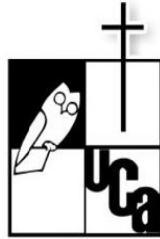


UNIVERSIDAD CENTROAMERICANA

“ JOSÉ SIMEÓN CAÑAS ”



**IMPACTO DE LA POLÍTICA DE VIVIENDA EN EL SALVADOR EN EL
PERÍODO 1998-2009**

FACULTAD DE CIENCIAS ECONÓMICAS Y EMPRESARIALES

PARA OPTAR AL GRADO DE LICENCIADO (A) EN ECONOMÍA

PRESENTADO POR:

IRAHETA FLORES, JESSICA.

TELLES SUVILLAGA, CRISTINA

ANTIGUO CUSCATLÁN, AGOSTO 2010

UNIVERSIDAD CENTROAMERICANA

“ JOSÉ SIMEÓN CAÑAS ”

RECTOR

JOSÉ MARÍA TOJEIRA, S. J.

SECRETARIO GENERAL

RENÉ ALBERTO ZELAYA

**DECANO DE LA FACULTAD DE CIENCIAS ECONÓMICAS Y
SOCIALES**

JOSÉ ANTONIO MEJÍA HERRERA

DIRECTOR DEL TRABAJO

LICENCIADA IRIS LISSETTE ALBERTO MEJÍA

SEGUNDO LECTOR

LICENCIADA XIOMARA BEATRIZ HERNÁNDEZ ARÉVALO

ÍNDICE GENERAL DE CONTENIDO

<i>Introducción</i>	01
---------------------	----

CAPITULO I

1. Marco teórico	03
1.1 Cobertura del valor de la fuerza de trabajo	03
1.1.1 Salario nominal, real, por tiempo y por obra o destajo	04
1.1.2 Plusvalía absoluta, relativa y extraordinaria	06
1.1.3 Subsunción (directa) del trabajo en el capital: Formal, real e indirecta	06
1.2 Aspectos de la Política de Vivienda	09
1.3 Sobre la vivienda mínima	12
1.3.1 Importancia económica y social del sector vivienda	12
1.3.2 Delimitación del concepto vivienda mínima	15
1.4 Aspectos generales de la población objetivo	17
1.4.1 Algunas características de los hogares salvadoreños	17
1.4.1.1 Características de la vivienda	19
1.4.2 Sobre el ingreso y la concentración de las fuentes de empleo	21

CAPITULO II

2. Contexto de Política Nacional de Vivienda	24
2.1 Contexto Nacional	24
2.2 Administración Nacional	33

2.2.1 Política Nacional de Vivienda 2005	36
2.2.1.1 Sobre los tres ejes fundamentales de la PNV	37
2.2.1.2 Sobre el Presupuesto General del Estado	43
2.3 Instituciones	46
2.3.1 Instituciones Privadas	49
2.3.2 Institución Semiautónoma	50
2.3.3 Institución Pública	52
2.3.4 Organización No Gubernamentales	56
<i>CAPITULO III</i>	
3. Relación del problema de vivienda con otros procesos socioeconómicos	58
3.1 Relación entre educación y estado actual de la vivienda	59
3.2 Relación entre salud y estado actual de la vivienda	68
3.3 Relación entre seguridad y cobertura de vivienda	80
3.4 Relación entre salud mental y cobertura de vivienda	84
<i>CAPITULO IV</i>	
4. Relación entre la problemática habitacional y la capacidad adquisitiva de las personas	87
4.1 Relación entre el estado actual de la vivienda y el ingreso promedio	93
4.2 Relación entre la recepción de remesas y el estado actual de la vivienda	95
4.3 Proyecto de vivienda social: Condominio San Esteban	105

CAPITULO V

5. Conclusiones y Recomendaciones	108
Bibliografía	116

ÍNDICE DE CUADROS

Cuadro N° 1 Tipo de vivienda según cantidad de m ²	15
Cuadro N° 2 Proyectos habitacionales de Vivienda Popular	16
Cuadro N° 3 Población analfabeta por área	18
Cuadro N° 4 Tasa de analfabetismo, ingreso por hogar y per cápita mensual de la población de diez años y más por departamento	18
Cuadro N° 5 Porcentaje de la población con problemas de salud y porcentaje de la población que enfermo según lugar de consulta	19
Cuadro N° 6 Materiales predominantes en la construcción de techos, paredes y piso	20
Cuadro N° 7 Porcentaje de Hogares que disponen de electricidad, agua y servicio sanitario	21
Cuadro N° 8 Salario promedio mensual de los ocupados y estimación de dos salarios mínimos según rama de actividad económica	23
Cuadro N° 9 Total de viviendas en El Salvador	26
Cuadro N° 10 Viviendas que presentan déficit habitacional sector urbano y rural	27
Cuadro N° 11 Viviendas según tipo	28
Cuadro N° 12 Condición de tenencia de vivienda en El Salvador	29
Cuadro N° 13 Viviendas según material en pared	30

Cuadro N° 14 Porcentaje de hogares en el sector urbano y rural que cuentan con servicios básicos	31
Cuadro N° 15 Créditos otorgados al sector construcción	32
Cuadro N° 16 Distribución de la población según nivel socioeconómico y actividad económica	38
Cuadro N° 17 Presupuesto General de la República: Destino por fuente de financiamiento	44
Cuadro N° 18 Relación propósito con recursos asignados	45
Cuadro N° 19 Gestión operativa del Fondo Social para la Vivienda	51
Cuadro N° 20 Fondo Nacional de Vivienda Popular (FONAVIPO): Créditos otorgados y familias beneficiadas	54
Cuadro N° 21 Fondo Nacional de Vivienda Popular (FONAVIPO): Porcentaje de créditos otorgados a familias según destino, salario y zona geográfica	55
Cuadro N° 22 Programa de créditos: Familias beneficiadas por departamento y montos otorgados	56
Cuadro N° 23 Analfabetismo, escolaridad y asistencia escolar de personas que habitan en viviendas con y sin déficit cualitativo	60
Cuadro N° 24 Matrícula escolar de personas que habitan en viviendas con y sin déficit cualitativo	62
Cuadro N° 25 Deserción escolar de personas que habitan en viviendas con y sin déficit cualitativo	64
Cuadro N° 26 Motivos por los que no asisten a un centro educativo las personas que habitan en viviendas con déficit cualitativo	66
Cuadro N° 27 Cercanía del centro de estudio y medio de transporte utilizado por personas que habitan en viviendas con déficit cualitativo	67
Cuadro N° 28 Contagio de enfermedades según acceso a servicios básicos	70

Cuadro N° 29 Enfermedades que afectaron a las personas que habitan en viviendas con déficit cuantitativo, déficit cualitativo y sin déficit	72
Cuadro N° 30 Variación de las principales enfermedades que afectaron a las personas que habitan en viviendas sin déficit, con déficit cuantitativo y con déficit cualitativo	73
Cuadro N° 31 Departamentos con mayor tendencia a contraer enfermedades en personas que habitan en viviendas sin y con déficit cualitativo	74
Cuadro N° 32 Establecimientos a los cuales acudieron las personas que habitan en viviendas sin y con déficit cualitativo	75
Cuadro N° 33 Persona a la cual acudieron al enfermar las personas que habitan en viviendas sin y con déficit cualitativo	76
Cuadro N° 34 Medio de transporte utilizado por personas que habitan en viviendas sin y con déficit cualitativo la última vez que enfermaron	77
Cuadro N° 35 Monto gastado en consulta médica, hospitalización y medicina en personas que habitan en viviendas con déficit cualitativo	79
Cuadro N°36 Canasta Básica Alimentaria Ampliada y Canasta de Mercado	88
Cuadro N° 37 Ingreso promedio y salario promedio	89
Cuadro N° 38 Tasa de Interés Ponderada Fondo Social para la Vivienda	89
Cuadro N° 39 Política crediticia Fondo Social para la Vivienda	91
Cuadro N° 40 Política crediticia Fondo Nacional de Vivienda Popular	92
Cuadro N° 41 Ingreso promedio de personas que habitan en viviendas con y sin déficit cuantitativo	94
Cuadro N° 42 Personas receptoras y no receptoras de remesas que habitan en viviendas con y sin déficit cualitativo en sector rural y urbano	96
Cuadro N° 43 Personas receptoras y no receptoras de remesas por departamento en personas que habitan en viviendas con y sin déficit cualitativo	97

Cuadro N° 44 Monto promedio de remesas recibidas y Canasta de Mercado en personas que habitan en viviendas con y sin déficit cualitativo en sector urbano y rural	99
Cuadro N° 45 Ingreso promedio de receptores y no receptores de remesas en personas que habitan en viviendas con y sin déficit cualitativo en el sector rural y urbano	101
Cuadro N° 46 Gasto promedio en alimentación y vivienda de receptores y no receptores de remesas en personas que habitan en viviendas con y sin déficit cualitativo en el sector rural y urbano	102
Cuadro N° 47 Renta disponible de receptores y no receptores de remesas en personas que habitan en viviendas con y sin déficit cualitativo	104

ÍNDICE DE GRÁFICOS

Gráfico N° 1 Montos de crédito otorgados por sector económico	50
Gráfico N° 2 Fondo Nacional de Vivienda Popular (FONAVIPO): Resumen de de familias beneficiadas y atendidas	53
Gráfico N° 3 Hospitales y unidades de salud por departamento	69

Agradecimientos

En primer lugar a Dios todopoderoso por su amor y bendiciones, en segundo lugar agradezco a mi familia: Mi mamá Rosario Ebelinda, por su amor, sabiduría y apoyo, al igual agradezco a mi hermana Xiomara y a Edwin por su amor y ejemplo, a mi hermano Gustavo por su apoyo incondicional y a Jonathan Herrera por su cariño y apoyo.

Quiero dedicar especialmente este trabajo y culminación de mis estudios a René Iraheta, mi papá, ya que fue por su amor incondicional, entrega, apoyo, sabiduría y esfuerzo a lo largo de mi vida y hasta el último día de su vida que he logrado ser la persona que soy, gracias a su gran ejemplo he podido seguir adelante día a día y aunque hoy ya no está físicamente; este triunfo y los que han de venir son en gran parte por él.

Agradezco a nuestra asesora Licda. Iris Alberto y a nuestra lectora Licda. Xiomara Hernández que nos brindaron su apoyo y ayuda a través de sus conocimientos en la realización de esta investigación. Finalmente pero no menos importante agradezco a mi compañera y amiga Cristina Telles por su apoyo, comprensión y admirable desempeño.

Jessica Iraheta
Septiembre 2010.

Sinceros agradecimientos a la Licenciada Iris Alberto, por su disponibilidad y aporte en el desarrollo de este trabajo de graduación. A la licenciada Xiomara Hernández por sus valiosas observaciones. A todos los catedráticos de la facultad de economía por sus enseñanzas, cada uno de ellos formo parte importante en mi desarrollo como profesional y en especial como ser humano.

Un especial agradecimiento a mi compañera de tesis y amiga Jessica Iraheta por su arduo empeño, aporte y paciencia.

A mi hermano Manuel ya que sin él no hubiera podido haber finalizado mi carrera. A mi hermano Eduardo por su apoyo incondicional. A Jorge y a todos mis perritos por acompañarme en esta larga trayectoria.

Finalmente agradezco a mi madre por ser mi fuente de inspiración y a mi padre que aunque no esté presente estará siempre en mi corazón y será siempre la razón por la que un día decidí estudiar economía.

Dedicado a quienes no poseen una vivienda digna y a todos aquellos que luchan para que los más vulnerables sean escuchados.

Cristina Telles Suvillaga
Septiembre 2010

Introducción

La presente investigación busca analizar el impacto de la Política Nacional de Vivienda con el propósito de establecer si existe ausencia de una política integral o si el diseño de la misma es incapaz de satisfacer las necesidades de habitación de las personas con menores ingresos.

El modelo económico neoliberal convirtió al Estado en facilitador y normador esto debido a que fue considerado ineficiente como ejecutor de proyectos habitacionales. Entre las principales funciones que tiene el Estado en la política actual se encuentra el permitir que el sector privado encuentre en la construcción de viviendas una opción de negocio rentable, convirtiendo a la vivienda en un bien más del mercado. Sin embargo la vivienda es más que un bien ya que representa para las familias una necesidad fundamental que brinda seguridad y además representa un patrimonio importante en sus hogares.

En la actualidad gran parte de la población no logra dar plena cobertura al valor de la fuerza de trabajo. Las personas al no alcanzar cubrir el valor de la canasta de mercado se ven en la necesidad de realizar tareas no capitalistas, lo cual implica un desgaste en la personas e incide en sus relaciones familiares y personales.

Muchas personas al no contar con los recursos económicos necesarios para adquirir una vivienda en el mercado se ven obligados a vivir en tugurios situados en tierras marginales, terrenos ilegales y quebradas, etc. Estas viviendas en muchos casos carecen de servicios públicos, materiales idóneos y se encuentran situadas lejos de escuelas y centros de salud. El estudio busca por medio del análisis estadístico relacionar el estado de las viviendas con variables como salud y educación esto con el objetivo de poder determinar si por ejemplo las personas tienden a contraer mayor número de enfermedades y si aumenta la deserción escolar en personas que habitan en una vivienda con carencias.

El sector urbano cuenta con la mayor concentración de personas, esto debido a que es aquí donde se concentra la mayor fuente de empleo. Lo anterior ha ocasionado que muchas personas que habitan en el sector rural del país migren al sector urbano al sentirse excluidos del sistema. En el Área Metropolitana de San Salvador (AMSS) se concentra el 35% de la población salvadoreña esto debido a que a raíz de la guerra y la falta de oportunidades en el sector rural muchos decidieron migrar al AMSS, área que construye solo el 5% del territorio salvadoreño. La concentración de personas ha generado problemas como falta de empleo, escasez de suelo, proliferación de mesones, delincuencia, entre otros. En el presente estudio se mostrara el panorama habitacional del sector rural y urbano relacionando la vivienda con otras variables económicas con el objetivo de mostrar las diferencias entre ambos sectores.

Para el presente trabajo se ha utilizado la Encuesta de Hogares y de Propósitos Múltiple para el periodo 1998 – 2009 y el Presupuesto General de la Nación. Se espera que el análisis cuantitativo y cualitativo permita evaluar el impacto de las acciones del Estado para solventar la problemática habitacional. Al mismo tiempo se busca evaluar las relaciones entre vivienda con el análisis de la cobertura del valor de la fuerza de trabajo para lo cual se utilizará información sobre precio de canasta básica y de mercado, ingreso, salario y recepción de remesas. Además se pretende encontrar la relación existente entre la problemática habitación y otros problemas económicos y sociales como salud, educación, delincuencia y salud mental.

En el primer capítulo del estudio se muestra la problemática dentro de la teoría económica, el segundo capítulo el papel del Estado y la Política económica, más adelante, el tercer capítulo relaciona la vivienda con otras variables económicas y sociales, el cuarto capítulo relaciona a la vivienda con el análisis de la cobertura del valor de la fuerza de trabajo y finalmente en el quinto capítulo se realizan una serie de recomendaciones basadas de los hallazgos para resolver la problemática habitacional.

El presente trabajo busca proporcionar a las personas una fuente de información sobre la problemática habitacional, se analizó el desempeño del sector en los últimos años utilizando cálculos propios y fuentes bibliográficas que ayudan a mostrar el impacto del sector vivienda

en otros sectores de la económica con el propósito de mostrar la importancia de la vivienda en la vida de las personas.

1. Marco Teórico

1.1 Cobertura del valor de la fuerza de trabajo

Carlos Marx, en su obra *El Capital*, es el encargado de crear el concepto fuerza de trabajo, diferenciándolo de la definición de la escuela clásica que confundió la fuerza de trabajo con su función, es decir el trabajo, y que llevó a pensar que el salario pagaba todo el resultado de la labor del obrero, lo que introdujo una importante confusión en las vinculaciones entre fuerza de trabajo, salario y el valor de la fuerza de trabajo (Montesino, 2007).

En su estudio, Marx devela la verdadera condición que el modo de producción capitalista otorga a esta categoría, que pasa a constituir un elemento más de la amplia gama de mercancías disponibles, donde una vez adquirida por su único comprador: el capitalista, tiene como labor primordial desplegar su capacidad de crear en el proceso de producción un valor mayor al que la misma posee, es decir la creación de un excedente o plusvalor que al ser apropiado sistemáticamente por el capitalista da lugar a la acumulación de capital vía explotación del trabajador asalariado.

En los países del mundo capitalista la jornada de trabajo dura ocho horas lo que equivale a cuarenta horas semanales. Según la Constitución de la República de El Salvador (1983) “La jornada ordinaria de trabajo efectivo diurno no excederá ocho horas y la semana laboral cuarenta y cuatro horas. El máximo de horas extraordinarias para cada clase de trabajo será determinado por la ley. La jornada nocturna y la que cumpla tareas peligrosas o insalubres, será inferior a la diurna y estará reglamentada por ley”.

1.1.1 Salario Nominal, Real, por tiempo y por obra o destajo

En la teoría marxista el trabajo es visto como una mercancía, el valor del trabajo es la forma materializada del trabajo social abstracto invertido en su producción, su magnitud viene determinada por la cantidad de tiempo de trabajo necesario para su producción. El intercambio del trabajo por dinero ocurre entre equivalentes, ya que en el mercado de trabajo el capitalista se enfrenta con el obrero quien le vende su fuerza de trabajo a cambio de una remuneración en dinero conocida como salario.

La jornada de trabajo para Carlos Marx (1972) viene dada por la sumatoria del tiempo de trabajo necesario y el tiempo de trabajo excedente. El trabajo necesario está determinado por el valor de la fuerza de trabajo, en cambio el trabajo excedente está relacionado con la jornada de trabajo y el tiempo de trabajo excedente que se convierte en plusvalía.

El salario expresa una relación social propia del modo de producción capitalista que vincula a los propietarios del capital con los trabajadores. De manera general el salario es el precio pagado al trabajador por una determinada cantidad de trabajo. El salario incluye los beneficios y prestaciones sociales como aguinaldos, vacaciones, seguros, pensiones, dividendos, bonificaciones y otros.

El salario nominal es la cantidad de dinero que se paga al trabajador. El salario real refleja la cantidad de mercancías que el trabajador asalariado puede adquirir con su dinero. La diferencia de ambas radica en la diferencia entre el valor de cambio de la fuerza de trabajo y la masa de medios de vida a los que tiene acceso el trabajador. El capital incide sobre la oferta y demanda del mismo.

El capitalista paga al obrero un salario, que equivale al valor de su fuerza de trabajo y no al valor producido por el tiempo de trabajo excedente. El capitalista se apropia del plusvalor producto del trabajo excedente mediante el salario. El salario encubre a su vez la explotación ya que no incluye el tiempo de trabajo excedente. Si por otro lado el capitalista

pagara al obrero toda la jornada laboral, el salario seria igual al monto que incluye todo el valor generado en la jornada laboral. Por consiguiente no habría plusvalía, lo que haría que la producción capitalista no fuese posible.

Marx explica que si el obrero busca obtener un salario suficiente para vivir, deberá suministrar mayor cantidad de trabajo incrementando así su jornada laboral o intensificando su trabajo; esto se traduce en mayor desgaste para el obrero. La necesidad del obrero de recibir una remuneración que le permita subsistir lo somete a condiciones de sobre explotación encubierta, estas se generan por la transformación de salario en precio de trabajo.

La sobre explotación encubierta del trabajador se da frecuentemente en relaciones salariales por tiempo y por obra o destajo. El salario por obra o destajo es la forma transfigurada del valor de la fuerza de trabajo la cual se presenta como precio por el resultado del trabajo. Es tal la confusión que parece que el obrero no vende su fuerza de trabajo si no que vende el producto de su trabajo.

El salario por obra depende del precio por unidad producida el cual se determina por el valor medio de la fuerza de trabajo y el número de unidades promedio producidas durante una jornada media de trabajo. En apariencia el capitalista esta pagándole al obrero el valor de su fuerza de trabajo más sin embargo en realidad su salario es inferior al valor diario de su fuerza de trabajo (Montoya, 1998).

El salario por tiempo resulta de la división del valor diario medio de la fuerza de trabajo y el número de horas que dura la jornada media de trabajo. El precio del trabajo depende entonces de la cantidad de horas trabajadas en el periodo de tiempo correspondiente. La magnitud del salario por su parte depende de la variación en el precio de trabajo.

Al exigírsele al trabajador mayor productividad pero sin hacer los cambios necesarios en el proceso de trabajo que lo posibilite; se está encubriendo otra forma de sobre explotación.

Incrementar la intensidad del trabajo sin variar el salario, se traduce en un incremento en el valor diario de la fuerza de trabajo, lo cual presenta un mayor desgaste para el trabajador y a la vez mayor objetivación del valor para el capitalista.

1.1.2 Plusvalía Absoluta, Relativa y Extraordinaria

Según Aquiles Montoya en su libro “Economía Crítica” (1998), la Plusvalía Absoluta es la creación de plusvalía extraordinaria por medio de la variación en la duración de la jornada de trabajo y, o en la intensidad del mismo. Esto bajo el supuesto que tanto el tiempo de trabajo necesario y el valor de la fuerza de trabajo permanecen constantes. La Plusvalía Relativa se obtiene mediante la disminución del tiempo de trabajo necesario, este es consecuencia de una disminución del valor medio de la fuerza de trabajo y presupone un incremento en la productividad del trabajo.

