH, M. HACIENDA, UCA	24	17	ONU Hábitat, HPH, CASALCO, FUNDASAL, B. Hipotecario, UCA, B. DAVIVIENDA, B. América Central, B. Agrícola, VMVDU, B. GYT Continental, FONAVIPO, B. PROCREDIT, FSV, BANDESAL, FESCOVAM, OPAMSS
<b>Mesa 5: Infraestructura y servicios</b>	10	10	AMUSDELI, CONAPO, FESCOVAM, FONAVIPO, FSV, FUNDASAL, ISCyC, M. HACIENDA, UCA, VMVDU	10	8	FUNDASAL, CASALCO, OPAMSS, AMUSDELI-OPAMUR, FSV, HPH, VMVDU, ASIA
<b>Mesa 6: Oferta y acceso al suelo</b>	12	11	AMUSDELI, CONAPO, FESCOVAM, FONAVIPO, FUNDASAL, HPH, ILP, INMILCA, REDES, UCA, VMVDU	15	14	UCA, CONAPO, MOP, CASALCO, REDES, FONAVIPO, VMVDU, INMILCA, OPAMSS, ILP, FUNDASAL, HPH, AMUSDELI-OPAMUR, FESCOVAM
<b>Mesa 7: Gestión del riesgo</b>	7	7	AMUSDELI, CONAPO, FESCOVAM, FONAVIPO, FUNDASAL, UCA, VMVDU	13	10	VMVDU, HPH, FUNDASAL, CONAPO, FESCOVAM, MOP, ALIES, ASIA, CASALCO, VMOP
<b>Total</b>	<b>77</b>	<b>74</b>		<b>99</b>	<b>78</b>	



## Anexo 2: Programación de la segunda ronda de mesas de consulta

Mesa	Fecha	Hora	Lugar
1. Objetivo 1: Reducción del déficit habitacional	Lunes 25 Nov.	07:30 – 12:30	Hotel Crowne Plaza, Salón Boquerón
2. Objetivo 3: Financiamiento	Martes 26 Nov.	07:30 – 12:30	Hotel Crowne Plaza, Salón Boquerón
3. Objetivo 2: acceso al suelo y la provisión de infraestructura social, servicios básicos y equipamientos	Miércoles 27 Nov.	07:30 – 12:30	Hotel Crowne Plaza, Salón Chinchontepec
4. Objetivo 4: sistema institucional	Jueves 28 Nov.	07:30 – 12:30	Hotel Crowne Plaza, Salón Chinchontepec
5. Objetivo 5: competitividad, innovación y el uso de tecnologías	Viernes 29 Nov.	07:30 – 12:30	Hotel Crowne Plaza, Salón Chinchontepec
6. Objetivo 6: Cohesión social	Lunes 02 Dic.	07:30 – 12:30	Hotel Crowne Plaza, Saón Boquerón