La Plusvalía Absoluta y Relativa son materializaciones del trabajo excedente. En ambos casos hay cierto nivel de desarrollo de la capacidad productiva del trabajo, al punto en que la jornada de trabajo será mayor que el tiempo de trabajo necesario para así obtener del trabajador un producto excedente. La Plusvalía Extraordinaria es el mayor beneficio individual. Se presenta como la diferencia entre el precio de mercado y el valor individual. Es el resultado de la competencia capitalista. Esta es pasajera a diferencia de la plusvalía relativa.

1.1.3 Subsunción (directa) del trabajo en el capital: Formal, Real e Indirecta

Los elementos que caracterizan a la subsunción directa del trabajo en el capital son la inclusión, subordinación y la relación directa entre el capital y la fuerza de trabajo

- Inclusión: se da cuando el proceso de trabajo se convierte en instrumento del proceso de valorización del capital. (Marx, 1972; citado en Montoya, 1998)

- Subordinación: el capitalista conduce y dirige el proceso de trabajo. La subordinación hace referencia al carácter coercitivo de la relación entre el capitalista y el obrero. El proceso de trabajo incluido y subordinado es un proceso de explotación del trabajo ajeno.
- Relación directa entre el capital y la fuerza de trabajo: se genera por medio de la relación salarial entre el capitalista y el obrero.

Para que se conduzca la subsunción directa del trabajo en el capital, el capitalista debe obtener ingresos que le permitan consumir acorde a su posición social. Además debe construir un fondo de acumulación, así como quedar libre del trabajo directo convirtiéndose así en supervisor del proceso.

Existen dos tipos de subsunción directa:

- Subsunción formal: se genera cuando el capital se apropia del proceso de trabajo, y no tiene otra opción más que la de alargar la jornada laboral o intensificar el ritmo de trabajo. Esto con el fin de incrementar la cuota de plusvalía por obrero, es decir mecanismo de plusvalía absoluta.
- La subsunción real: se da cuando por un incremento en la capacidad productiva del trabajo se logra acortar la jornada laboral correspondiente al tiempo de trabajo necesario. Como resultado se prolonga el tiempo en el que se crea plusvalía.

Existe además otro tipo de subsunción, este es común en países subdesarrollados. Hay una parte grande de la población marginada y excluida de la producción capitalista. Estos no se relacionan con el capitalista por medio del salario, al verse excluidos acuden a otras formas de producción que también se encuentran subordinados indirectamente por el capitalista. En este sector se encuentran por ejemplo, los comerciantes informales y los que producen valores de uso para el auto consumo.

La subsunción indirecta del trabajo en el capital es generada en formas de producción no capitalistas. Es decir cuando el capital expropia a los productores no capitalistas de parte de

su trabajo, sin que exista entre ambos una relación directa en el proceso productivo ya que no media el salario. En este tipo de subsunción no existe compra y venta de fuerza trabajo.

Muchas familias campesinas se encuentran subsumidos de forma indirecta en el capital al realizar producción para el auto consumo y mediante la producción mercantil simple. Los campesinos al no lograr cubrir sus necesidades básicas con el salario que reciben del capitalista agrícola, se ven en la necesidad de cultivar hortalizas y criar animales para así cubrir sus necesidades alimentarias. En el caso de la producción para el auto consumo el campesino destina sus ingresos provenientes del capitalista agrícola para cubrir sus necesidades de salud, educación, vestido y otro.

Por otro lado en el caso de la producción mercantil simple, el campesino destina parte de su producción para el autoconsumo y el excedente lo comercia en el mercado a un bajo precio, lo cual reduce el valor de la fuerza de trabajo. En este tipo de producción el campesino vende el producto de su trabajo y no su fuerza de trabajo. El capitalista puede adquirir en el mercado la mercancía producto del trabajo excedente del campesino sin la necesidad de asumir los costos para reproducir la fuerza de trabajo del mismo, a esto se le conoce como valorización extraordinaria del capital.

Los comerciantes no capitalistas como los vendedores ambulantes y los dueños de pequeños comercios que forman parte del sector informal se encuentran también subsumidos en el capital. Los comerciantes no capitalistas se diferencian de los capitalistas al no generar plusvalía. Estos comerciantes contribuyen en la circulación del capital por medio de la distribución de productos y reducción de costos que genera su actividad al capitalista.

Lo anterior refleja que la valorización del capital se puede realizar en dos vías. La primera por medio de la explotación y sobreexplotación del asalariado y la segunda mediante el autoconsumo y producción mercantil generada en relaciones de producción no capitalistas. Las personas se ven obligadas a suplir las necesidades del capitalista al no lograr cubrir el valor de su fuerza de trabajo, adicionalmente existen otros que se ven obligados a realizar formas de producción no capitalistas para así lograr cubrir sus necesidades.

La vivienda al ser considerada una mercancía debería de ser cubierta por el salario, sin embargo las personas al no lograr cubrir el valor de su fuerza de trabajo se ven obligadas a realizar otras actividades no capitalistas y/o depender de remesas.

1.2 Aspectos de la Política de Vivienda

El acceso a una vivienda digna es clave para el desarrollo humano, poseerla es una de las aspiraciones más importantes para las personas. La vivienda constituye:

“... un bien primario de defensa contra los rigores climáticos; de intercambio social; de uso y desarrollo familiar; de mejoramiento de los estándares sociales; de salud y educación; de inversión durable y transable; y finalmente, un bien que transforma a su dueño en sujeto protagonista de la economía que lo rige y que le devuelve algo que es esencial para el ser humano: La dignidad” (CIEDESS, 1965).

Poseer una vivienda representa para las familias en Latinoamérica un patrimonio y una inversión ya que tiene como características su revalorización económica y la posibilidad de transmisión en herencia. Sin embargo existe un gran porcentaje de familias que no cuentan con la suficiente capacidad adquisitiva para satisfacer dicha necesidad, es por esto que muchos países han creado una serie de políticas que benefician a la población con menores ingresos. El artículo 119 de la constitución de la República de El Salvador (1983) declara de interés social la construcción de viviendas:

“El Estado procurará que el mayor número de familias salvadoreñas llegue a ser propietarias de su vivienda. Fomentará que todo propietario de fincas rústicas proporcione a los trabajadores residentes habitación higiénica y cómoda, e instalaciones adecuadas a los trabajadores temporales; y al efecto, facilitará al pequeño propietario los medios necesarios”.

En los años ochenta con el objetivo de cumplir con el artículo 119, El Salvador al igual que muchos países de América Latina limitaron la participación del sector privado. El Estado

participaba directamente en el financiamiento y construcción de la vivienda popular. Se beneficiaba al sector por medio de subsidios que permitían obtener viviendas a menores precios y ofrecía tasas de interés menores a las de mercado.

Los subsidios generalizados al sector ocasionaron una serie de problemas en la economía. En primer lugar, al ser un subsidio generalizado los recursos con los que disponía el Estado no eran lo suficientes para lograr cubrir las necesidades de la población. Por tanto se vio obligado a crear medidas que limitaban el acceso a la vivienda, estas afectaron directamente a la población objetivo. Personas con mayor capacidad adquisitiva se vieron beneficiadas con mejores precios y tasas de interés, agotando rápidamente los recursos ya que demandaban una parte importante de los fondos disponibles.

En segundo lugar, la forma en cómo se distribuyó el subsidio otorgado por el Estado afectó a los constructores privados e intermediarios financieros, estos se veían obligados a construir viviendas para los sectores con mayores ingresos ya que no les era rentable construir viviendas populares. Esto debido a que los precios de las viviendas nuevas disponibles en el mercado son elevados de tal forma que excluye a la población con menores ingresos.

En tercer lugar, para el Estado la administración de la cartera de créditos era sumamente costosa por lo que se crearon varias instituciones para administrar dicha cartera. La cartera de préstamos de largo plazo tendía a depreciarse debido a las bajas tasas de interés que muchas veces estaban por debajo de la tasa de inflación.

En 1989 se diseñó el “Plan de Desarrollo Económico Social 1989-1994”, basado en las Políticas de Estabilización Económica y Ajuste Estructural (PEE/PAE), diseñadas y fomentadas por el Fondo Monetario Internacional (FMI) y el Banco Mundial (BM). El plan buscaba solventar los problemas que atravesaba la economía salvadoreña mediante la puesta en marcha de las PEE/PEA. Entre los principales problemas que aquejaba a la economía tenemos: elevada inflación, alto déficit comercial, producción estancada y desempleo, distorsión en los precios relativos internos y externos, tasas de interés reales

negativas, banca insolvente, comercio exterior nacionalizado con débil desempeño, tipo de cambio sobrevalorado y desempeño deficitario de las empresas autónomas (Saprin, 2000).

Según Saprin (2000) el enfoque de ajuste estructural para lograr crecimiento sostenido no solo es necesario para cerrar la brecha de cuenta corriente y estabilizar los precios, sino también para cambiar la estructura económica e institucional modificando así la participación del Estado. El BM “considera que la influencia del Estado como asignador de recursos se halla en la base del estancamiento de la actividad económica y la imposibilidad de elevar la tasa de ahorro para alcanzar la ruta de crecimiento potencial del producto”.

Las políticas diseñadas por los organismos internacionales buscaban generar las condiciones para que la economía operara a través de una economía de mercado, corrigiendo la participación del Estado como intervencionista a una función más normadora. Entre los lineamientos básicos y políticas económicas se encontraba la reducción del tamaño y responsabilidad del Estado con el propósito de fomentar los procesos de desregulación y privatización. Además se buscaba la concentración del Estado en políticas sociales y públicas buscando así disminuir el gasto público para no obstaculizar la reducción del déficit fiscal y abrir la economía al exterior con el propósito de lograr un crecimiento económico sostenido lo cual conllevaría a mejorar el nivel de vida de la población.

Como resultado en los años noventa se modificó el rol del Estado, lo que dio lugar a la creación de un nuevo modelo de política de vivienda el cual se basaría en el mercado. El Estado demostró ser ineficiente como ejecutor de proyectos de vivienda, el nuevo modelo tenía como objetivo involucrar al sector privado en la ejecución directa de proyectos habitacionales para todos los estratos de la sociedad.

El Estado buscaba por medio de la complementariedad dar acceso a la vivienda a un mayor número de familias y crear normas para que se cumpliesen los estándares de las viviendas. El mercado por su parte tenía como objetivo buscar la mayor rentabilidad posible. A pesar que el sector privado pareciera ser más eficiente y busca la mayor rentabilidad si se considera la vivienda como producto del mercado se estaría excluyendo a quienes no pueden contraer un crédito para adquirir este bien.

Actualmente el órgano encargado de las políticas de vivienda es el Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano (VMVDU). Según Acevedo y Pleitéz (2003), el rol que ejerce este órgano se limita a diseñar políticas y en especial programas de vivienda para la población con menores ingresos. Adicionalmente el VMVDU busca cumplir con las normas y regulaciones relacionadas con legalización de tierras, planificación territorial, autorización de proyectos, financiamiento, control de producción, y facilidad en el acceso a obras para la población más necesitada. Para lograr esto debe trabajar en conjunto con los gobiernos municipales, Instituto Libertad y Progreso (ILP), Centro Nacional de Registro (CNR), Fondo Social para la Vivienda (FSV) y Fondo Nacional de Vivienda Popular (FONAVIPO).

1.3 Sobre la vivienda mínima

1.3.1 Importancia económica y social del sector vivienda

La vivienda representa para las personas un elemento vital para su pleno desarrollo, ya que les proporciona seguridad, integridad, libertad y dignidad. Para lograr el desarrollo integral la vivienda debe contar con los servicios básicos y la comodidad suficiente para los que la habiten. Por tanto es necesario que existan en los países políticas y estrategias que aseguren el bienestar de las familias.

El término “vivienda mínima”, se refiere a la unidad habitacional destinada a la población de escasos recursos. Las principales características que nos permiten definir una vivienda mínima difieren entre países e instituciones expertas en el tema. El precio, tamaño y los materiales utilizados para la construcción de viviendas dependen del clima, territorio y de la vulnerabilidad que demuestren ante desastres naturales. Por lo anterior cada país define las características necesarias que deben cumplir las unidades habitacionales.

En El Salvador no existe una definición explícita y acordada. En México por ejemplo, se reconoce como vivienda mínima a la unidad habitacional dirigida a personas con ingresos

entre uno y cuatro salarios mínimos. Estas ocupan entre 31m² y 51m² de construcción. Los materiales utilizados para la construcción de paredes, piso y techo deben ser durables. Las viviendas están compuestas por una recámara (como mínimo), un baño completo, un área para preparar alimentos, un espacio multifunción y un lavadero. Adicionalmente deben disponer de servicios públicos como agua potable, electricidad y drenaje (Maycotte, 2005).

El Centro de Salud en la Vivienda junto con la Organización Panamericana de la Salud, realizaron una propuesta conceptual sobre las características con la que debe contar una vivienda saludable:

“Una vivienda saludable significa algo más que un techo bajo el que se protege de las inclemencias del tiempo. Significa disponer de un lugar privado, estabilidad y durabilidad estructural, infraestructura básica adecuada, con suficiente iluminación y ventilación y con un emplazamiento adecuado (fácil acceso a las instituciones de educación y salud, instalaciones comerciales para compras diarias y zonas abiertas para deporte y recreación), y acceso al trabajo, todo esto a un costo razonable. Este concepto debe ajustarse junto con los habitantes del lugar, tomando en cuenta los aspectos culturales, sociales, ambientales y económicos, y teniendo presente un desarrollo gradual”. (CSV-ES, 2005)

Por tanto una vivienda de carácter social considerada saludable deberá contar con:

- Separaciones con respecto al servicio sanitario y la basura.
- Baño y lavadero.
- Área destinada a la preparación de alimentos.
- Adecuada ventilación e iluminación, en especial cuando el área destinada para la preparación de los alimentos se encuentre dentro de la vivienda.
- Materiales de fácil limpieza en paredes y pisos, en especial se debe evitar el uso de paja y tierra.
- Contar con infraestructura de servicios públicos como agua, alcantarillado, drenaje, electricidad, relleno sanitario y otros.

- Contar con equipamiento social como centros educativos, unidades de salud, mercados, seguridad entre otros.
- Vías vehiculares y peatonales integradas a las vías principales.
- Espacios abiertos destinados a la recreación.

Además la Encuesta de Hogares de Propósitos Múltiple EHPM (2008) elaborada por la Dirección General de Estadísticas y Censos (DIGESTYC), evalúa la calidad de las viviendas de las personas según las características de sus hogares. La encuesta detalla el material de construcción de las viviendas, el acceso a los servicios básicos, el tipo de vivienda en el que habitan y si estos son propietarios o no del lugar donde viven.

Los datos proporcionados por la EHPM sirven como herramienta para estudios y decisiones de política, ya que por medio de estas es posible: “caracterizar y definir la pobreza, describir la situación y el enfoque, identificar y comprender las causas de la pobreza, desarrollar programas y formular políticas, seleccionar modelos de intervención y orientar la ubicación de recursos para el combate de la pobreza y afinar mecanismos de ejecución centralizados y descentralizados” (Henninger, 1998).

La construcción de vivienda y el acceso a las mismas no solo es importante para el desarrollo pleno de las personas, sino que a su vez es fuente de desarrollo económico según la Política Nacional de Vivienda 2005 (PNV) en muchos países se considera a la construcción de vivienda uno de los principales determinantes para el crecimiento económico, esto debido al alto retorno de inversión derivado del efecto multiplicador en otros sectores de la economía. De acuerdo al PNV (2005) para El Salvador se estima que su efecto multiplicador es cercano a dos, significa que por cada dos dólares invertidos en la construcción se genera un efecto multiplicador de dos dólares en la economía.

El elevado efecto multiplicador del sector construcción es el resultado de los fuertes flujos de demandas recíprocas que mantiene con otros sectores de la economía, y de manera particular con: el comercio, la industria, el sistema financiero, el transporte y los servicios.

Por otro parte es considerado como un importante generador de empleo, la construcción además está ligada al desarrollo en infraestructura ya que abarca el desarrollo de carreteras, el mejoramiento de alcantarillados y posibilita el acceso a servicios básicos como agua potable y electricidad (PNV, 2005). Lo anterior demuestra que el sector construcción es importante para reactivar varias ramas de la actividad económica.

Adicionalmente el sector construcción fomenta el mercado hipotecario, el cual a su vez aumenta la tasa de ahorro nacional. Esto es importante ya que aumentar las tasas de ahorro nacional sirve como respaldo de deuda que podría a su vez impulsar el financiamiento de las mismas por parte del sector público. El ahorro por tanto se puede traducir en inversión lo que a su vez se traduce en desarrollo económico.

1.3.2 Delimitación de concepto vivienda mínima.

En el caso de El Salvador según la medición de la actividad construcción del Sistema de Cuentas Nacionales 1993 se considera como “vivienda mínima” a la unidad habitacional menor a 51 m² de construcción. En el cuadro 1 se muestra la clasificación de las viviendas por cantidad de m².

Cuadro N° 1
Tipo de vivienda
según cantidad de m²

Tipo de vivienda	Cantidad de m ²
Vivienda Mínima Urbana	Menor a 51
Vivienda Normal de un Nivel	Entre 51 y 100
Vivienda Normal de dos Niveles	Entre 51 y 200
Vivienda de Lujo de un Nivel	Mayor de 100
Vivienda de Lujo de dos Niveles	Mayor de 200

Fuente: Boletín Económico BCR (2007), “Medición de la Actividad Construcción: Resumen Metodológico”, El Salvador.

La construcción de vivienda mínima en El Salvador está a cargo de constructoras del sector privado. Como se muestra en el cuadro 2 las viviendas entre 39m² y 50m² cuentan con sala

y/o comedor, dos habitaciones, tapiales divisorios y un baño. El precio de éstas es alrededor de \$9,000 y \$20,000, el precio varía según la zona en la que se encuentren.

Cuadro N° 2
Proyectos Habitacionales de Vivienda Popular
CASALCO 2010

Constructora	Proyecto	Ubicación del Proyecto	No. Viv	Tamaño. De. Viv.	Precio Bajo.	Precio Alto.	Finan.
Constructora Tenze	Residenci al altos del Tejar	Tonacatepeque	100	26 M2	\$9,000	\$10,000	FSV
Consortio del Pacifico, S.A de C.V	Ciudad Pacifica	San Miguel	7000	35 M2	\$12,000	\$15,000	FSV
Civing, SA de C.V	San Isidro	Morazán	75	39 M2	\$4,200		ONG Española
Mutcon, S.A de C.V	Campo Fresco	San Miguel	60	50 M2	\$17,000	\$50,000	Scotiabank

Fuente: Elaboración Propia en base a CASALCO (2010), Cuadro Resumen de Proyectos Habitacionales, El Salvador

El financiamiento de las unidades habitacionales mayores a 26m² lo otorga el FSV, ONG's y Banca Privada, significa que las personas con salario menor a dos salarios mínimos no pueden acceder a dichas viviendas.

Adicionalmente a la vivienda mínima existen cuatro tipos de unidades habitacionales llamadas "Vivienda Marginal", estas por su carácter ilegal no forman parte de la demanda formal de vivienda. Las personas al no poder contar con financiamiento optan por este tipo de vivienda. Los cuatro tipos de vivienda marginal son:

- Tugurios: Unidades habitacionales elaboradas de desechos, estas frecuentemente se encuentran en quebradas y terrenos públicos.
- Mesones: Vivienda en la que habitan varias familias, los mesones pueden ser construcciones elaboradas para dicho propósito o pueden haber sido unificado para crearlas.
- Lotificaciones ilegales con autoconstrucción: Las familias construyen sus unidades habitacionales en territorios ilegales, el problema es la falta de servicios básicos lo cual

es una de las razones por las que proliferan las enfermedades en zonas donde existe concentración de este tipo de vivienda.

- Campamentos: Alojamientos diseñados para aliviar los desastres ocasionados por los terremotos.

1.4 Aspectos generales de la población objetivo.

Las principales características socioeconómicas de la población, permiten conocer el nivel de desarrollo de las comunidades y el grado de satisfacción de las necesidades de los hogares salvadoreños. Para esto se utilizó como base la “Encuesta de Hogares de Propósitos Múltiples” (EHPM) elaborada por la DIGESTYC (2008).

1.4 .1 Algunas características de los hogares salvadoreños.

Según la EHPM (2008) el mayor número de personas analfabetas se encuentra en el área rural (22.4%). Concentrados principalmente en los departamento de Morazán (26.7%), Usulután (23%), La Unión (22.9%) y Cabañas (21.1%). El ingreso promedio mensual por hogar en dichos departamentos es de \$327, \$352, \$420 y \$349; mientras el ingreso promedio per cápita es de \$74, \$89, \$99 y \$73 respectivamente.

En cuanto a la tasa de asistencia escolar tenemos que para el 2008 el 33.7% de los jóvenes mayores de cuatro años asisten a un centro educativo formal. La escolaridad promedio a nivel nacional es de seis años; la escolaridad promedio para el área urbana es de siete años, rural cuatro años y Área Metropolitana de San Salvador (AMSS) ocho años. Lo anterior indica que la escolaridad promedio en el área rural se encuentra muy por debajo de la escolaridad nacional (-2 años) y en especial del AMSS (-4 años), significa que existe un brecha educativa considerable entre áreas del país.

Cuadro N° 3
Población Analfabeta por área
EHPM-2008

Sector	Población analfabeta por área	Tasa de asistencia escolar por área	Escolaridad promedio por área
Urbana	9.90%	33.00%	7
Rural	22.40%	33.60%	4
AMSS	5.50%	32.00%	8
Total	14.10%	33.70%	6

FUENTE: DIGESTYC, (2008) 'Encuesta de Hogares de Propósitos Múltiples 2008 ', San Salvador, El Salvador

Cuadro N° 4
Tasa de analfabetismo, ingreso por hogar y per cápita mensual
de la población de diez años y más por departamento
EHPM-2008

Departamento	% Analfabetismo	Ingreso por Hogar mensual	Ingreso per cápita mensual
San Salvador	6.40%	\$656	\$172
La Libertad	12.10%	\$647	\$163
Santa Ana	13.90%	\$447	\$118
Cuscatlán	14.10%	\$386	\$84
Sonsonate	15.10%	\$403	\$97
La Paz	16.20%	\$374	\$94
San Vicente	17.60%	\$377	\$90
Ahuachapán	18.00%	\$328	\$76
San Miguel	18.80%	\$511	\$129
Chalatenango	18.90%	\$402	\$99
Cabañas	21.10%	\$349	\$73
La Unión	22.90%	\$420	\$99
Usulután	23.00%	\$352	\$89
Morazán	26.70%	\$327	\$74

FUENTE: DIGESTYC, (2008) 'Encuesta de Hogares de Propósitos Múltiples 2008 ', San Salvador, El Salvador

El buen estado de salud de la población es necesario para el pleno desarrollo de las personas y las familias. Según la EHPM 2008 el 16.4% de la población presentó en el año algún tipo de enfermedad o accidente. El 52% de las personas buscaron atención especializada. El 66% visitó una institución del Ministerio de Salud; el 13% acudió al Instituto Salvadoreño del Seguro Social (ISSS).

Cuadro N° 5
Porcentaje de la población con problemas de salud y
porcentaje de la población que enfermo según lugar de consulta
EHPM-2008

Distribución de enfermedades por genero	
Genero	%
Mujeres	54.60%
Hombres	45.40%
Total	16.40%
Distribución de enfermedades según lugar de consulta	
Lugar de Consulta	%
Instituciones del Ministerio de Salud	65.70%
ISSS	12.50%
Clínica particular	15.90%
ONG y otros	4.90%

FUENTE: DIGESTYC, (2008) "Encuesta de Hogares de Propósitos Múltiples 2008 ", San Salvador, El Salvador

1.4.1.1 Características de la vivienda.

Según la información extraíble de la boleta de las Encuestas de Hogares de Propósitos Múltiples, la Oficina de Planificación Estratégica del Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano (OPES-VMVDU) estableció la clasificación de los elementos de la vivienda según sus componentes. Los materiales de construcción para techos y paredes considerados como no durables son: lámina metálica en malas condiciones, paja o palma, materiales de desechos y otros materiales. En cuanto a pisos se considera como no durable la tierra y otros materiales.

El cuadro 6 muestra los materiales predominantes en la construcción de techos, paredes y pisos. Los tres principales materiales en techos son: lámina de asbesto o fibra de cemento (37%), lámina metálica buena (29%) y teja de barro-cemento (28%); en paredes son concreto mixto (72%), adobe (15%) y lámina metálica buena (4%) y en pisos son ladrillo de cemento (48%), cemento (22%) y tierra (20%).

Las unidades habitacionales con materiales no durables en el techo, paredes y piso suman 51.318; 61.992 y 312.079 respectivamente. Según la EHPM 2008 en las viviendas habitan en promedio cuatro personas, por tanto aproximadamente existen 205.272; 247.968 y

1.248.316 personas que habitan en viviendas construidas con materiales no durables en techo, paredes y piso respectivamente.

Cuadro N° 6
Materiales predominantes en la
construcción de techo, paredes y piso.
EHPM-2008
(en millones de viviendas)

Techo			Paredes			Piso		
Materiales	Cant.	%	Materiales	Cant.	%	Materiales	Cant.	%
Loza de Loza de Concreto	0.0375	2%	Concreto Mixto	1.1089	72%	Ladrillo Cerámico	0.1410	9%
Teja de Barro-Cemento	0.4316	28%	Bahareque	0.0471	3%	Ladrillo de cemento	0.7370	48%
Lamina de Asbesto o Fibra de cemento	0.5589	37%	Adobe	0.2300	15%	Ladrillo de Barro	0.0100	1%
Lamina Metálica Buena	0.4501	29%	Madera	0.0159	1%	Cemento	0.3294	22%
Lamina Metálica Mala	0.0424	3%	Lamina Metálica Buena	0.0657	4%	Tierra	0.3091	20%
Paja o Palma	0.0021	0%	Lamina Metálica Mala	0.0236	2%	Otro Materia	0.0030	0%
Materiales de Desechos	0.0064	0%	Paja o Palma	0.0035	0%			
Otro Material	0.0004	0%	Materiales de Desechos	0.0264	2%			
			Otro Material	0.0085	1%			
Total de viviendas	1.5295	100%	Total de viviendas	1.5295	100%	Total de viviendas	1.5295	100%

FUENTE: DIGESTYC, (2008) 'Encuesta de Hogares de Propósitos Múltiples 2008 ', San Salvador, El Salvador

En cuanto a los servicios básicos asociados a las viviendas en el cuadro 7 los resultados para el 2008 estiman que en el área urbana el 96.5% cuenta con energía eléctrica en sus viviendas y en el área rural el 79.4% cuenta con dicho servicio. Lo cual significa que existe una diferencia del 17% entre el área urbana y rural.

En cuanto al servicio de agua por cañería los resultados en términos generales muestran que el 78.7% de las viviendas cuentan con este servicio, siendo el acceso al agua potable superior en un 35% a la cobertura en el área urbana. En cuanto al acceso a servicio sanitario los resultados señalan en términos generales que solo el 4.7% de la población cuenta con dicho servicio, siendo superior en un 11% en el área rural en comparación al área urbana.

Cuadro N° 7
Porcentaje de Hogares que disponen de Electricidad,
Agua y Servicio Sanitario
EHPM-2008

Sector	Electricidad	Agua	Servicio Sanitario
Urbana	96.50%	89.90%	1.20%
Rural	79.40%	54.90%	12.30%
ARSS	98.10%	94.20%	0.50%
Total	91.00%	78.70%	4.70%

FUENTE: DIGESTYC, (2008) 'Encuesta de Hogares de Propósitos Múltiples 2008 ', San Salvador, El Salvador

1.4 .2 Sobre el ingreso y la concentración de las fuentes de empleo

La pobreza se divide en pobreza extrema y pobreza relativa. La pobreza extrema se define como la condición en la que las personas no logran cubrir la Canasta Básica Alimentaria (CBA), la pobreza relativa enmarca a los hogares que con sus ingresos no cubren la CBA ampliada.

Según la EHPM (2008), el costo de la CBA para un hogar es de \$127.90 y el costo de la CBA ampliada es de \$342. Para el año 2008 el 40% de los hogares se encuentran en situaciones de pobreza. 12.4% en pobreza extrema y 27.6% en pobreza relativa. El área rural cuenta con mayor número de hogares pobres (49%) al compararla con el área urbana (36%).

La Población Económicamente Activa (PEA) se concentra en el área urbana (68.9%), lo cual refleja que existe un nivel de desempleo bastante grande en el área urbana. La tasa global de participación para el 2008 muestra que de cada cien personas que conforman la Población Económica en Edad de Trabajar (PET), 62 personas se encuentran ocupadas.

Los resultados de la Encuesta de Hogares de Propósitos Múltiples (EHPM) para El Salvador muestra que el Comercio, Hoteles y Restaurantes (29%), Agricultura, Ganadería, Caza y Silvicultura (18%) y la Industria Manufacturera (17%) son las tres actividades económicas donde se concentran mayor número de empleos. El salario promedio para las tres actividades económicas se encuentra entre \$247 - \$291 y el salario modal entre \$185 -\$196. El 32% de los hogares en pobreza se concentran en actividades relacionadas a la Agricultura, Ganadería, Caza y Silvicultura, el 23% en actividades relacionadas al comercio y el 16% en la industria manufacturera.

El Salario Mínimo en El Salvador tuvo un incremento en enero del 2009. En el comercio el salario mínimo es de \$207.68; en el sector textil \$173.78; en la industria de \$203.15 y en la agroindustria de \$97.20. En promedio el salario mínimo para todos los sectores de la economía es de \$170.

La encuesta demostró que en general el salario promedio se encuentra en \$504.91 y el salario modal en \$185.00, en el área rural el salario promedio es de \$305.76 y el salario modal es de \$92.00 muy por debajo del salario promedio urbano que está alrededor de \$599.03 y el salario modal que es \$191.00. .El cuadro 8 muestra el Salario Promedio Mensual de la Población Ocupada según actividad económica, según estimaciones propias el promedio equivalente a dos salarios mínimos es de \$340 dólares.

El FSV otorga financiamiento a personas con ingresos superiores a dos salarios mínimos, según la variación estimada en el cuadro 8 existen ocho ramas de la Actividad Económica que no cuentan con el ingreso suficiente para adquirir una vivienda por medio del FSV. Por tanto no sería de extrañarse que las familias se vean obligadas a habitar en viviendas marginales al no ser sujetas a crédito.

Cuadro N° 8

Salario promedio mensual de los ocupados y estimación de dos salarios mínimos, según rama de actividad económica

DIGESTYC 2008

Rama de Actividad Económica	(A) Salario Prom	(B) Prom. De 2 Salarios Mínimos	Diferencia (A-B)
Suministro de electricidad, gas y agua	\$606	\$340	\$266
Otros	\$544	\$340	\$204
Administración pública y defensa	\$502	\$340	\$162
Enseñanza	\$470	\$340	\$130
intermediación financiera y actividades inmobiliarias	\$435	\$340	\$95
Transporte almacenamiento y comunicación	\$346	\$340	\$6
Construcción	\$291	\$340	(\$49)
Servicios comunales sociales y de salud	\$285	\$340	(\$55)
Comercio Hoteles y restaurantes	\$270	\$340	(\$70)
Explotación de minas y canteras	\$247	\$340	(\$93)
Industria manufacturera	\$240	\$340	(\$100)
Pesca	\$164	\$340	(\$176)
Hogares con servicio doméstico	\$118	\$340	(\$222)
Agricultura, ganadería, caza y silvicultura	\$114	\$340	(\$226)

Fuente: Elaboración Propia en base a: DIGESTYC, Encuesta de Hogares de Propósitos Múltiples (2008), "El Salvador salario promedio mensual de los ocupados según rama de actividad económica", San Salvador, El Salvador.

2. Contexto de política nacional de vivienda

2.1 Contexto Nacional

La calidad de vida de las personas en cuanto a vivienda se evalúa mediante el cálculo del déficit habitacional. Para una familia es importante contar con una vivienda, pero también es importante que esta sea construida con materiales durables y que exista en ella disponibilidad de servicios básicos como agua, electricidad y servicios sanitarios.

La falta de empresas constructoras interesadas en llevar a cabo proyectos relacionados a la construcción de vivienda mínima, se debe principalmente a que no existen incentivos para los desarrolladores de estos proyectos. En la actualidad no hay diferencia en tramitar un permiso para la construcción de viviendas de interés social y otro destinado a la vivienda de lujo, sin embargo este último ofrece mayor rentabilidad a los constructores. En consecuencia la oferta de viviendas que estén al alcance de las personas de menores ingresos es limitada (FUNDASAL; Carta Urbana 111, 2004).

Pese a que existe una normativa de construcción, muchas familias se ven obligadas a realizar autoconstrucciones. La autoconstrucción, en si no sería un problema, si los propietarios fueran bien asesorados y se vincularan a programas para garantizar que sus edificaciones cumplan con las normas y técnicas necesarias para hacerlas de buena calidad, con un nivel aceptable, garantía en la inversión desembolsada y promoviendo la regularidad jurídica de la vivienda (Instituto Mexicano del cemento y el concreto A.C., 2010).

Por otra parte los precios elevados de los materiales de construcción dificulta aún más el poder atender el déficit cualitativo de los hogares. El hecho que no existan materiales de construcción a precios bajos afecta a las familias directamente ya que no cuentan con los recursos necesarios para reemplazar los materiales inadecuados o deteriorados con el tiempo.

Disminuir el déficit habitacional es una tarea difícil, en El Salvador existen una serie de problemas que agravan el déficit habitacional. Entre los principales problemas tenemos (FUNDASAL; Carta Urbana 146, 2007):

- El crecimiento acelerado del Área Metropolitana de San Salvador (AMSS), el cual ha ocasionado que 33% de la población habite en 5% del territorio salvadoreño. La concentración de personas se debe a la migración del sector rural al urbano ocasionada por la guerra y falta de oportunidades en el sector agrícola.
- Proliferación de mesones, comunidades marginales y lotificaciones ilegales. Los asentamientos no cumplen las normas de construcción y en especial carecen de los recursos básicos y sociales. Las personas deciden residir en estos asentamientos al no tener otra opción de vivienda, viéndose obligados a resolver su problema habitacional por medio de la autoconstrucción en estas zonas de riesgo.
- El crecimiento acelerado de la población el cual generará en el futuro problemas relacionados con el acceso al agua.
- La relación entre el salario de la población y el acceso a la vivienda. La mayor parte de la población cuenta con ingresos de hasta dos salarios mínimos. Estas personas no tienen la oportunidad de contraer un crédito de vivienda ya que sus salarios no son lo suficientes para adquirir las viviendas disponibles en el mercado. Por consiguiente se ven obligados a habitar en asentamientos precarios.
- La convivencia en el Centro Histórico de San Salvador se encuentra amenazada por el alto índice delincencial y el deterioro de la zona. Las personas que habitan en aquí se encuentran excluidos ya que el área no presenta las condiciones propicias para su desarrollo personal.
- El presupuesto designado al sector vivienda es bastante limitado comparado a la necesidad y a lo designado en salud y educación. Esto parece indicar que no se le otorga la debida importancia al sector. Actualmente existe una política de vivienda

sin embargo esta presenta vacíos en cuanto a su alcance y ejecución. Es importante que en la política se tome en consideración el ordenamiento del sector urbano, ya que es vital para que más personas tengan acceso al suelo.

- La Política de Vivienda actual favorece a los constructores, limitando el acceso a la vivienda de las personas más necesitadas.

El cuadro 9 muestra el crecimiento en total de viviendas entre los años 1999 y 2008. En términos generales en promedio existe un crecimiento habitacional de 1.52% anual. El sector urbano presenta un crecimiento promedio de 1.22% anual, mientras en el sector rural el crecimiento promedio es de 2.76% anual. En general existe una diferencia de aproximadamente 1.5% anual de crecimiento entre el sector urbano y rural siendo superior el sector rural.

Cuadro N° 9
Total de Viviendas en El Salvador
1999-2008
(en millones)

Año	Total	Var. Viviendas	Urbano	Var. Viviendas Urbanas	Rural	Var. Viviendas Rural
1999	1.34		0.83		0.50	
2000	1.40	4.63%	0.86	3.62%	0.54	6.29%
2001	1.43	2.16%	0.88	2.46%	0.54	1.68%
2002	1.49	4.26%	0.93	4.98%	0.56	3.10%
2003	1.55	4.08%	0.82	-11.58%	0.73	29.96%
2004	1.60	3.05%	0.84	2.63%	0.76	3.53%
2005	1.63	2.28%	0.85	1.31%	0.78	3.36%
2006	1.70	3.89%	0.87	2.59%	0.82	5.31%
2007	1.40	-17.32%	0.75	-14.16%	0.65	-20.69%
2008	1.50	6.64%	0.89	19.07%	0.60	-7.68%
Promedio	1.50	1.52%	0.85	1.22%	0.65	2.76%

FUENTE: Elaboración propia en base a: DIGESTYC (1999-2008), "Encuesta de Hogares de Propósitos Múltiples" El Salvador, San Salvador.

El cuadro 10 contiene el déficit habitacional, cuantitativo y cualitativo entre 1999 y 2008. Los resultados muestran que en términos generales en promedio el déficit habitacional ha tendido a la alza en un 6.31% anual. En el promedio anual observamos que ha habido un incremento de 10.1% en el sector urbano y 5.41% en el sector rural. Entre los años más críticos en cuanto al déficit habitacional urbano y rural tenemos los años 2002, 2003, 2005 y 2008.

Los resultados muestran que en los años 2000 y 2001 hubo una disminución considerable en el déficit habitacional, lo anterior se debió en parte a la labor de reconstrucción realizada por varias ONG's a raíz de los terremotos del 2001 (Carta Urbana 125, FUNDASAL, 2005).

Adicionalmente los resultados muestran que el problema que aqueja a más salvadoreños es el relacionado al déficit cualitativo. El promedio anual refleja que existen 0.13 millones de viviendas en el sector urbano y 0.39 millones en el sector rural que presentan déficit cualitativo; dichos resultados superan la problemática relacionada al déficit cuantitativo y además muestra que el sector rural necesita mayor atención en cuanto al déficit cualitativo ya que supera en un gran porcentaje la problemática del sector urbano. Las personas que habitan en dicho sector cuentan con salarios inferiores al salario mínimo y forman parte del sector informal. La problemática relacionada al déficit cualitativo es de gran importancia ya que es creciente al no ser atendido en la brevedad posible.

Lo anterior no significa que se debe dejar de lado la problemática relacionada con el déficit cuantitativo ya que existe un crecimiento habitacional promedio entre 1999-2008 de 1.50% (Ver cuadro 9), por tanto es necesario construir suficientes unidades habitacionales para solventar la necesidad de vivienda de la población.

Cuadro N° 10
Viviendas que presentan Déficit Habitacional
Sector Urbano y Rural
1999 a 2008
(en millones)

Año	Déficit habitacional						Déficit Cualitativo		Déficit Cuantitativo	
	Total Déficit	Var. Déficit Total	Déficit Urbano	Var. Déficit Urbano	Déficit Rural	Var. Déficit Rural	Urbano	Rural	Urbano	Rural
1999	0.56		0.19		0.37		0.15	0.35	0.03	0.01
2000	0.47	-15.55%	0.15	-22.88%	0.32	-11.81%	0.12	0.31	0.03	0.01
2001	0.43	-9.02%	0.12	-18.20%	0.31	-4.91%	0.09	0.29	0.03	0.01
2002	0.43	1.19%	0.12	1.72%	0.31	0.98%	0.10	0.30	0.02	0.01
2003	0.54	24.88%	0.13	6.55%	0.41	31.97%	0.11	0.39	0.02	0.02
2004	0.49	-8.66%	0.11	-14.69%	0.38	-6.78%	0.09	0.37	0.02	0.01
2005	0.71	43.50%	0.17	54.59%	0.54	40.33%	0.15	0.52	0.02	0.02
2006	0.69	-1.99%	0.16	-5.93%	0.53	-0.75%	0.15	0.52	0.01	0.01
2007	0.54	-22.44%	0.14	-13.22%	0.40	-25.20%	0.12	0.39	0.02	0.01
2008	0.78	44.88%	0.28	102.74%	0.50	24.83%	0.26	0.49	0.02	0.01
Promedio	0.56	6.31%	0.16	10.1%	0.41	5.41%	0.13	0.39	0.02	0.01

FUENTE: Elaboración propia en base a: DIGESTYC (1999-2008), "Encuesta de Hogares de Propósitos Múltiples" El Salvador, San Salvador

El cuadro 11 señala que entre 1999 y 2008 el principal tipo de vivienda es: casa privada o independiente (93%). Existen otros tipos de vivienda como: pieza en mesón (3%), vivienda temporal (1%), casa improvisada (1%) y apartamento (1%) que también tiene una participación importante. El hecho que exista un porcentaje considerable de personas habitando en pieza tipo mesón, vivienda temporal y viviendas improvisadas debe ser tomado en cuenta ya que estas en su mayoría no son elaboradas con materiales de construcción indicados y carecen de estructuras adecuadas por ejemplo no son antisísmicas. Por tanto, en un terremoto o cualquier otro tipo de situación pudieran verse afectados.

Cuadro N° 11
Viviendas Según Tipo.
1999-2008
(en millones)

Tipo de Vivienda \ Año	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	Prom. Anual	% Prom. anual
Casa privada	1.25	1.311	1.275	1.353	1.442	1.518	1.566	1.625	1.318	1.386	1.404	93%
Pieza en mesón	0.055	0.057	0.055	0.05	0.042	0.039	0.03	0.035	0.024	0.022	0.041	3%
Temporal	0	0	0.079	0	0.046	0.019	0.015	0.011	0.002	0.001	0.017	1%
Casa improvisada	0.006	0.006	0.004	0.004	0.003	0.002	0.003	0.008	0.044	0.074	0.015	1%
Apartamento	0.014	0.014	0.009	0.013	0.011	0.014	0.012	0.005	0.004	0.005	0.01	1%
Otros	0	0	0	0.065	0	0	0	0	0	0	0.006	0%
Rancho	0.006	0.006	0.005	0.004	0.004	0.005	0.006	0.003	0.002	0.002	0.004	0%
Condominio	0	0	0	0	0	0	0	0.01	0.007	0.007	0.002	0%
Pieza en casa	0.005	0.003	0.002	0	0.001	0	0.001	0	0.001	0	0.001	0%

FUENTE: Elaboración propia en base a: DIGESTYC (1999-2008), "Encuesta de Hogares de Propósitos Múltiples" El Salvador, San Salvador

Las cifras mostradas en el cuadro anterior no reflejan la condición de tenencia de vivienda, es decir, no muestran si es vivienda propia, alquilada, pagada a plazo, familiar o compartida. Por tanto el cuadro 12 muestra los cinco principales tipos de tenencia según la EHPM (2008): propietario (65%), ocupante gratuito (21%), vivienda propia en terreno privado (8%), propia en terreno público (2%) e inquilino (2%). Es importante resaltar que no necesariamente el 65% que se considera propietario de su vivienda tiene la tenencia legal de estas, ya que por ejemplo, muchos de estos se consideran propietarios al vivir más de diez años en el mismo lugar (El Diario de Hoy, 2005).

Cuadro N° 12
Condición de tenencia de vivienda
en El Salvador 2008
(en porcentaje de viviendas)

Tipo de Tenencia	%
Propietario	65
Ocupante Gratuito	21
Propia en Terreno Privado	8
Propia en Terreno Publico	2
Inquilino	2
Colono	1
Propia pagada a Plazos	1
Guardián de Vivienda	0
Porcentaje total de Viviendas	100

FUENTE: Elaboración Propia en base a Encuesta de Hogares de Propósitos Múltiples 2008

En países como El Salvador donde existe una incidencia a los desastres naturales es de gran importancia contar con materiales de construcción adecuados y durables como el concreto mixto. Los materiales considerados como no durables para la construcción de paredes son la paja o palma, desechos y otros materiales. Es importante que el techo de estas viviendas sea lo suficientemente liviano, ya que “un techo muy pesado eleva el centro de gravedad del conjunto, lo cual debilita la estabilidad de la pared y exige de ella un mayor esfuerzo” (Pons, 2001).

El cuadro 13 señala que entre 1995 y 2006 los cuatro principales tipos de materiales utilizados en la construcción de paredes son: concreto mixto (64%), adobe (22%), lámina (6%) y bahareque (4%). También es posible apreciar que la construcción de paredes de lámina ha tenido crecimiento ascendente en el periodo 1995-2006.

En El Salvador la lámina se considera como un material durable y económico, sin embargo este no es un material idóneo para la construcción de viviendas. Las paredes de lámina no son tan resistentes y requieren de mayor mantenimiento, dicho material transfiere calor y en épocas lluviosas genera bastante ruido e incomoda a las personas que habitan en dichas viviendas.

Adicionalmente el cuadro muestra una tendencia estable de viviendas elaboradas con paredes de bahareque, madera y otros materiales considerados no durables. El hecho que no presente una tendencia a la baja pudiera significar que no se ha trabajado eficientemente en la disminución del déficit cualitativo. Si relacionamos esto con el hecho de que ha incrementado el número de viviendas elaboradas con paredes de lámina pudiéramos concluir que se ha estado trabajando en reducir el déficit cuantitativo dejando de lado el déficit cualitativo.

Cuadro N°13
Viviendas Según Material de Pared.
1999-2008
(en millones)

Año Material	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	Prom. Anual	% Prom. anual
Concreto, mixto	0.757	0.802	0.873	0.937	0.997	1.056	1.092	1.158	0.968	1	0.964	64%
Adobe	0.423	0.434	0.324	0.33	0.302	0.302	0.305	0.301	0.249	0.282	0.325	22%
Lámina	0.024	0.026	0.116	0.107	0.122	0.122	0.126	0.12	0.077	0.101	0.094	6%
Bahareque	0.078	0.082	0.058	0.062	0.066	0.059	0.058	0.064	0.05	0.061	0.064	4%
Madera	0.034	0.034	0.032	0.031	0.036	0.037	0.034	0.033	0.022	0.016	0.031	2%
Materiales de desecho	0.012	0.009	0.008	0.007	0.008	0.005	0.005	0.009	0.027	0.026	0.011	1%
Otros materiales	0.003	0.004	0.013	0.009	0.01	0.01	0.008	0.006	0.007	0.008	0.008	1%
Paja, palma	0.006	0.007	0.005	0.007	0.007	0.007	0.005	0.006	0.004	0.003	0.006	0%

FUENTE: Elaboración propia en base a: DIGESTYC (1999-2008), "Encuesta de Hogares de Propósitos Múltiples" El Salvador, San Salvador

El cuadro 14 muestra las diferencias existentes entre el sector urbano y rural según la disponibilidad de los servicios básicos, que incluyen: electricidad, servicio sanitario, baño, recolección de desechos de aguas grises, servicio de recolección de basura, acceso a disposición de excretas y agua por cañería. En el sector urbano para el 2008 más del 72% de los habitantes cuentan con disponibilidad de la mayoría de servicios con excepción del servicio de desechos de aguas grises (64%) y la recolección de basura (49%). En el sector rural menos del 50% cuentan con servicio de agua por cañería, servicio de baño, servicio de recolección de basura y servicio de desechos de aguas grises. El porcentaje de acceso en los últimos dos servicios es más bajo que en el sector urbano. Por consiguiente los resultados muestran marcadas diferencias en cuanto al acceso de servicios básicos entre el sector urbano y rural.

Cuadro N° 14
Porcentaje de Hogares en el Sector Urbano y Rural
que cuentan con servicios básicos
1999 y 2008
(en millones)

Año	Urbano							Rural						
	Agua por Cañería	Servicio de baño	Servicio sanitario	Servicio de electricidad	Servicios recolección de basura	Servicios de desechos de aguas grises	Disp. de excretas	Agua por Cañería	Servicio de baño	Servicio sanitario	Servicio de electricidad	Recolección de basura	Servicios de desechos de aguas grises	Acceso a disp. de excretas
1999	67%	67%	96%	91%	63%		97%	27%	16%	76%	56%	3%		78%
2000	69%	70%	96%	91%	65%		97%	30%	21%	79%	59%	3%		80%
2001	73%	78%	97%	93%	70%		98%	35%	27%	82%	63%	4%		83%
2002	73%	74%	98%	92%	72%		98%	32%	23%	83%	62%	5%		84%
2003	71%	73%	98%	89%	70%		98%	34%	27%	83%	61%	9%		82%
2004	72%	73%	98%	90%	76%	72%	98%	37%	27%	85%	64%	11%	10%	85%
2005	74%	76%	95%	90%	72%	60%	96%	37%	31%	81%	63%	10%	9%	79%
2006	78%	76%	96%	90%	73%	57%	96%	41%	33%	83%	66%	11%	8%	82%
2007	79%	76%	96%	91%	74%	57%	97%	44%	34%	83%	69%	10%	9%	81%
2008	79%	72%	100%	87%	64%	49%	97%	43%	31%	99%	64%	4%	5%	80%

FUENTE: Elaboración propia en base a: DIGESTYC (1999-2008), "Encuesta de Hogares de Propósitos Múltiples" El Salvador, San Salvador.

En el cuadro 15 se puede apreciar que el año 2009 fue difícil para el sector vivienda, esto se debió principalmente a la crisis económica que inicio a mediados del 2007. La reducción en el otorgamiento de créditos es evidente al comparar el número de créditos otorgados en el 2008 en comparación con el 2009. El crédito de vivienda y construcción se redujo sustancialmente en comparación al 2008; siendo el crédito destinado a la adquisición de vivienda (-65.42%) el más afectado. El crédito destinado a la construcción disminuyó en (-22.62%), los rubros más afectados fueron hoteles y similares (-95.78%), refinanciamientos (-61.78%) y urbanización de terrenos y otros (-44.59%).

Cuadro N° 15
Créditos Otorgados al Sector Construcción
2008 y 2009.
(En millones)

Créditos Otorgados			
Destino Crédito	2008	2009	Variación
Adquisición de Vivienda	13,780	7,768	-43.63%
Construcción	1,189	879	-26.07%
Monto de Créditos Otorgados			
(en Millones \$)			
Destino Crédito	2008	2009	Variación
Vivienda	401.31	164.35	-59.05%
Adquisición de Vivienda	390.67	135.08	-65.42%
Refinanciamiento	10.65	29.26	174.87%
Construcción	172.96	133.84	-22.62%
Vivienda	66.83	43.04	-35.60%
Agropecuarias	1.08	1.06	-1.77%
Edif. Industriales, Comerciales y de Servicios	57.87	64.89	12.14%
Hoteles y similares	0.95	0.04	-95.78%
Urbanización de Terrenos y Otros	41.53	23.01	-44.59%
Refinanciamiento	4.7	1.8	-61.78%
Vivienda + Construcción	574.27	298.19	-48.10%

FUENTE: Centro de Información y Estudios de CASALCO (2009), "Informe Situacional la Mensual de la Industria de la Construcción".

Al observar el crecimiento de casi 200% en los refinanciamientos, podemos deducir que los salvadoreños presentaban incapacidad financiera para honrar sus obligaciones de crédito. Esto se debió a que entre el 2008 y el 2009 se despidieron a miles de personas que laboraban en el sector privado. No solo el acceso al crédito se vio afectado en el año 2009, si no también la construcción de unidades habitacionales que presentó una variación negativa de aproximadamente (-36%) como puede observarse en el cuadro 15.

2.2 Administración Nacional

En los años setenta con el propósito de aliviar la crisis política y el descontento popular, el Estado trabajó en la profundización de reformas y en la modernización de su estructura. En cuanto al desarrollo urbano y vivienda, la década de los setenta se caracterizó primordialmente por el establecimiento de un proceso de planificación urbana dentro de la estructura y en la creación de mecanismo para generar complementariedad entre las instituciones gubernamentales que actúan directamente en el área habitacional (Carta Urbana 17, FUNDASAL, 1993).

Frente a la profunda recesión que la economía salvadoreña experimentaba entrando a la década de los ochenta el Estado inicia de nuevo una serie de reformas, afectando una de ellas al sector vivienda: la nacionalización de la Banca promulgada el 7 de marzo de 1980. Dicha declaraba que las acciones de los bancos comerciales privados pasaban a ser propiedad del Estado. Esta situación afectó al sistema financiero del país ya que se nacionalizó la Financiera Nacional de la Vivienda y sus instituciones de Crédito al igual que las Asociaciones de Ahorro y Préstamo (Carta Urbana 18, FUNDASAL, 1993).

Para diciembre de 1985 la crisis en el sector vivienda se hizo más evidente. Al realizar inventario de la oferta existente, se encontró que había un total de 2.122 unidades sin vender, reduciendo la capacidad financiera del sistema de ahorro y préstamo. En este período el gobierno redujo el gasto público social y como consecuencia al IVU se le retiraron los recursos económicos que se le transfería directamente del presupuesto de la nación y al mismo tiempo los organismos internacionales suspendieron toda clase de préstamos al gobierno (Carta Urbana 18, FUNDASAL, 1993).

La vulnerabilidad que presentaban las viviendas fue evidenciada luego del terremoto de 1986. El mayor daño ocurrió en la capital y sus alrededores; el Gran San Salvador contaba con el mayor número de habitantes debido al alto volumen de migración interna ocasionado en mayor parte por la guerra civil.

Entre 1985 y 1989 la ejecución de proyectos habitacionales se llevo a cabo en mayor porcentaje por el Sistema de Ahorro y Préstamo con 35.173 unidades habitacionales, las organizaciones no gubernamentales 17.150 unidades, el gobierno de El Salvador 4.560 unidades y previsión social 450 unidades (Carta Urbana 18, FUNDASAL, 1993).

Para 1989 asume el poder del país el partido Alianza Republicana Nacionalista de El Salvador (ARENA) tras salir triunfante en las elecciones presidenciales, dando paso a un nuevo modelo económico sustentado en el neoliberalismo. Este nuevo modelo convierte al Estado en facilitador y normador, asignando al sector privado la responsabilidad de producir y financiar viviendas.

El gobierno propuso como programa estratégico el ajuste estructural, que tenía como objetivo corregir los desequilibrios macroeconómicos de la economía salvadoreña. Para alcanzar la reactivación económica se restringe el gasto público acortando los programas sociales y aumentando las tarifas y pagos de los servicios públicos. Simultáneamente se revierten las reformas de los años ochenta, se impulsa la privatización de empresas estatales y la ejecución de los proyectos públicos. En esta misma década se crearon varios programas en cuestión de vivienda:

- Programa especial de emergencia urbana, que tenía como objetivos la construcción de obras de infraestructura, servicios básicos y equipamiento comunal.
- Programa Nuevo Amanecer: enfocado en la reconstrucción post-terremoto en 1985, se tenía como meta la construcción de 6.000 apartamentos en el AMSS.
- Programa de modernización y reestructuración del sector vivienda, el cual da inicio con la creación de los instrumentos legales y el diseño de un sistema nacional de la vivienda que le permitiera hacer efectiva las políticas neoliberales.

Entre los objetivos de las nuevas políticas que se diseñaron por el nuevo gobierno finalizando la época de los años ochenta tenemos:

- El sector privado sería el encargado de producir y comercializar los proyectos de vivienda.
- El papel del Estado sería únicamente como coordinador, normador y facilitador de actividades relacionadas con la producción, distribución y consumo de la vivienda.
- El sistema financiero de la vivienda tenía que funcionar en su conjunto de acuerdo a las leyes y reglamentos de la banca comercial al iniciar el proceso de privatización de las mismas
- Privatización de las empresas públicas de vivienda.
- Regularización de la tenencia de la tierra y/o viviendas que todavía no hayan sido transferidas a nombre del beneficiario final.

La política de vivienda en estos años buscaba facilitar el acceso a la propiedad para aquellas personas que tenían el derecho de un terreno y arrendatarios del ex IVU, con el objetivo de hacer propietarios a todos los salvadoreños y a la vez se acompañaba de programas de mejoramiento y renovación de tugurios aislados.

Para el año 1991 con el decreto N.16 se crea el Instituto Libertad y Progreso (ILP) llevando a cabo el Programa de Transferencias de Tierra (PTT) que facilitó el proceso de transferencia de tierras a favor de desmovilizados del Frente Farabundo Martí para la Liberación Nacional (FMLN) y excombatientes de las Fuerzas Armadas de El Salvador (FAES). Este Programa formó parte de los Acuerdos de Paz suscritos en enero de 1992. La ley FONAVIPO aprobada en 1992 crea el programa de Contribuciones para la Vivienda cuya finalidad es otorgar al grupo familiar beneficiario y sin cargo de restitución, un aporte en dinero o en especie, que en conjunto con el aporte de la familia o un crédito

complementario, pueda ser destinado a la obtención de una solución habitacional (ONU, 2009).

En el quinquenio 1999-2004 el gobierno estableció una serie de objetivos sociales encaminados a la mejora de las condiciones de habitabilidad de las ciudades. Dichos objetivos se realizaron a través de programas que buscaban introducir servicios e infraestructuras en barrios urbanos, aumentar el acceso al crédito a familias de bajos ingresos, incentivar mecanismos de alquiler de viviendas por medio de reformas legales, aplicar cambios en las leyes del suelo urbano para garantizar la seguridad jurídica en el mercado, mejorar las condiciones de las lotificaciones y establecer líneas de crédito especiales para las familias de ingresos más reducidos.

Entre algunos programas tenemos: “Programa El Salvador país de propietarios”, que pretende promover que todo ciudadano sea dueño de un bien inmueble; “Programa de solidaridad urbana”, su objetivo era promover el mejoramiento de los barrios urbanos de las principales ciudades del país; “Programa Techo para mi hermano”, este programa trata de incorporar el principio de subsidiaridad, aunado al esfuerzo que todo individuo debe realizar para acceder a alternativas crediticias en condiciones de mercado para adquirir vivienda.

2.2.1 Política Nacional de Vivienda 2005

En el año 2005 bajo la administración de Elías Antonio Saca se creó la nueva Política Nacional de Vivienda (PNV). La cual se sustenta en tres ejes fundamentales: La vivienda como eje de desarrollo, el acceso a la vivienda y la modernización del Marco Técnico Institucional y Legal. Cada eje enmarca problemas específicos y propone líneas de acción para lograr cumplir con los objetivos entre los cuales tenemos:

- Creación de una fuente sostenible de ahorro-inversión-crecimiento-empleo.
- Reducción de la pobreza.
- Implementación de un programa nacional de ahorro para vivienda.
- Implementación de instrumentos financieros para atender la oferta y demanda habitacional.

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

El papel del Estado se resume en seis principales funciones (VMVDU, 2005):

- Procurar igualdad de oportunidades para que todas las familias tengan posibilidad de adquirir una vivienda.
- Fomentar el ahorro en las familias.
- Rentabilizar el ahorro destinado al sector vivienda.
- Crear condiciones para el otorgamiento de vivienda de largo plazo, fomentando la rentabilidad de los intermediarios financieros por medio de la recuperación del crédito hipotecario.
- Incentivar al sector privado en la construcción de viviendas haciendo al sector más competitivo.
- Crear condiciones para que las unidades habitacionales cumplan las normas y estándares indicados por la ley.

Lo anterior muestra que el papel del Estado no deja de ser el de un facilitador del sector privado ya que busca que este solucione la problemática habitacional. Por tanto su papel se limita en vigilar que todas las leyes y reglamentos se cumplan y queda así a juicio del sector privado el otorgamiento de vivienda popular.

2.2.1.1 Sobre los tres ejes fundamentales de la PNV

Eje: “La Vivienda como eje de desarrollo”

El objetivo primordial del eje es activar el ahorro, para que mediante este se genere mayor inversión lo cual se traducirá a su vez en crecimiento económico y mayor empleo. Para lograrlo se establecerá un sistema de ahorro para adquirir vivienda y se generarán a su vez mecanismos que transfieran recursos encaminados a financiar proyectos de vivienda.

Por medio de las líneas de acción se tratará de “incentivar a las familias que perciben ingresos variables para que a través del ahorro tengan acceso al crédito para la compra de una vivienda adecuada” (VMVDU, 2005). El sistema de ahorro se basa en un sistema de garantías similar al sistema de pensiones, teniendo como objetivo aumentar la oferta y a su vez ofrecer financiamiento de largo plazo.

El cuadro 16 muestra que los salarios promedios y modales más altos se encuentran en actividades económicas relacionadas a la construcción, enseñanza, servicios de salud y administración públicas, estas actividades económicas solo representan el 21% de los hogares. Sin embargo el mayor porcentaje de hogares se encuentra en actividades económicas relacionadas al comercio (29%), agricultura (18%) e industria manufacturera (17%). El salario promedio en estas actividades se encuentra entre \$247-\$291 y el modal entre \$185 - \$196 dólares, dicho salario no es suficiente para satisfacer las necesidades básicas por tanto no tienen capacidad para ahorrar. Lo anterior indica que el sistema de ahorro propuesto por la política excluye a una parte importante de la población que no cuenta con los recursos económicos suficientes para ahorrar y como consecuencia no podrán acceder al financiamiento habitacional.

Cuadro N° 16
Distribución de la población según Nivel Socioeconómico
y Actividad Económica.

EHPM 2008

Actividad Económica	Total	% Total	% Hogares en Pobreza	% Hogares No Pobreza	Salario Prom.	Salario Modal
Construcción	135,249	6%	37%	63%	\$606	\$200
Enseñanza	77,967	3%	5%	95%	\$502	\$208
Servicios comunales, sic. salud	178,847	8%	32%	68%	\$470	\$463
Administra. publica y defensa	99,410	4%	14%	86%	\$435	\$200
Intermed. Financie. inmobili	117,020	5%	18%	82%	\$346	\$199
Comercio hoteles y restaura.	677,590	29%	28%	72%	\$291	\$196
Hogares con servi. domestico	109,195	5%	36%	64%	\$285	\$74
Transp. almacena. Comunic.	98,646	4%	28%	72%	\$270	\$188
Agricult. Ganadería caza silv.	420,003	18%	63%	37%	\$266	\$185
Industria manufacturera	400,890	17%	34%	66%	\$247	\$191
Suminist. Industria elec. gas y agua	11,811	1%	19%	81%	\$240	\$194
Explotac. minas y canteras	3,245	0%	55%	45%	\$164	\$103
Otros	192	0%	0%	100%	\$118	\$91
Pesca	18,985	1%	56%	44%	\$114	\$78
Total	2,349,050	100%	35%	65%	\$544	\$544

FUENTE: Elaboración Propia en base a Encuesta de Hogares de Propósitos Múltiples 2008 cuadro C04 y B09.

Eje: “Modernización del Marco Técnico, Institucional y Legal”

El objetivo principal del eje es construir un sistema eficaz y eficiente del sector público normativo de vivienda que facilite la inversión, además modernizar e integrar el marco legal y normativo que regula el sector. Para lograrlo se pretendía vincular la Política de Vivienda con la Ley de Ordenamiento Territorial, definir líneas estratégicas para el desarrollo urbano, revisar y desarrollar la normativa del sector.

La Ley de Ordenamiento Territorial fue rechazada el 28 de agosto de 2009 por la Asamblea Legislativa del país ya que esta se sale del marco del ordenamiento territorial y otorga facultades ilimitadas que pueden dar paso a acciones expropiatorias y hasta confiscatorias sobre cualquier propiedad del país (El Diario de Hoy, 2009).

Actualmente la Ley de Ordenamiento Territorial se encuentra nuevamente en revisión, según el diario COLATINO (2010) los alcaldes se mostraron en contra de la ley ya que estos argumentan que no han sido tomados en cuenta los gobiernos locales. El vicepresidente de la gremial y alcalde de Soyapango Carlos Ruiz manifiesta que la ley no respeta el hecho que el territorio pertenece al municipio y no a otro órgano. Así mismo los alcaldes argumentan que no es lógico que el plan de ordenamiento dependa de los gobernadores departamentales ya que son las alcaldías las que realizaran la labor.

Por otra parte según Norma Guevara del Diario CoLatino (2010) es importante aprobar la Ley de Ordenamiento Territorial debido a los problemas relacionados con el cambio climático y la vulnerabilidad ante los desastres naturales. Según dicho periódico, la Ley de medio ambiente no se cumple y existe poca vigilancia de inversión pública y privada lo cual se traduce en construir casas en cuencas de ríos o sin los permisos necesarios. Según estos se ha impedido la aprobación de la Ley de Ordenamiento Territorial en tres ocasiones durante cuatro años ya que afecta a personas y empresas que por años se han visto beneficiadas.

Los objetivos planteados muestran que existe un amplio reconocimiento de la problemática nacional generada por la burocratización y el incumplimiento a la normativa. Lo anterior conlleva a otorgarle al VMVDU, la responsabilidad de realizar una revisión exhaustiva de las leyes y normas del sector construcción. Por medio de esto se busca encontrarla manera de eliminar los altos costos y disminuir la burocracia que imposibilita cualquier avance en desarrollo local.

Según la PNV (2005) entre los principales desafíos que enfrenta dicho eje se observan: la situación de falta de unidad, organización, consolidación, y de superposición de reglamentación legal y duplicidad de trámites, se traduce en deficiencias funcionales en la oferta de vivienda; procesos de obtención de permisos de proyectos complicados, prolongados y lentos; propiciando costos ocultos y obstaculizando la consecución de la visión global del sector, por anteponer enfoques sectoriales o institucionales unilaterales, justificados por las leyes de creación o regulación de una materia en especial.

Eje: “Acceso a Vivienda”

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

El crecimiento vegetativo de la población obliga a que se construyan cada vez más viviendas. Sin embargo la construcción de unidades habitacionales no alcanza a cubrir el déficit habitacional generado por el crecimiento de la población. El porcentaje de déficit más grande se encuentra en la parte de la población que vive una situación de pobreza extrema y relativa. Con el propósito de erradicar el déficit habitacional se plantea:

- Otorgar subsidios focalizados
- Fomentar el financiamiento

- Incentivar el crédito dirigido al sector.
- Promocionar el mercado de hipotecas.
- Establecer bonos

Lo anterior es importante ya que la política busca otorgar financiamiento mediante el uso de mecanismos de mercado, lo cual a su vez excluye a las personas de escasos recursos al no ser sujetas a crédito. Por consiguiente si se desea tener mayor alcance para cubrir el déficit habitacional será necesario formular una política que garantice el acceso a vivienda a las personas que no puedan adquirir una vivienda por medio del sector financiero privado.

Adicionalmente El Salvador es un país vulnerable a los desastres naturales como terremotos, inundaciones y maremotos. Se han tenido experiencias desastrosas como los dos terremotos (2001), la erupción del volcán Ilimatepec (2005), el huracán Stan (2005) y la tormenta Ida (2009) entre otros.

Los terremotos del 2001 afectaron al 25% de la población. Las pérdidas ocasionadas representaron el 14% del PIB, el 20% del total nacional de viviendas fue destruido, el 40% de infraestructura en salud y el 30% de los centros educativos sufrieron daños, 41.600 micro y pequeñas empresas desaparecieron y se estima que incrementó el número del pobres en 225.000.

Según el informe del PNUD (2006) titulado: "Respuesta a la emergencia provocada por la tormenta tropical Stan y erupción del volcán Ilimatepec", la erupción del volcán Ilimatepec generó la evacuación de 7.000 personas, las perdidas en el sector agrícola fueron aproximadamente 2.000 hectáreas de café afectadas por la ceniza volcánica, se estimó una pérdida que asciende a \$1.06 millones de dólares. La tormenta Stan causó la muerte de 72 personas, afectó a 300 comunidades; en cuanto a los daños generados en viviendas esta ocasionó daño en 3.678 viviendas y la pérdida 1.855 viviendas.

Se estima que los daños generados por los dos eventos naturales en 2005 ascienden a 36 millones de dólares y las pérdidas en viviendas suman \$77.1 millones de dólares. Las viviendas que sufrieron el mayor daño fueron las construidas con materiales como bahareque y adobe. (PNUD, 2005).

La tormenta Ida que inició el 7 noviembre del 2009 afectó la zona central y para-central del país. Las cifras de la Oficina de protección civil del Ministerio de Gobernación señalan que existían 14.295 damnificados, 17 albergues, 194 personas fallecidas, 80 desaparecidos, 108 deslizamientos, 34 puentes dañados, 13 severas inundaciones, 1.079 viviendas dañadas y pérdidas en 105.00 quintales de frijol y otros maíces.

Por lo tanto ante la vulnerabilidad de nuestro país ante desastres naturales es necesario que la política habitacional además de focalizarse en disminuir el déficit cuantitativo, dedique un mayor esfuerzo en la disminución del déficit cualitativo, al ser este progresivo si no es tratado en el momento oportuno.

El eje recalca la necesidad de crear una “Política Territorial” y a su vez se compromete en cumplir con los Objetivos de Desarrollo del Milenio (ODM) vinculados con el sector. Entre los compromisos está el crear las condiciones que permitan reducir a la mitad el número de personas que no cuentan con servicios básicos y mejorar la calidad de vida de las personas que habitan en tugurios y zonas de riesgos; lo cual indica a su vez que existe una clara necesidad de enfocar mayores esfuerzos en disminuir el déficit cualitativo.

Con respecto a la eliminación de la ilegalidad de parcelas y reubicación de personas que habitan en zonas de riesgo, se buscará fortalecer el sistema de legalización de parcelas por medio de leyes y promoción para que más familias legalicen sus parcelas y además se contará con un programa de subsidios para las familias reubicadas. Sin embargo se ha señalado que “la reubicación de esta población, acción que no es viable, aún con subsidio, sin tomar en cuenta que el Banco Interamericano de Desarrollo (BID) ha hecho énfasis en la implementación de programas habitacionales en América Latina” (Carta Urbana 125, FUNDASAL, 2005).

FUNDASAL ha realizado esfuerzos de mejoramiento de barrios en zonas marginales como Las Palmas y Los Manantiales, la inversión del proyecto fue de \$10.0 millones durante siete años; la distribución del aporte fue: 63% Kreditanstalt für Wiederaufbau (KFW); 16% FUNDASAL; 8% comunidad; 6% Gobierno; 7% otras fuentes (CENVI, 2004). El limitante que ha tenido FUNDASAL está relacionado a la resistencia de ser reubicados por parte de las familias que habitan en estos tugurios. Esto se debe por ejemplo a que muchos laboran en zonas aledañas por lo que pudieran incurrir en gastos como transporte. Un proyecto alternativo y de largo plazo sería el mejoramiento de barrios lo cual fuera más provechoso para las personas ya que está más relacionado con el déficit cualitativo problema que afecta en mayor medida a la población salvadoreña (Carta Urbana 125, FUNDASAL, 2005).

Existe una visión clara sobre la importancia de otorgar subsidios para fomentar el desarrollo del sector construcción. En la actualidad el subsidio otorgado al sector vivienda está orientado a favorecer solamente a los constructores y no a los compradores de vivienda. Para solucionar la problemática se buscará controlar la especulación de suelos con el objetivo de orientar el subsidio a las personas necesitadas. A pesar de que no se ha explicado cómo lograrlo, es importante recalcar que el hecho que se haya tomado en cuenta es un paso importante en la creación de una política de vivienda más equitativa.

En cuanto al compromiso de incentivar el desarrollo tecnológico en los procesos de producción. Si se busca impulsar el uso y desarrollo de nuevas tecnologías, es importante que la fuente de financiamiento sea definida para que existan los recursos suficientes. En otras palabras es necesario clarificar los mecanismos con los que contará el Estado para fomentar el desarrollo tecnológico. Por ejemplo definiendo si se destinarán recursos por parte del Presupuesto General de la República.

2.2.1.2 Sobre el Presupuesto General del Estado

En cuanto al Presupuesto General del Estado, el cuadro 17 muestra el destino del gasto por fuente de financiamiento para el año 2009 y 2010 según lo asignado al 'Ramo de Obras Públicas, Transporte y de Vivienda y Desarrollo Urbano'. En el año 2010 se destinó 66% del presupuesto al Viceministerio de Obras Públicas, la variación con respecto al año anterior

fue de un -5%. La mayor variación negativa con respecto al año 2009 se encuentra en el Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano (-85%), al cual se le asignó 2.23% del presupuesto destinado a dicho ramo. El ramo vivienda recibe en su mayoría fondos provenientes de préstamos externos y estos disminuyeron sustancialmente en el presupuesto 2010.

Cuadro N° 17
Presupuesto General de la República: Destino
por Fuente de Financiamiento
2009- 2010.
(En millones de dólares)

Unidad Presupuestaria	Responsable	Fondo General	Prest. Exter.	Dona.	Total	Fondo General	Prest. Exter.	Dona.	Total	Var 2010/2009
		2009				2010				
Dirección y Administración Institucional	Ministro	4.4			4.4	3.97			3.97	-10%
Obras Publicas	Viceministerio de Obras Publicas	15.43	3.5	3.38	22.31	16.68			16.68	-25%
Vivienda y Desarrollo Urbano	Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano	9.03	5.87		14.9	1.52	0.76		2.28	-85%
Trasporte	Viceministerio de Transporte	26.33		0.13	26.46	35.33		0.48	35.81	-35%
Apoyo a Instituciones Adscritas y Otras Entidades	Viceministerio de Obras Publicas	69.73			69.73	66.46			66.46	-5%
Apoyo a Instituciones Adscritas y Otras Entidades relacionadas con el sector.	Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano	0.53			0.53	0.53			0.53	0
Total		125.45	9.37	3.51	138.33	124.49	0.76	0.48	125.73	-9%

FUENTE: Elaboración propia en base a: MINISTERIO DE HACIENDA "Ley del Presupuesto 2009 y 2010: Ramo de Obras Públicas, Transporte y Vivienda y Desarrollo Urbano" San Salvador, El Salvador 2009 y 2010.

En el cuadro 18 se puede apreciar que en general con respecto al año 2009 la asignación de recursos ha disminuido en un -82%. La mayor variación negativa con respecto al año 2009 se encuentra en el programa de vivienda fase 1 (-84%). Dicho programa fue llevado a cabo por medio de un préstamo proveniente del Banco Interamericano de Desarrollo; el préstamo otorgado asciende a \$70 millones. Se estima que el programa tendrá un costo total de aproximadamente \$94.06 millones. El programa está relacionado con la atención a la demanda habitacional y la transferencia de recursos a otras instituciones. Los fondos provenientes del préstamo están por terminar lo cual tendrá impacto negativo en el

Presupuesto General de la República traduciéndose en insuficiencia de recursos para atender el déficit habitacional. Al mismo tiempo se ha dado una variación negativa (-16%) en la línea de trabajo que tiene como propósito la reducción del déficit habitacional.

Adicionalmente en el presupuesto no se reflejan proyectos destinados a la disminución del déficit cualitativo. La problemática relacionada al déficit cuantitativo pareciera ser el objetivo primordial. Sin embargo el problema que más aqueja a los salvadoreños es el no contar con servicios básicos.

Cuadro N° 18
Relación Propósito con Recursos Asignados
Presupuesto 2009 – 2010.
(En millones)

Unidad Presupuestaria	Línea de Trabajo	Propósito	Costo 2009	Costo 2010	Variación 2010/2009
Vivienda y Desarrollo Urbano	Promoción y Desarrollo Habitacional	Reducir el déficit habitacional	\$0.87	\$0.71	-18%
	Ordenamiento del Desarrollo Urbano	Normar y coordinar el desarrollo urbano y territorial	\$0.96	\$0.81	-16%
	Programa de Vivienda Fase I	Fortalecer el sector vivienda mediante el desarrollo e implantación de instrumentos de política habitacional, para así atender la demanda habitacional y transferir recursos a instituciones coautoras de componentes del programa.	\$13.1	\$0.76	-94%
Apoyo a Instituciones Adscritas y Otras Entidades relacionadas con el Sector Vivienda	Instituto Libertad y Progreso	Fortalecer el marco institucional y normativo orientado a flexibilizar y dinamizar la legalización de parcelas	\$0.53	\$0.53	0%
Total			\$15.46	\$2.81	-82%

FUENTE: Elaboración propia en base a: MINISTERIO DE HACIENDA "Ley del Presupuesto 2009 y 2010: Ramo de Obras Públicas, Transporte y Vivienda y Desarrollo Urbano" San Salvador, El Salvador 2009 y 2010

2.3 Instituciones

En El Salvador se han realizado “varias políticas sectoriales de vivienda -política de financiamiento, de desarrollo y promoción habitacional, de seguridad jurídica de tierras, de modernización institucional siguiendo las tendencias propias de cada una de las generaciones de políticas habitacionales” (Carta Urbana 125, FUNDASAL, 2005).

Los primeros esfuerzos se realizaron en 1930 bajo el régimen del General Maximiliano Hernández Martínez. En 1934 se fundó el Banco Hipotecario como un banco comercial del Estado. El objetivo de este era otorgar préstamos para la construcción y mejora de viviendas con garantía hipotecaria.

En 1950 se decreta la nueva constitución política que buscaba crear un Estado promotor de bienestar social. Ese mismo año nace el Instituto de Vivienda Urbana (IVU), “una institución oficial de crédito autónoma, con patrimonio propio, con financiamiento interno y externo y con facultades legales para expropiar terrenos urbanizables” (FONAVIPO, 2002). El instituto debía desarrollar y ejecutar proyectos habitacionales de carácter social, el precio de las unidades habitacionales se encontraba subsidiado por el Estado.

La expansión de los cultivos de exportación y la migración de personas del campo a la ciudad, generó un proceso acelerado de urbanización durante la década de los sesenta (Carta Urbana 17, FUNDASAL, 1993). En 1963 nace como iniciativa del Estado el Sistema Financiero de la vivienda que incluía a la Financiera Nacional de Vivienda (FNV) y las Asociaciones de Ahorro y Préstamos (AAP). El objetivo del Sistema creado por el Estado era darle solución al problema de alojamiento de familias de bajos y medianos ingresos. Las AAP funcionaban como sociedades anónimas privadas teniendo como objetivo otorgar financiamiento a personas de ingresos medios y bajos en la construcción, adquisición y mejoramiento de las viviendas. Los recursos con los que contaban provenían de los ahorros de los depositantes. Las AAP ofrecían tasas de interés inferiores a las establecidas por el sistema bancario.

Con el propósito de brindar mayores oportunidades a la población de escasos recursos, se creó el Fondo Social para la Vivienda en 1973 (FSV) y como este no incorporó en sus proyectos a los empleados del sector público, se creó en 1975 el Instituto Nacional de Pensiones de los Empleados Públicos (INPEP). Ambas instituciones orientan sus esfuerzos en los trabajadores afiliados al sistema de seguridad social.

El FSV y el INPEP formaron parte de la nueva “Política Reformista Nacional” bajo la administración del presidente Arturo Armando Molina. Los recursos con los cuales operaron, provenían del ahorro de los mismos trabajadores y patronos por medio de un sistema de cotizaciones. Los créditos de ambas instituciones se destinan a la adquisición de viviendas y lotes, construcción, reparación, ampliación, mejoras y pagos pasivos de vivienda (Carta Urbana 17, FUNDASAL, 1993).

Para cumplir con sus objetivos y para poder llegar a las familias con un salario mínimo el Fondo Social para la Vivienda en los años setenta, compró tierras y ejecutó proyectos habitacionales en todo el país. Los resultados obtenidos no fueron los esperados, los altos costos de urbanización de los terrenos no permitieron llegar a las familias con bajos ingresos (Gómez Palacios, 1994).

Para 1979 la prioridad del Estado se basó en el desarrollo urbano creando el Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano (VMDVU) adscrito al Ministerio de Obras Públicas (MOP). Dicha institución tiene como objetivo contribuir en el desarrollo humano y económico del país, es el responsable de crear las posibilidades para que más familias salvadoreñas puedan ser propietarios de una vivienda digna.

La década de los ochenta se caracterizó por la puesta en marcha de la ley de nacionalización de los bancos comerciales y las instituciones de ahorro y crédito, influyendo directamente en la Financiera Nacional de la Vivienda (FNV) que regía el funcionamiento de las Asociaciones de Ahorro y Préstamo (AAP). La producción de viviendas por parte del Estado se realizaba a costos muy elevados por unidad habitacional y estos eran comercializados a precios muy bajos generando una descapitalización económica para las instituciones. La ejecución de los proyectos habitacionales por el gobierno se realizaba a

través de una serie de programas e instituciones que centraban sus esfuerzos únicamente en un sector de la población minoritaria (Carta Urbana 18, FUNDASAL, 1993:2).

En 1989 El Salvador se encontraba inmerso en una crisis económica y social, producto de la década de guerra civil y la nacionalización bancaria. Esto reprodujo en el sector vivienda un panorama de crisis en lo financiero y deficiencias e irregularidades entre las instituciones estatales que trabajaban en el mismo. La canalización de los recursos financieros y la ejecución de programas de vivienda se vieron realizadas en su mayoría por instituciones gubernamentales especializadas.

El IVU dejó de percibir el aporte internacional y gubernamental volviendo insostenible su operatividad. Luego de la implementación de las políticas de privatización se liquidó el instituto en 1989. Esto dio paso a la creación del Instituto de Colonización Rural (ICR), como organismo responsable de los programas de asentamiento y vivienda rural ejecutados por el Estado. El IVU construyó durante su gestión 20 mil unidades habitacionales.

No se concibieron proyectos masivos, lo que limitó la producción de nuevas viviendas; dado el gran número de instituciones existentes y la debilidad política que tenía el Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano, no existía coordinación entre las instituciones estatales; cada una tenía sus propias políticas de financiamiento, sus propios criterios y condiciones para asignar los recursos según estratos de población y áreas geográficas (Carta Urbana 18, FUNDASAL, 1993:2).

En El Salvador existen muchas familias que habitan en terrenos de los que no son propietarios. El problema generado es que personas y empresas se aprovechaban de esta situación y lotifican de forma ilegal en dichas tierras. Para facilitar un proceso de regulación y propietarios, se organiza el Instituto Libertad y Progreso (ILP) en 1991, como entidad política responsable a nivel presidencial, para cumplir con el objetivo de la legalización de las tierras de invasión del Estado y municipalidades. Los dos programas principales son “El Salvador País de propietarios” el cual legaliza propiedades y el Programa de Certificación de Lotificadores que facilita el acceso a la vivienda a familias de escasos recursos.

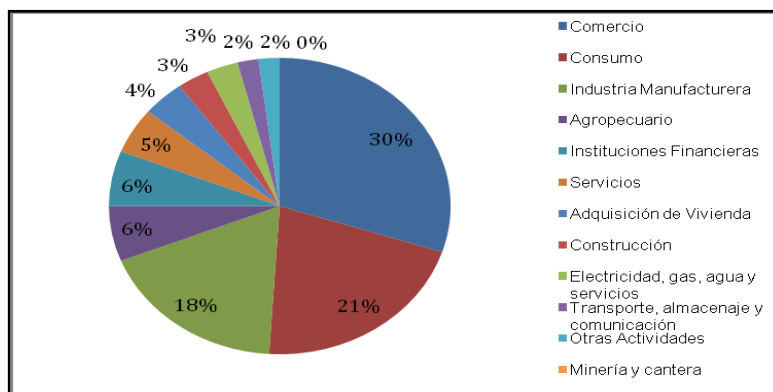
En 1992 nace el Fondo Nacional de la Vivienda Popular (FONAVIPO) como una alternativa para llegar a los sectores sociales con ingresos hasta dos salarios mínimos o iguales. Se concibe como una institución oficial de crédito especializado para atender a las familias de bajos ingresos económicos. Este mismo año se liquida el FNV, que financió hasta la fecha de su liquidación 119.439 casas (Carta Urbana 17, FUNDASAL, 1993).

2.3.1 Instituciones Privadas

El sector público necesita de la cooperación del sector privado ya que este es un contribuyente importante para impulsar el desarrollo del sector construcción. La Política deberá establecer si existirá un vínculo con el sector privado. La existencia de un nexo entre ambos sectores es importante para que exista concordancia en cuanto a los objetivos trazados.

El gráfico 1 muestra las preferencias en cuanto al otorgamiento de crédito por parte de las instituciones financieras. Esto es importante ya que la política de vivienda actual se basa en un sistema de crédito de mercado. Otorgándole al Estado la función de “permitir que el sector privado encuentre en la construcción de vivienda una opción de negocios que compita en igualdad de oportunidad con otros sectores de la economía” (VMDVU, 2005). Sin embargo es posible apreciar que los tres principales sectores en cuanto al otorgamiento de crédito son: comercio, consumo e industria manufacturera. Estos tres sectores abarcan el 69% del crédito otorgado, el 31% restante se distribuye entre los demás sectores. La adquisición de vivienda representa solo un 4% y el sector construcción un 3%.

Gráfico N° 1
Montos de Créditos Otorgados por
Sector Económicos 2009
(en porcentaje)



FUENTE: Centro de Información y Estudios de CASALCO, "Informe Situacional Mensual de la Industria de la Construcción, San Salvador, El Salvador, 2009

La falta de fuentes de financiamiento ha limitado la construcción de proyectos de vivienda mínima. Los constructores encuentran más rentable realizar proyectos de vivienda dirigidos al sector de la población con mayor capacidad adquisitiva. El financiamiento para la población con menores ingresos está limitado a la política de crédito de las instituciones financieras, las cuales otorgan créditos a personas del sector formal que cumplan con el ingreso mínimo aceptado por la institución.

2.3.2 Institución semiautónoma

El Fondo Social para la vivienda (FSV) está a cargo de los programas de vivienda dirigidos a trabajadores del sector formal e informal. Los recursos del FSV están constituidos por: (a) Un subsidio inicial del Estado, de aproximadamente de \$2.86 millones y otro de \$3.78 millones recibido en 1995; (b) Cotizaciones de patronos y trabajadores recibidas desde su fundación hasta el 30 de Abril de 1998, las cuales están registradas en Cuentas Individuales a favor de estos últimos y (c) Otros ingresos que obtenga a cualquier título (FSV, 2010).

La institución ofrece siete líneas de crédito

- Vivienda Nueva
- Vivienda Usada
- Activos Extraordinarios
- Compra de lote
- Construcción, Remodelación, Ampliación y Mejoras
- Traslado de deuda de otra institución Financiera al FSV.

En el cuadro 19 se resume el destino de los créditos otorgados por el FSV en el período 2005-2009. En el año 2009 se otorgaron 790 créditos que equivalen a \$12.1 millones. El 17% de los créditos se destino a vivienda nueva, 53% a vivienda usada, 20% a activos extraordinarios y 10% en otras líneas.

Cuadro N° 19
Gestión Operativa del Fondo Social para la Vivienda
2006-2010
(en millones de dólares)

Recursos	2005	2006	2007	2008	2009
Recuperación de cuotas					
Monto	\$16.4	\$17.5	\$18.2	\$16.0	\$16.1
Ingresos de cotizaciones					
Monto	\$0.01	\$0.01	\$0.02	\$0.01	\$0.002
Recursos	2005	2006	2007	2008	2009
Núm. Créditos	822	838	795	981	790
Monto	\$8.2	\$8.6	\$9.0	\$13.6	\$12.1
Vivienda nueva					
Núm. Créditos	357	375	229	143	134
Monto	\$4.2	\$4.2	\$3.0	\$3.5	\$3.6
Vivienda usada					
Núm. Créditos	122	246	333	472	418
Monto	\$1.3	\$2.8	\$4.1	\$6.7	\$6.3
Activos extraordinarios					
Núm. Créditos	294	199	183	253	160
Monto	\$2.3	\$1.5	\$1.2	\$2.0	\$1.3
Otras líneas					
Núm. Créditos	49	18	50	113	78
Monto	\$0.4	\$0.2	\$0.5	\$1.5	\$0.9

FUENTE: Gerencia de Planificación y Proyectos Fondo Social para la Vivienda, "Gestión Operativa Período Febrero 2006 - 2010", El Salvador. 2010.

Desde 1973 hasta Febrero 2010 el FSV ha otorgado 248.811 créditos, el monto otorgado asciende a \$1.686.074. Con estos créditos se han beneficiados 248.811 familias y 1.238.098 salvadoreños. De los créditos otorgados 127.870 se destinaron a viviendas nuevas lo que equivale a \$1.044.788 (FSV, 2010).

2.3.3 Institución Pública

El Fondo Nacional de Vivienda Popular (FONAVIPO) las fuentes de financiamiento con la que cuenta FONAVIPO proviene de: líneas de financiamiento con BCIE, Banco Citibank, Banco Multisectorial de Inversiones (BMI), Banco América Central y contrapartida del GOES. Adicionalmente se cuenta con un préstamo proveniente del Banco Interamericano de Desarrollo (BID) para realizar proyectos de mejoramiento de barrios. Los fondos se adquieren a través de la venta de bonos de vivienda, utilidades, rentas por prestación de servicios y préstamos (FONAVIPO, 2009).

Según FONAVIPO (2009) los dos programas con los que cuenta la Institución son: el Programa de Créditos, el cual traslada recursos a intermediarios con el objetivo de otorgar crédito a personas con ingresos menores a cuatro salarios mínimos y el Programa de Contribuciones para vivienda el cual aporta dinero o especies. El programa está dirigido a personas con ingresos menores a dos salarios mínimos. El dinero se otorga sin compromiso de devolución siempre y cuando estos comprueben que son dueños de sus terrenos.

FONAVIPO cuenta con cuatro principales líneas de crédito orientadas a los ciudadanos que han calificado a un préstamo en las instituciones autorizadas. La contribución que la institución otorga está orientada a la mejora de las viviendas a familias integradas que convivan de forma permanente bajo la autoridad de un jefe de familia y que cuentan con ingresos familiares entre \$415.20 y \$830.40 (FONAVIPO, 2010).

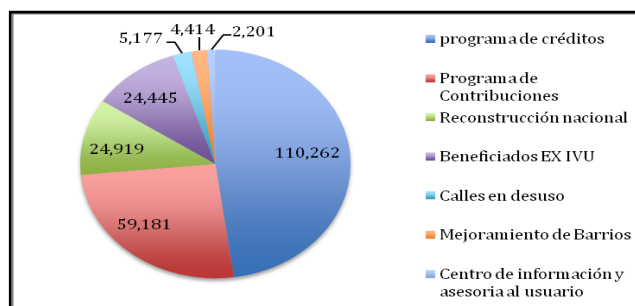
Entre las cuatro líneas tenemos:

- Crédito para la compra de vivienda.
- Crédito para adquisición de un lote e introducción de servicios básicos.
- Crédito para mejorar o ampliar la vivienda.
- Crédito para rehabilitar y/o construir una solución habitacional.

Según la memoria de labores 2009 de FONAVIPO (2010), las fuentes de financiamiento del programa de contribuciones provienen en su mayoría de FANTEL, FONAVIPO y BID. La institución contribuye en un 29% con recursos propios obtenidos mediante la venta de terrenos otorgados como donación por el GOES. FANTEL contribuye en un 33% por medio de recursos orientados a la compra de terrenos que luego se destinan a familias como contribución en especies. El BID contribuye en un 27% por medio del prestamos otorgado al GOES cuyo destino es el desarrollo del 'Programa de Vivienda Fase I. El 11% restante proviene del VMVDU (10%) y del Ministerio de Hacienda (1%).

El gráfico 2 muestra que FONAVIPO ha beneficiado y atendido a 230.599 familias entre 1992-2008 con una inversión de \$469.53 millones, mediante programas y servicios que brinda la institución. Los programas que más beneficios han traído a las familias son: el programa de créditos (110.262 familias) y el programa de contribuciones (59.181 familias). Los programas orientados a las familias ex IVU y reconstrucción nacional han beneficiado a 21% de las familias.

Gráfico N° 2
Fondo Nacional de Vivienda Popular (FONAVIPO)
Resumen de familias beneficiadas y atendidas
1992-2008



FUENTE: Elaboración propia en base a: FONAVIPO, "Memoria de Labores 2008", San Salvador, El Salvador.

El cuadro 20 muestra los montos otorgados por FONAVIPO y las familias beneficiadas entre 1998-2008. En el año 2001 se dio el porcentaje de variación más alto tanto en monto otorgado como en número de familias beneficiadas, lo cual se debe a los dos terremotos ocurridos en el año 2001. A partir del año 2005 se puede apreciar una reducción considerable en monto otorgado y número de familias beneficiadas, especialmente en el año 2008; lo cual se encuentra relacionado con la crisis económica que inicio a mediados del 2007.

Cuadro N° 20
Fondo Nacional de Vivienda Popular (FONAVIPO)
Créditos otorgados y familias beneficias
1998-2008.

Año	Monto Otorgado	Variación	Familias Beneficiadas	Variación
1998	\$12.14	22%	7,769	-5%
1999	\$10.15	-16%	3,803	-51%
2000	\$2.15	-79%	2,156	-43%
2001	\$13.45	526%	5,235	143%
2002	\$16.23	21%	5,820	11%
2003	\$20.33	25%	7,060	21%
2004	\$26.29	29%	8,668	23%
2005	\$27.15	3%	7,674	-11%
2006	\$28.38	5%	8,767	14%
2007	\$32.80	16%	8,837	1%
2008	\$33.08	1%	7,453	-16%

FUENTE: Elaboración propia en base a: FONAVIPO, "Memoria de Labores 2008", San Salvador, El Salvador

Por otra parte el cuadro 21 muestra la distribución porcentual de créditos otorgados con fondos provenientes de FONAVIPO según destino, salario y zona geográfica. El 84% del crédito es destinado al mejoramiento habitacional. La distribución del crédito según nivel de ingreso muestra que FONAVIPO no está beneficiando a la población con ingresos menores a un salario mínimo, 87% de las familias beneficiadas cuentan con ingresos superiores a dos salarios mínimos el 13% restante se encuentra en personas con ingresos de un salario mínimo. Así mismo la zona central cuenta con 57% de la población beneficiada, el menor porcentaje de familias beneficiadas se encuentra en la zona oriental.

Cuadro N° 21
Fondo Nacional de Vivienda Popular (FONAVIPO)
Porcentaje de créditos otorgados a familias según
destino, salario y zona geográfica
1992-2008.

Créditos otorgados según destino	
Mejoramiento Habitacional	84%
Construcción de Vivienda	7%
Adquisición de Vivienda	6%
Adquisición de Lotes	3%
Adquisición de Lote y Construcción de Vivienda	0%
Familias Beneficiadas con Crédito Según Salario	
Dos Salarios Mínimos	33%
Tres Salarios Mínimos	30%
Cuatro Salarios Mínimos	24%
Un Salario Mínimo	13%
Familias Beneficiadas según zona geográfica	
Zona Central	57%
Zona Occidental	24%
Zona Oriental	19%

FUENTE: Elaboración propia en base a: FONAVIPO, "Memoria de Labores 2008", San Salvador, El Salvador

El cuadro 22 muestra los créditos otorgados a familias por medio de FONAVIPO desde 1992 a Marzo 2010. La institución ha beneficiado a 116.455 familias con un monto total de \$280.69 millones de dólares. El departamento de San Salvador (59%) ha recibido la mayor aportación. Los departamentos que cuentan con menos familias beneficiadas son: La Libertad (0.9%), Chalatenango (0.7%) y Morazán (0.3%).

Cuadro N° 22
Programa de Créditos
Familias Beneficiadas por Departamento y Montos
Otorgados 1992 – a marzo 2010.

Departamento	Familias	Monto otorgado
Ahuachapán	1.408	\$3.83
Cabañas	1.430	\$6.75
Chalatenango	871	\$3.21
Cuscatlán	2.888	\$11.18
La Libertad	993	\$2.81
La Paz	5.525	\$19.31
La Unión	2.190	\$8.63
Morazán	355	\$0.70
San Miguel	2.901	\$7.59
San Salvador	69.201	\$134.41
San Vicente	8.375	\$35.29
Santa Ana	3.474	\$8.18
Sonsonate	10.208	\$19.44
Usulután	6.636	\$19.36
Total	116.455	\$280.69

FUENTE: FONAVIPO, "Estadísticas Programa de Crédito 1992 a marzo 2010" San Salvador, El Salvador, 2009

2.3.4 Organización no gubernamentales

Existen varias organizaciones no gubernamentales (ONG's) que iniciaron en los años setenta una labor importante en la solución de la problemática habitacional. La cooperación se dio a partir de la Conferencia Mundial de Hábitat (1976) en la cual se expidió un mandato específico al Programa de Naciones Unidas para los asentamientos humanos, UN-HABITAT, dirigido a configurar un sistema de apoyo e intercambio que dinamice la cooperación en los principales ámbitos y componentes del concepto Hábitat, muchos de ellos vinculados a convenios, pactos o declaraciones de otros Organismos de las Naciones Unidas, en calidad de derechos humanos, derechos económicos, sociales y culturales, obligaciones estatales o acuerdos para aproximación progresiva (PNUD-COMPENSAR, 2003).

Para lograr cumplir con el mandato establecido por UN-HABITAT 1976 se debían desarrollar proyectos y programas encaminados en:

- Rehabilitar los tugurios.
- Mejorar los barrios.
- Impulsar el derecho a la vivienda.
- Promocionar la creación de ciudades sostenibles.
- Reconstruir las viviendas en países devastados por la guerra y desastres naturales.
- Promocionar la construcción de acueductos.
- Promover el acceso a los servicios básicos.

Las ONG's que operan en El Salvador desde los años 80 son:

- CHF (Cooperative Housing Foundation)
- UN-HABITAT
- Fundación Salvadoreña de Desarrollo y Vivienda Mínima (FUNDASAL)

FUNDASAL nació en 1968 como la primera ONG nacional dedicada a la vivienda. HABITAT y CHF son ONG's internacionales que al igual que FUNDASAL orientan sus esfuerzos en atender las necesidades habitacionales de la población de escasos recursos. La participación de estas se centra en atender a la población más necesitada por medio del desarrollo de programas de reconstrucción y financiamiento de materiales para la vivienda popular. Luego del terremoto de 1986 tuvieron una creciente participación al dedicar su labor en la reconstrucción de miles de viviendas alrededor de todo el país (Carta Urbana 125, FUNDASAL, 2005).

3. Relación del problema de vivienda con otros procesos socioeconómicos.

En América Latina se han experimentado cambios demográficos importantes, la expansión demográfica ha traído consecuencias relacionadas con la planeación y gestión de servicios sociales. Según la CEPAL (2003) el tema de la vivienda se vincula con una alta inequidad social y un importante rezago en la atención de las necesidades de la población. A diferencia de lo que sucede en la salud y la educación, los indicadores básicos sugieren enormes déficit. Además, se trata de un sector poco estudiado en su relación con la dinámica de población y el desarrollo, aunque existen importantes vínculos y espacios para incorporar variables en la planeación sectorial.

El entorno en el cual se desenvuelven los hogares determina la calidad de vida de las personas. El habitar en un vecindario que cuente con acceso a bienes públicos locales como seguridad, educación y salud es importante para el pleno desarrollo de las personas. Se espera que el desarrollo habitacional este acompañado con acceso a servicios básicos sociales y que en su territorio existan fuentes de empleo. Esto debido a que el desarrollo habitacional no debe contribuir en aumentar la pobreza de la zona sino por el contrario sea fuente de actividad productiva.

Construir viviendas con materiales durables, servicios básicos y ubicadas en zonas estratégicas contribuye a romper con el círculo de la pobreza, donde el ser pobre implica tener viviendas de mala calidad y por lo tanto tener un ambiente de desarrollo de menores cualidades que impacta negativamente las variables de acumulación de capital humano. A su vez esto implicará una permanencia del estado de pobreza, al tenerse un menor acceso a trabajos mejor remunerados y poca o nula cobertura educativa. Si se parte por proveer viviendas de buena calidad y bien ubicadas (no en sectores marginales) entonces se habrá hecho bastante, ya que se estaría proporcionando de un ambiente mínimo que garantice el buen desarrollo de los habitantes de estas residencias, que permita un mejor desarrollo, aumento del ingreso esperado, mejor calidad de vida y capital humano. (CEME, 2005).

En el caso de El Salvador, la Política Nacional de Vivienda 2005 no incluye la planeación urbanística. El diseño de una política de vivienda con una adecuada planeación urbanística

contribuye a disminuir las desigualdades económicas y sociales entre las personas. La cercanía brinda mayor acceso a unidades de salud, centros educativos y posibilita el acceso a empleos formales.

En el presente capítulo se pretende vincular el acceso a servicios de salud, educación, seguridad y salud mental con el estado deficitario y no deficitario de las viviendas. Esto con el objetivo de determinar si el estado actual de las viviendas se encuentra relacionado con las variables en estudio.

3.1 Relación entre educación y estado actual de la vivienda.

El déficit cualitativo y cuantitativo está estrechamente ligado al nivel educativo de las personas ya que la cobertura de necesidades insatisfechas incluye además de la vivienda el acceso a la educación y a la salud pública. Resultados poco favorables en educación indican la posible inexistencia de planeación urbanística en la construcción de viviendas. Es importante que en los proyectos habitacionales se contemplen factores como cercanía, adecuada cobertura educativa y accesibilidad de horarios; esto con el objetivo de que cada vez más personas se matriculen en los centros educativos y disminuya así la deserción escolar.

El cuadro 23 muestra el porcentaje de analfabetas, escolaridad promedio y asistencia escolar de personas que habitan en viviendas con y sin déficit cualitativo. Los resultados muestran que entre 1999 - 2008 el porcentaje de analfabetas ha disminuido en viviendas sin déficit (-4%) y aumentado en viviendas deficitarias (12%). Para el año 2008 el porcentaje de participación de personas analfabetas es de 29.2% en viviendas deficitarias y 16% en viviendas sin déficit. Lo anterior señala que proporcionalmente existe menor cantidad de personas analfabetas que habitan en viviendas sin déficit comparado con los que habitan en viviendas deficitarias.

El indicador de escolaridad mide el promedio de educación escolar de las personas que habitan en una vivienda con y sin déficit cualitativo. Los resultados muestran que entre 1999-2008 han aumentado los años de escolaridad promedio en dos años en personas que

habitan en viviendas sin déficit y un año en viviendas deficitarias. Para el año 2008 la escolaridad promedio de las personas es de 6.3 años en viviendas sin déficit y de 3.5 años en viviendas deficitarias, lo anterior señala que existe una diferencia de 3 años entre ambas.

La tasa de asistencia escolar mide el porcentaje de la población que está dentro de un centro de estudio. Este indicador se considera coyuntural ya que puede alterarse por factores exógenos como el estado de la vivienda donde habitan las personas. El cuadro muestra que en los últimos diez años no ha habido variación significativa en la tasa de asistencia escolar. Sin embargo para el año 2008 la tasa de asistencia escolar fue de 38.8% en viviendas sin déficit y 34.1% en viviendas deficitarias, lo cual indica que proporcionalmente existen 4.7% personas más que asisten a un centro educativo cuando habitan en viviendas sin déficit.

Cuadro N° 23
Analfabetismo, escolaridad y asistencia escolar
de personas que habitan en viviendas con y sin déficit cualitativo.
1999 y 2008
(en porcentaje)

Año	Analfabetismo		Escolaridad		Asistencia Escolar	
	SIN DF	CON DF	SIN DF	CON DF	SIN DF	CON DF
1999	20.1%	41.5%	5.4	2.7	40.1%	36.1%
2000	20.0%	42.3%	5.6	2.6	35.1%	30.9%
2001	19.5%	41.5%	5.7	2.5	34.3%	30.0%
2002	19.7%	41.6%	5.7	2.5	32.1%	31.1%
2003	19.6%	39.6%	5.8	2.8	35.6%	31.4%
2004	19.6%	38.9%	5.7	2.8	35.5%	32.3%
2005	16.9%	34.4%	6.2	3.2	35.8%	33.0%
2006	17.1%	32.6%	5.0	3.3	35.9%	33.5%
2007	16.3%	31.8%	6.2	3.4	35.7%	33.1%
2008	16.0%	29.2%	6.3	3.5	38.8%	34.1%

FUENTE: Elaboración propia en base a: DIGESTYC (1999-2008), "Encuesta de Hogares de Propósitos Múltiples" El Salvador, San Salvador

Al comparar la brecha existente entre las viviendas con y sin déficit cualitativo es posible concluir que las personas que habitan en una vivienda con déficit cualitativo cuentan con una menor cobertura educativa comparada con las personas que habitan en una vivienda sin carencias. Esto debido a que los indicadores de escolaridad promedio y analfabetismo

son superiores para las personas que habitan en una vivienda adecuada a pesar que ambos sectores muestran una tendencia similar en cuanto a asistencia escolar

En el presente estudio se considera como óptimo un porcentaje de participación por departamento del 7% en matrícula escolar, deserción escolar y tendencia a contraer enfermedades. Este porcentaje se obtiene al dividir el cien por ciento de la participación entre los catorce departamentos con el objetivo de poder comprarlos. Un porcentaje superior al 7% significaría que existe una concentración en un departamento en particular.

El cuadro 24 muestra el porcentaje de participación anual de las personas matriculadas por departamento según el estado de sus viviendas. Por medio del cuadro se pretende identificar los departamentos donde se concentra el mayor número de personas matriculadas y si influye o no en estas el estado de sus viviendas.

Para el año 2008 los departamentos que cuentan con un porcentaje de participación óptimo son Usulután, San Miguel y La Paz en viviendas deficitarias y Chalatenango en viviendas sin déficit. En términos generales los resultados muestran que la mayor participación de matriculados tanto para viviendas con y sin déficit se encuentra en los departamentos de San Salvador y La Libertad.

En el año 2008 los departamentos que concentran el 50% de la matrícula escolar son La Libertad (14%), Sonsonate (11%), Santa Ana (9%), Cabañas (9%) y San Salvador (8%) en viviendas deficitarias y San Salvador (25%), La Libertad (19%) y Cuscatlán (9%) en viviendas sin déficit. Lo anterior muestra que la concentración es más dispersa en el caso de las personas que habitan en viviendas deficitarias.

En el caso de las personas que habitan en viviendas sin déficit la concentración en tres departamentos pudiera deberse a que existe mayor acceso a educación en dichos departamentos; lo cual significaría que proporcionalmente no existe igualdad en el acceso a la educación para personas que habitan en viviendas deficitarias. Al mismo tiempo pudiera estar reflejando la existencia de marcadas diferencias entre los departamentos donde existe mayor concentración de personas matriculadas y el resto.

La situación ideal fuera que con el tiempo los departamentos con menor participación incrementen su porcentaje, lo cual se traduciría en una disminución en la participación de los departamentos que concentran el 50% de los matriculados. Sin embargo como se puede apreciar San Salvador ha concentrado desde 1999 el mayor porcentaje de participación en personas que habitan en viviendas sin déficit, lo cual significa que es muy difícil que en el corto plazo disminuya su concentración.

Cuadro N° 24
Matrícula Escolar
de personas que habitan en viviendas con y sin déficit cualitativo.
1999 y 2008
(en porcentaje de participación anual)

Depto * Año	06	05	08	03	02	04	09	12	14	11	07	01	10	13
CON DÉFICIT														
1999	8%	4%	10%	15%	13%	6%	6%	1%	10%	5%	5%	7%	3%	8%
2000	6%	7%	9%	10%	8%	3%	7%	5%	15%	8%	3%	5%	7%	8%
2001	6%	6%	12%	11%	8%	4%	6%	6%	5%	10%	4%	8%	10%	6%
2002	7%	9%	8%	14%	10%	3%	8%	4%	8%	7%	5%	10%	4%	5%
2003	15%	8%	7%	7%	10%	2%	7%	12%	7%	12%	1%	6%	1%	3%
2004	16%	6%	15%	8%	7%	5%	5%	9%	6%	3%	5%	10%	2%	5%
2005	18%	12%	8%	6%	6%	4%	7%	9%	6%	4%	7%	11%	1%	3%
2006	14%	8%	8%	13%	8%	5%	8%	8%	8%	3%	2%	7%	2%	7%
2007	10%	17%	6%	10%	3%	6%	8%	3%	10%	6%	3%	11%	2%	6%
2008	8%	14%	7%	11%	9%	5%	9%	7%	5%	7%	6%	4%	3%	2%
SIN DÉFICIT														
1999	28%	15%	4%	10%	10%	6%	5%	3%	3%	4%	2%	5%	5%	3%
2000	21%	7%	9%	7%	8%	9%	8%	3%	8%	3%	4%	3%	5%	4%
2001	27%	15%	7%	8%	5%	5%	5%	3%	4%	6%	6%	4%	3%	3%
2002	26%	14%	5%	8%	8%	4%	5%	4%	5%	5%	4%	4%	4%	3%
2003	24%	11%	6%	9%	6%	4%	6%	7%	8%	7%	2%	5%	3%	2%
2004	24%	15%	11%	8%	6%	6%	3%	7%	5%	2%	5%	4%	1%	3%
2005	26%	13%	7%	4%	8%	7%	3%	6%	3%	6%	2%	4%	4%	6%
2006	25%	12%	11%	7%	7%	9%	3%	6%	3%	6%	3%	3%	3%	2%
2007	22%	22%	8%	11%	8%	2%	6%	4%	4%	3%	2%	4%	4%	2%
2008	25%	19%	5%	2%	4%	7%	6%	5%	5%	4%	9%	2%	4%	3%

FUENTE: Elaboración propia en base a: DIGESTYC (1999-2008), "Encuesta de Hogares de Propósitos Múltiples" El Salvador, San Salvador.

*CLASIFICACIÓN DE DEPARTAMENTOS: 01 Ahuachapán, 02 Santa Ana, 03 Sonsonate, 04 Chalatenango, 05 La Libertad, 06 San Salvador, 07 Cuscatlán, 08 La Paz, 09 Cabañas, 10 San Vicente, 11 Usulután, 12 San Miguel, 13 Morazán, 12 La Unión.

FUENTE: DIGESTYC (2008), "Censo de Población y de Vivienda 2007". El Salvador, San Salvador.

El cuadro 25 muestra el porcentaje de participación por departamento en la deserción escolar según el estado de la vivienda. Los departamentos con porcentaje de participación óptimo (7%) son La Paz y Cabañas en viviendas deficitarias y Santa Ana y La Paz en viviendas sin déficit.

En términos generales los departamentos que concentran el 52% de participación en la deserción escolar son San Salvador (13%), Sonsonate (11%), Santa Ana (10%), Ahuachapán (9%) y La Libertad (9%) en viviendas deficitarias. En viviendas sin déficit los departamentos que concentran el 43% son San Salvador (29%) y La Libertad (14%). Lo anterior muestra que para el caso de las viviendas sin déficit existe una mayor concentración departamental en comparación con las personas que habitan en viviendas deficitarias.

Al comparar el porcentaje de participación que han tenido los departamentos anterior al 2008 podemos apreciar que los departamentos que han aumentado su porcentaje de participación son: Santa Ana (+1%), Sonsonate (+1%), Ahuachapán (1%), San Miguel (+1%), Cuscatlán (+2) y San Vicente (+1%) en viviendas con déficit y los únicos departamentos que no aumentaron su porcentaje de participación son La Paz, Usulután y Cuscatlán en viviendas sin déficit. A pesar que San Salvador cuenta con un porcentaje de participación alto este ha incrementado en 3% lo cual muestra que cada vez más personas desisten de continuar sus estudios en dicho departamento.

Por otra parte los resultados muestran que con excepción de San Salvador y La Libertad todos los departamentos superan el nivel de deserción escolar, siendo equivalente el porcentaje de participación para viviendas con y sin déficit en los departamentos de Chalatenango, Cuscatlán y San Vicente. En los nueve departamentos restantes la deserción escolar es superior cuando existe déficit en las viviendas lo cual indica que la deserción escolar esta correlacionada con el déficit habitacional en el interior del país. En el área urbana de San Salvador y La Libertad no existe correlación entre la deserción escolar y el déficit habitacional lo cual puede tener relación con el hecho que es aquí donde se centralizan los organismos. Lo anterior pudiera estar favoreciendo la cobertura educativa e influyendo en el desarrollo de conciencia ciudadana sobre la importancia del estudio en el desarrollo de la persona.

Por tanto es posible concluir que no solamente el estado de la vivienda es el único factor que influye en la deserción escolar ya que existen otros como los culturales que influyen también.

Cuadro N° 25
Deserción Escolar
de personas que habitan en viviendas con y sin déficit cualitativo.
1999 y 2008
(en porcentaje de participación anual)

Depto. Año	06	05	02	03	08	14	09	01	11	04	12	07	10	13
CON DÉFICIT														
1999	9%	9%	10%	12%	8%	9%	7%	9%	7%	3%	4%	5%	4%	5%
2000	8%	9%	10%	13%	6%	9%	9%	10%	7%	3%	4%	4%	4%	5%
2001	5%	8%	11%	13%	8%	9%	8%	10%	8%	3%	3%	4%	4%	7%
2002	5%	8%	11%	14%	9%	10%	6%	11%	7%	3%	4%	3%	3%	6%
2003	12%	10%	9%	11%	9%	5%	7%	11%	6%	2%	7%	3%	4%	5%
2004	13%	8%	9%	11%	9%	5%	7%	12%	6%	2%	6%	3%	3%	5%
2005	14%	10%	10%	11%	9%	5%	6%	11%	6%	3%	6%	3%	3%	4%
2006	14%	9%	9%	11%	8%	5%	7%	11%	6%	3%	6%	4%	3%	5%
2007	14%	9%	9%	10%	9%	6%	7%	10%	6%	3%	6%	3%	3%	5%
2008	13%	9%	10%	11%	7%	6%	7%	9%	6%	3%	5%	5%	4%	5%
SIN DÉFICIT														
1999	26%	14%	9%	8%	5%	4%	5%	5%	5%	5%	4%	4%	4%	3%
2000	23%	13%	9%	9%	6%	5%	5%	5%	5%	5%	4%	4%	4%	3%
2001	24%	14%	9%	9%	6%	5%	5%	5%	5%	5%	4%	4%	4%	4%
2002	17%	11%	9%	9%	7%	7%	6%	6%	6%	5%	4%	4%	4%	5%
2003	26%	13%	9%	8%	6%	5%	5%	5%	5%	5%	4%	4%	3%	3%
2004	25%	14%	8%	8%	6%	5%	5%	5%	5%	4%	5%	4%	3%	3%
2005	27%	14%	8%	8%	6%	5%	5%	4%	5%	4%	4%	4%	3%	3%
2006	26%	13%	8%	8%	6%	6%	5%	5%	5%	4%	5%	4%	3%	3%
2007	26%	13%	8%	8%	6%	5%	5%	5%	4%	4%	5%	4%	3%	3%
2008	29%	14%	7%	7%	6%	4%	4%	4%	4%	5%	4%	4%	4%	4%

FUENTE: Elaboración propia en base a: DIGESTYC (1999-2008), "Encuesta de Hogares de Propósitos Múltiples" El Salvador, San Salvador

El cuadro 26 muestra el porcentaje de participación anual de motivos de inasistencia escolar de personas que habitan en viviendas deficitarias. Los cuatro principales motivos son: necesidad de trabajar, edad, falta de interés y precio.

El promedio general anual señala que la necesidad de trabajar (25%) es el principal motivo que desincentiva a las personas a iniciar y/o continuar sus estudios. Los años que muestran un incremento significativo son 2002 (27%), 2007 (26%) y 2008 (29%); estos años se caracterizaron por eventos catastróficos que pudieron haber influido en el crecimiento. En el año 2001 ocurrieron 2 terremotos que destruyeron hospitales, centros de estudio, viviendas y ocasionaron pérdida generalizada de empleo.

En el año 2007 inició la crisis económica mundial que elevó la tasa de desempleo a su máxima potencia y que continúa hasta la fecha. Lo anterior señala que existe correlación

entre la situación económica de un país y los motivos por los cuales estos no asisten a un centro de enseñanza.

La edad es el segundo motivo más importante, esta muestra que a partir del año 2001 ha tendido a disminuir su porcentaje de participación, lo cual se ha debido a que el motivo relacionado con la necesidad de trabajar ha incrementado su participación. Es importante señalar que en su mayoría quienes se sienten desmotivados a estudiar por la edad son jóvenes menores de 18 años. Lo cual podría estar mostrando que no existe la suficiente cobertura de escuelas básica y media para jóvenes y adultos que interrumpieron y/o nunca han asistido a centro de estudios.

La falta de interés es el tercer motivo con mayor participación en la población salvadoreña, este motivo se encuentra vinculado con el entorno económico y social de las personas. La falta de interés muestra una tendencia al alza a partir del año 2003. El hecho que las personas que habitan en una vivienda con carencias no sientan interés por estudiar pudiera estar estrechamente relacionado con las carencias económicas que los aquejan.

Por otra parte existen dos motivos directamente relacionados con la problemática habitacional estos son la cercanía (2%) y los centros de enseñanza inhabilitados por terremotos (0.05%). El primer motivo refleja la falta de urbanismo y el segundo la poca labor en reconstrucción realizada en zonas donde se concentran las personas con carencias en sus viviendas. Además, el motivo edad se ha reducido con el tiempo y el motivo escuela cerca se ha mantenido e incluso ha aumentado un poco con el paso del tiempo.

Cuadro N° 26

Motivos por los que no asisten a un centro educativo las personas que habitan en viviendas con déficit cualitativo.

1999 y 2008

(en porcentaje de participación anual)

Motivo	Año										
	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	PROM
Necesita Trabajar	29.06%	25.78%	23.24%	27.03%	23.43%	21.18%	20.38%	22.76%	26.33%	29.05%	24.82%
Edad	27.72%	33.42%	27.46%	21.72%	18.13%	17.12%	16.96%	17.80%	17.89%	17.38%	21.56%
No le interesa	-	-	15.11%	15.23%	21.22%	21.82%	25.62%	26.22%	24.15%	17.91%	20.91%
Muy Caro	10.86%	11.32%	10.34%	10.20%	12.57%	15.76%	14.47%	12.01%	9.17%	10.40%	11.71%
Causas del Hogar	20.55%	18.33%	11.52%	8.01%	5.73%	5.35%	4.86%	5.02%	5.95%	8.52%	9.38%
Quehaceres domésticos	-	-	5.48%	9.56%	8.49%	7.10%	6.01%	6.02%	6.89%	8.51%	7.26%
Los padres no quieren	2.40%	2.45%	1.59%	2.52%	4.03%	5.41%	4.47%	4.02%	3.56%	2.73%	3.32%
Otros	7.17%	5.64%	1.35%	0.89%	1.71%	1.44%	2.12%	1.21%	1.27%	1.18%	2.40%
Enfermedad	2.24%	1.98%	2.22%	2.61%	2.02%	2.25%	2.46%	2.34%	2.22%	1.38%	2.17%
No existe escuela cercana	-	1.02%	1.14%	1.85%	2.28%	2.26%	2.16%	2.01%	2.24%	1.81%	1.86%
Repite mucho	-	-	0.36%	0.23%	0.35%	0.21%	0.36%	0.33%	0.09%	0.17%	0.26%
Finalizo sus estudios	-	0.06%	0.06%	0.12%	0.05%	0.10%	0.12%	0.17%	0.15%	0.17%	0.11%
Centro de enseñanza inhabilitado por terremotos	-	-	0.13%	0.03%	0.01%	0.01%	0.01%	0.10%	0.09%	0.01%	0.05%
Discapacidad	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0.78%	0.78%

FUENTE: Elaboración propia en base a: DIGESTYC (1999-2008), "Encuesta de Hogares de Propósitos Múltiples" El Salvador, San Salvador.

El cuadro 27 muestra la cercanía de los centros de estudios y el medio de transporte utilizado por las personas que habitan en viviendas deficitarias. La situación óptima sería que en su mayoría las personas tardaran menos de 10 minutos caminando para asistir a la escuela; esto debido a que según Marisol Morales Pacheco en la Conferencia Iberoamericana de Ministros de Educación sobre las metas 2021 (2009) "caminar kilómetros para llegar a las instituciones educativas, disminuye la motivación de ingresar a las instituciones no solo por el esfuerzo que representa sino también por el peligro que esto puede representar".

En términos generales las personas tienden a recorrer menos de 10 minutos (50%) y entre 11-20 (30%) minutos en llegar a la escuela. En el año 2008 hubo un incremento en el número de personas que tardan entre 21-30 minutos (5%) y entre 11-20 minutos (2%); lo cual pudiera estar señalando que han disminuido el número de escuelas que se encuentran en los alrededores de las viviendas con déficit cualitativo.

Por otra parte los resultados muestran que más del 80% de las personas que asisten a un centro de estudios suelen caminar para llegar a sus viviendas. Este dato es importante ya que en términos generales existen 29.1% de personas que tardan entre 11 a 20 minutos en llegar a un centro de estudio. En su mayoría son niños de primaria los que tardan entre 11 a 20 minutos en llegar a la escuela, esto no solamente desmotiva si no que también pone en peligro su seguridad al no ser siempre acompañados por un adulto.

Los resultados muestran que existen 12.5% de personas que utilizan un medio de transporte como auto, microbús, camión o pickup para asistir a la escuela; este porcentaje es bastante alto considerando que cuentan con una vivienda con carencias y que además están incurriendo en gastos de transporte. El hecho que necesiten ocupar un medio de transporte además señala que no existe un centro educativo cerca de sus viviendas lo cual comprueba la falta de urbanismo.

Cuadro N° 27
Cercanía del centro de estudio y medio de transporte utilizado
personas que habitan en viviendas con déficit cualitativo.
1999 y 2008
(en porcentaje de participación anual)

Año	Cercanía						Medio de Transporte					
	>= 10 min.	11-20 min.	21-30 min.	31-1 hrs.	1.01-1.30 hrs.	1.31-2 hrs.	Transporte Escolar	Caminando	Autobús, Microbús, Camión o Pick-up	Bicicleta	Auto Particular	Otros
1999	49%	28%	15%	7%	1%	0.20%	0.20%	88%	10%	1%	0.40%	0.20%
2000	49%	29%	16%	6%	1%	0.20%	0.20%	90%	8%	1%	0.10%	0.20%
2001	52%	27%	15%	5%	0.30%	0.10%	0.30%	88%	10%	1%	0.10%	0.00%
2002	47%	28%	18%	5%	1%	0.30%	0.10%	90%	9%	1%	0.04%	0.04%
2003	49%	29%	16%	6%	1%	0.30%	0.20%	89%	9%	2%	0.10%	0.20%
2004	47%	31%	15%	6%	1%	0.20%	0.20%	88%	9%	2%	0.10%	0.30%
2005	50%	28%	15%	6%	1%	0.20%	0.50%	86%	11%	2%	0.20%	0.20%
2006	49%	29%	15%	6%	1%	0.30%	1%	84%	12%	3%	0.30%	0.20%
2007	48%	30%	14%	6%	1%	0.30%	1%	85%	12%	2%	0.30%	0.20%
2008	45%	32%	19%	4%			0.10%	85%	12%	3%	0.30%	0.20%

FUENTE: Elaboración propia en base a: DIGESTYC (1999-2008), "Encuesta de Hogares de Propósitos Múltiples" El Salvador, San Salvador.

3.2 Relación entre salud y estado actual de la vivienda.

La declaración universal de Derechos Humanos en la declaración del Milenio de las Naciones establece como un derecho que las personas cuenten con educación, vivienda, seguridad y salud. Para cumplir con lo establecido en el 2005 El Salvador lanzó el programa “Red Solidaria”, el cual pretende mejorar la salud y nutrición de la población que se encuentra en condiciones de extrema pobreza. El programa otorga además de bonos, capacitaciones de salud y educación a las madres jefas del hogar. Como se ha explicado en el apartado anterior las personas que viven en situación de extrema pobreza carecen de una vivienda digna y a su vez cuentan con un alto porcentaje de déficit habitacional. Esto tiene incidencia en la cobertura de salud pública al no encontrarse en muchos de estos hogares un centro de salud cercano (PNUD, 2007).

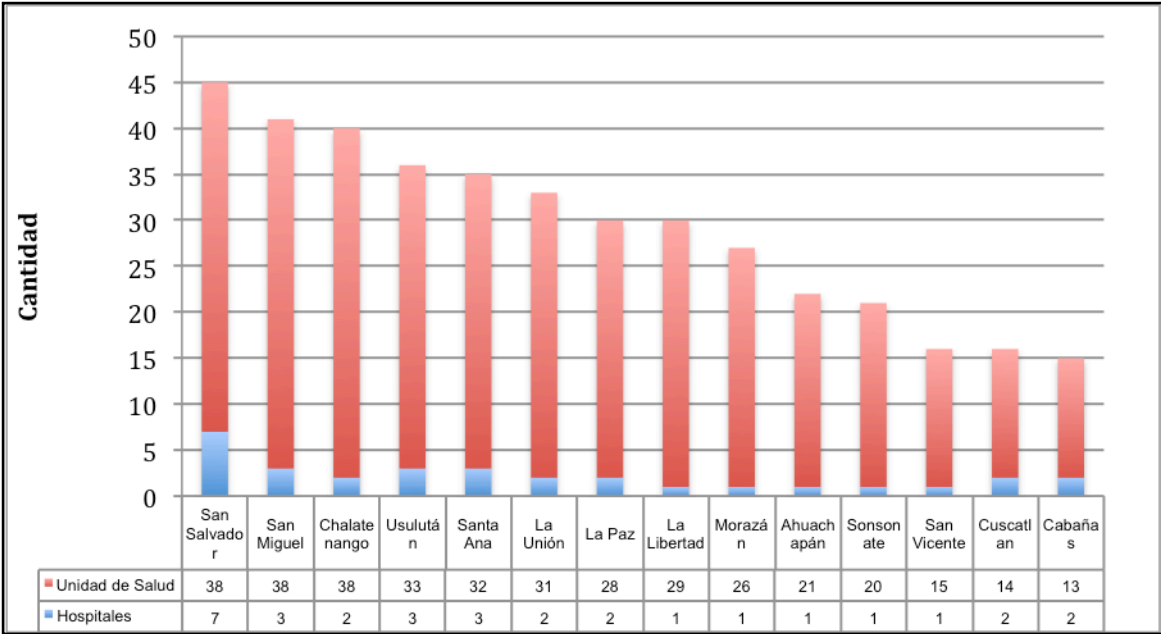
El acceso al agua potable en los hogares es vital para la salud de las personas ya que disminuye la probabilidad de contraer enfermedades. Según la Organización Mundial de la Salud (OMS) los hogares necesitan consumir por lo menos entre 8 y 16 metros cúbicos de agua por mes.

Estudios han comprobado que el índice de mortalidad es mayor en viviendas que presentan carencias en techos, paredes, pisos y servicios básicos como: baño, agua potable, recolección de basura y disposición de excretas. Por consiguiente el estado deficitario de las viviendas tiene efectos negativos en la salud de las personas. Familias que habitan en hogares deficitarios son más propensas a contraer enfermedades infecciosas y respiratorias.

El gráfico 3 muestra el total de hospitales y unidades de salud por departamento que se encuentran al alcance de la población. Los cinco departamentos según la EHPM (2008) que concentran el 63% de la población salvadoreña son: San Salvador (27%), La Libertad (11%), Santa Ana (9%), San Miguel (8%) y Sonsonate (8%). El gráfico muestra que los cinco departamentos con mayor cobertura médica son: San Salvador (45), San Miguel (41), Chalatenango (40), Usulután (36) y Santa Ana (35); los departamentos de Sonsonate (21) y La Libertad (30) no forman parte de los 5 departamentos con mayor cobertura pese a que se encuentran entre los 5 departamentos con mayor población. Lo anterior indica que no existe

relación entre el total de personas que habitan en un departamento y el total de hospitales y unidades médicas ya que Chalatenango y Usulután concentran menos del 10% de la población y sin embargo cuenta con mayor cobertura médica que otros departamentos con mayor concentración de personas.

Grafico N° 3
Hospitales y Unidades de Salud
por Departamento 2010
(en número)



FUENTE: Elaboración propia en base a: Presupuesto General de la República (2010), "Apéndice Estadístico" El Salvador, San Salvador.

El cuadro 28 muestra del total de personas que enfermaron y cuantos contaban con acceso a servicios básicos. Los resultados muestran que aproximadamente el 60% de las personas que enfermaron no contaban con acceso a servicios básicos. Este hecho es relevante ya que señala que las personas se encuentran más propensas a contraer enfermedades cuando carecen de acceso a servicios como baño, sanitario, agua y otros.

Cuadro N° 28
Contagio de enfermedades según acceso a servicios básicos
1999 y 2008
(en porcentaje de participación anual)

Año	CON ACCESO	SIN ACCESO
1999	66.54%	33.46%
2000	64.50%	35.50%
2001	59.80%	40.20%
2002	62.47%	37.53%
2003	64.06%	35.94%
2004	64.64%	35.36%
2005	62.89%	37.40%
2006	61.78%	38.22%
2007	57.47%	42.53%
2008	57.02%	42.98%

FUENTE: Elaboración propia en base a: DIGESTYC (1999-2008), "Encuesta de Hogares de Propósitos Múltiples" El Salvador, San Salvador.

El cuadro 29 muestra el porcentaje de participación de las 12 principales enfermedades según el estado deficitario y no deficitario de sus viviendas. En términos generales la enfermedad más común en la población salvadoreña que habita en viviendas con y sin déficit es la gripe, para el año 2008 su porcentaje de participación es superior al 87%. La participación de la gripe cubre un porcentaje bastante alto sin embargo la fiebre, el dolor de cabeza y la diarrea son otras enfermedades que afectan con frecuencia a las personas que habitan en viviendas con y sin déficit.

El porcentaje de participación promedio de la fiebre es de 13% en viviendas con déficit cualitativo, 11% en viviendas con déficit cuantitativo y 8% en viviendas sin déficit para las personas que enfermaron en el año. La evolución del porcentaje de participación de la fiebre muestra que las personas que habitan en una vivienda con déficit cualitativo y cuantitativo tienden a padecer más de fiebre en comparación a las viviendas sin déficit. Lo anterior podría indicar que sus viviendas no cuentan con condiciones óptimas por lo que padecen con mayor frecuencia de fiebre.

Para el caso de la diarrea los resultados muestran que el porcentaje de participación de la diarrea para las viviendas con déficit cuantitativo (10%) es superior al de las viviendas con déficit cualitativo (8%) y sin déficit (8%). Lo anterior pudiera estar señalando que la falta de acceso a una vivienda con servicios es un factor que influye en la diarrea. El dolor de cabeza es el cuarto padecimiento más frecuente en personas que habitan en viviendas con y sin déficit. El porcentaje promedio de participación muestra que proporcionalmente son las personas que habitan en viviendas con déficit cualitativo las que padecen mayormente de dolores de cabeza. Por otra parte los resultados muestran que los años donde las personas que habitan en viviendas con déficit cuantitativo han presentado dolor de cabeza son los años 2002, 2006 y 2008.

Por otra parte por medio del cuadro es posible determinar cuáles son las enfermedades que tienden a ocurrir solamente para las personas que habitan en un estado de vivienda en particular. Los resultados muestran que la neumonía y la infección renal son enfermedades que presentan en su mayoría las personas que habitan en viviendas con déficit cuantitativo. En los años 2001, 2003, 2004 y 2005 se dieron varios casos de neumonía en viviendas con déficit cuantitativo; en el año 2004 las personas que habitan en viviendas con y sin déficit padecieron de neumonía e infección renal.

El cuadro también muestra que en el año 2000 las personas que habitan en viviendas con y sin déficit padecieron de dengue y ulcera de piel. En este año el dengue tuvo mayor importancia en viviendas con déficit cualitativo. Al mismo tiempo es posible apreciar que la última epidemia de dengue se dio en el año 2007 y afectó solamente a las personas que habitan en viviendas con déficit cuantitativo. Este dato es importante ya que muestra como el estado de las viviendas tiende a afectar solo a una parte de la población. Otro dato relevante relacionado con el estado de las viviendas son las quemaduras las cuales tienden a afectar con mayor frecuencia a las viviendas con déficit cuantitativo.

En El Salvador debido a la falta de suelo urbano existen colonias donde varias viviendas se concentran en un espacio bastante pequeño. Estas viviendas cuentan con materiales considerados idóneos para la construcción y además cuentan con cobertura de servicios básicos por lo cual no se les considera como viviendas deficitarias. El hecho que estas viviendas se encuentren concentradas en un espacio pequeño pudiera ser un factor que contribuye en el contagio de enfermedades, lo cual puede ser reflejo de los resultados

obtenidos en el cuadro 29 donde no se encuentra mayor relación entre el estado deficitario de las viviendas y el contagio de enfermedades.

Cuadro N° 29
Enfermedades que afectaron a las personas que habitan en viviendas
con déficit cuantitativo, déficit cualitativo y sin déficit
1999 y 2008
(en porcentaje de participación anual)

Tipo Año	Gripe	Lesión	Diarrea	Amigdalitis / Bronquitis	Paludismo / Malaria	Quemadura	Dengue	Úlcera de piel	Fiebre	Dolor cabeza	Neumonía	Infec. renal
DÉFICIT CUALITATIVO												
1999	64%	17%	9%	7%	3%	-	-	-	-	-	-	-
2000	69%	-	15%	10%	-	-	2%	3%	-	-	-	-
2001	62%	-	8%	7%	-	-	-	-	16%	7%	-	-
2002	54%	-	9%	6%	-	-	-	-	24%	7%	-	-
2003	67%	-	7%	6%	-	-	-	-	15%	5%	-	-
2004	65%	-	8%	5%	-	-	-	-	15%	6%	-	-
2005	70%	-	7%	7%	-	-	-	-	11%	5%	-	-
2006	70%	-	9%	6%	-	-	-	-	11%	4%	-	-
2007	80%	-	7%	5%	-	-	-	-	5%	3%	-	-
2008	88%	1%	2%	-	-	-	-	-	6%	3%	-	-
Prom	69%	9%	8%	7%	3%	-	2%	3%	13%	5%	-	-
DÉFICIT CUANTITATIVO												
1999	54%	18%	8%	12%	-	8%	-	-	-	-	-	-
2000	63%	-	18%	10%	-	-	7%	3%	-	-	-	-
2001	57%	-	11%	13%	-	-	-	-	15%	-	4%	-
2002	57%	-	14%	10%	-	-	-	-	15%	4%	-	-
2003	69%	-	5%	15%	-	-	-	-	7%	-	5%	-
2004	74%	-	6%	4%	-	-	-	-	11%	-	3%	3%
2005	67%	-	7%	8%	-	-	-	-	14%	-	3%	-
2006	65%	-	7%	9%	-	-	-	-	14%	5%	-	-
2007	52%	-	20%	10%	-	-	-	10%	8%	-	-	-
2008	88%	-	3%	-	-	-	-	-	4%	4%	-	-
Prom	65%	18%	10%	10%	-	8%	7%	7%	11%	4%	4%	3%
SIN DÉFICIT												
1999	61%	19%	7%	9%	3%	-	-	-	-	-	-	-
2000	68%	-	12%	14%	-	-	3%	3%	-	-	-	-
2001	65%	-	9%	11%	-	-	-	-	10%	5%	-	-
2002	61%	-	8%	10%	-	-	-	-	15%	6%	-	-
2003	72%	-	6%	8%	-	-	-	-	9%	5%	-	-
2004	72%	-	8%	7%	-	-	-	-	9%	4%	-	-
2005	71%	-	8%	10%	-	-	-	-	7%	4%	-	-
2006	71%	-	9%	9%	-	-	-	-	7%	4%	-	-
2007	79%	-	6%	7%	-	-	-	-	4%	3%	-	-
2008	89%	1%	2%	-	-	-	-	-	5%	3%	-	-
Prom	71%	10%	8%	9%	3%	-	3%	3%	8%	4%	-	-

FUENTE: Elaboración propia en base a: DIGESTYC (1999-2008), "Encuesta de Hogares de Propósitos Múltiples" El Salvador, San Salvador.

El cuadro 30 muestra la variación porcentual de las principales 5 enfermedades según el estado de sus viviendas. Los resultados muestran que en el caso de la gripe ha habido un incremento a partir del año 2003 tanto para viviendas con y sin déficit. Los resultados muestran que para el año 2008 se dio una variación bastante grande en los casos de gripe para las familias que habitan en una sola vivienda con déficit cuantitativo. En el caso de las viviendas con y sin déficit estas tuvieron un crecimiento similar a partir del año 2007.

Los resultados muestran que en los años 2002, 2005 y 2007 hubo un incremento en el número de casos de diarrea en viviendas con déficit cualitativo, estos años se caracterizaron por una serie de desastres naturales los cuales afectaron el estado de las viviendas. El incremento en la variación pudiera estar señalando que existe relación entre el contagio de enfermedades infecciosas como la diarrea y el déficit cualitativo.

En el año 2005 la variación en la amigdalitis y bronquitis para las viviendas sin y con déficit incrementó; las personas que se vieron mayormente afectadas son las que habitan en viviendas con déficit cuantitativo. Para el caso de la fiebre hubo una variación similar en las viviendas sin y con déficit cualitativo siendo superior la variación en viviendas con déficit cualitativo.

Cuadro N° 30
Variación de las principales enfermedades que
afectaron a las personas que habitan en viviendas
sin déficit, con déficit cuantitativo y con déficit cualitativo
2000 y 2008
(en variación porcentual)

Tipo Año	Gripe	Diarrea	Amigdalitis / Bronquitis	Fiebre	Dolor cabeza	Neumonía
DÉFICIT CUALITATIVO						
2000	8%	67%	43%	-	-	-
2001	-10%	-47%	-30%	-	-	-
2002	-13%	13%	-14%	50%	0%	-
2003	24%	-22%	0%	-38%	-29%	-
2004	-3%	14%	-17%	0%	20%	-
2005	8%	-13%	40%	-27%	-17%	-
2006	0%	29%	-14%	0%	-20%	-
2007	14%	-22%	-17%	-55%	-25%	-
2008	10%	-71%	-	20%	0%	-
DÉFICIT CUANTITATIVO						
2000	17%	125%	-17%	-	-	-
2001	-10%	-39%	30%	-	-	-
2002	0%	27%	-23%	0%	-	-
2003	21%	-64%	50%	-53%	-	-
2004	7%	20%	-73%	57%	-	-40%
2005	-9%	17%	100%	27%	-	0%
2006	-3%	0%	13%	0%	-	-
2007	-20%	186%	11%	-43%	-	-
2008	69%	-85%	-	-50%	-	-
SIN DÉFICIT						
2000	11%	71%	56%	-	-	-
2001	-4%	-25%	-21%	-	-	-
2002	-6%	-11%	-9%	50%	20%	-
2003	18%	-25%	-20%	-40%	-17%	-
2004	0%	33%	-13%	0%	-20%	-
2005	-1%	0%	43%	-22%	0%	-
2006	0%	13%	-10%	0%	0%	-
2007	11%	-33%	-22%	-43%	-25%	-
2008	13%	-67%	-	25%	0%	-

FUENTE: Elaboración propia en base a: DIGESTYC (1999-2008), "Encuesta de Hogares de Propósitos Múltiples" El Salvador, San Salvador.

El cuadro 31 muestra el porcentaje de participación de las enfermedades por departamento según el estado de la vivienda. En términos generales los departamentos con concentración superior al 7% para viviendas con y sin déficit son: San Salvador, La Libertad y Santa Ana. El porcentaje de participación en el resto de departamentos tiende a ser uniforme independientemente si las personas habitan o no en una vivienda deficitaria lo cual pudiera indicar que la frecuencia a contraer enfermedades en estos departamentos es independiente de la condición de las viviendas.

El porcentaje de participación promedio por departamento muestra que son 6 los departamentos que concentran el 59% de los casos en los cuales enfermaron las personas que habitan en viviendas con déficit cualitativo, en cambio para las viviendas sin déficit el 58% se concentra en 5 departamentos.

Cuadro N° 31
Departamentos con mayor tendencia a contraer enfermedades en
personas que habitan en viviendas sin y con déficit cualitativo
1999 y 2008
(en porcentaje de participación anual)

Depto. Año	06	05	03	02	08	09	01	11	14	04	10	13	7	12
DÉFICIT CUALITATIVO														
1999	8%	9%	12%	9%	9%	8%	9%	8%	8%	4%	5%	5%	3%	3%
2000	8%	7%	11%	8%	7%	9%	9%	8%	9%	3%	4%	5%	5%	4%
2001	6%	7%	12%	7%	8%	9%	11%	10%	7%	4%	4%	8%	3%	4%
2002	6%	9%	13%	11%	6%	8%	11%	8%	7%	3%	5%	6%	3%	4%
2003	11%	9%	11%	9%	10%	7%	11%	7%	6%	2%	3%	4%	3%	6%
2004	11%	11%	10%	9%	10%	7%	11%	7%	4%	3%	3%	4%	4%	6%
2005	11%	11%	11%	9%	8%	7%	10%	7%	5%	4%	4%	4%	3%	7%
2006	13%	9%	11%	10%	9%	7%	10%	6%	5%	3%	3%	5%	3%	6%
2007	12%	10%	9%	9%	9%	4%	14%	6%	4%	2%	3%	7%	2%	9%
2008	28%	14%	7%	8%	5%	4%	4%	5%	4%	4%	5%	3%	4%	4%
Prom.	11%	10%	11%	9%	8%	7%	10%	7%	6%	3%	4%	5%	3%	5%
SIN DÉFICIT														
1999	11%	8%	11%	10%	8%	6%	10%	8%	6%	3%	4%	5%	4%	5%
2000	25%	13%	8%	8%	5%	5%	4%	5%	4%	6%	5%	4%	4%	4%
2001	24%	12%	9%	9%	7%	5%	4%	6%	4%	5%	4%	4%	4%	4%
2002	21%	12%	10%	8%	7%	5%	4%	7%	4%	6%	4%	4%	5%	4%
2003	24%	12%	9%	8%	6%	5%	5%	5%	4%	4%	5%	4%	5%	4%
2004	26%	12%	7%	7%	6%	6%	5%	6%	6%	6%	3%	3%	3%	5%
2005	28%	14%	8%	7%	7%	5%	4%	5%	5%	4%	3%	2%	4%	4%
2006	27%	13%	7%	7%	5%	4%	5%	6%	5%	5%	4%	2%	4%	5%
2007	24%	13%	8%	9%	7%	6%	4%	5%	4%	5%	3%	2%	4%	6%
2008	24%	16%	6%	9%	6%	6%	4%	5%	4%	3%	4%	2%	5%	6%
Prom.	23%	13%	8%	8%	6%	5%	5%	5%	5%	5%	4%	3%	4%	5%

FUENTE: Elaboración propia en base a: DIGESTYC (1999-2008), "Encuesta de Hogares de Propósitos Múltiples" El Salvador, San Salvador.

El cuadro 32 muestra el porcentaje de participación de la unidad médica acudida por el enfermo según el estado de sus viviendas. En el caso de las personas que habitan en viviendas con déficit cualitativo la unidad de salud del MSPAS y los hospitales o clínicas particulares son los más frecuentados. En cambio en el caso de las personas que habitan en viviendas sin déficit estas tienden a acudir a las unidades de salud del MSPAS, Hospitales o clínicas particulares y hospitales o unidades del ISSS. La diferencia entre ambos es que un porcentaje pequeño de personas para el caso de viviendas con déficit cualitativo acude al ISSS, esto significa que puede que sean muy pocas las personas que cotizan en el seguro social lo cual significa que puede que no sean empleados del sector formal.

Los programas sociales y las ONG se encuentran entre los principales lugares donde acuden las personas con y sin déficit cualitativo. Como puede apreciarse la participación de las ONG se encuentra en el periodo 1999-2005, lo cual señala que en efecto las ONG's tienden a asistir a la población cuando existe poco acceso a algún servicio público. En el caso de los programas sociales estos han tenido mayor presencia en los años 1999, 2003 y en el periodo 2006-2008 y colaboran mayormente con las personas que habitan en viviendas con déficit cualitativo.

Cuadro N° 32
Establecimientos a los cuales acudieron las personas
que habitan en viviendas sin y con déficit cualitativo 1999 y 2008
(en porcentaje de participación anual)

Estab Año	Unid de salud MSPAS	Hosp o clínica part	Hosp o unid del ISSS	Casa del enfermo	Prog Sociales	Farma	ONG's	Curandero o clínica nat	Hospital Militar (IPSFA)
DÉFICIT CUALITATIVO									
1999	71%	12%	5%	5%	2%	2%	1%	1%	-
2000	82%	10%	2%	2%	-	1%	1%	2%	-
2001	84%	9%	3%	1%	-	1%	2%	0.50%	-
2002	82%	11%	3%	1%	-	1%	2.60%	0.20%	-
2003	81%	8%	5%	-	3%	2%	1%	-	-
2004	83%	7%	5%	2%	-	1%	2%	0.20%	-
2005	80%	10%	5%	2%	-	1%	2%	0.50%	-
2006	78%	9%	6%	1%	3%	1%	-	0.30%	0.10%
2007	76%	12%	8%	3%	1%	1%	-	0.00%	0.30%
2008	80%	10%	6%	1%	2%	1%	-	0.30%	0.10%
SIN DÉFICIT									
1999	50%	28%	15%	2%	1%	1%	1%	1%	-
2000	61%	23%	13%	2%	-	1%	1%	1%	-
2001	59%	24%	13%	1%	-	1%	1%	0.40%	-
2002	65%	21%	12%	1%	-	1%	1%	0.10%	-
2003	64%	23%	12%	-	0.40%	1%	0%	-	-
2004	62%	21%	14%	1%	-	0%	1%	0.10%	-
2005	55%	25%	16%	1%	-	1%	2%	0.20%	-
2006	58%	22%	15%	1%	2%	0.30%	-	0.10%	0.50%
2007	60%	21%	13%	1%	3%	1%	-	0.40%	1%
2008	59%	22%	15%	0.30%	2%	1%	-	0.20%	0.30%

FUENTE: Elaboración propia en base a: DIGESTYC (1999-2008), "Encuesta de Hogares de Propósitos Múltiples" El Salvador, San Salvador.

El cuadro 33 muestra la persona a quien acuden cuando enferman las personas que habitan en una vivienda con y sin déficit. Los resultados muestran que aproximadamente el 55% de las personas que viven en una vivienda con déficit no acuden con nadie cuando enferman en cambio en una vivienda sin déficit acuden a un médico.

Por otra parte los resultados muestran que es más común que una persona que habita en una vivienda con déficit acuda a curanderos. El acudir a un curandero está relacionado con factores culturales y también es una señal de que existe poca cobertura en la zona. Es importante contar con cobertura de salud al alcance de todos ya que muchas veces las personas que acuden a personas no autorizadas para medicar tienden a enfermar aun más por las hierbas que estos les recetan.

Cuadro N° 33
Persona a la cual acudieron al enfermar las personas
que habitan en viviendas sin y con déficit cualitativo
1999 y 2008
(en porcentaje de participación anual)

Cons Año	Medico	No consulto con nadie	Farmacéutico	Promotor de Salud	Familiar o vecino	Enfermera	Curandero
CON DÉFICIT							
1999	43%	51%	0.80%	1.50%	2.20%	0.80%	0.50%
2000	45%	49%	1.00%	1.30%	0.10%	2.30%	1.30%
2001	49%	48%	0.70%	1.10%	0.50%	0.60%	0.30%
2002	51%	46%	0.30%	1.00%	0.50%	0.40%	0.10%
2003	45%	51%	0.40%	1.00%	1.40%	1.00%	0.10%
2004	45%	52%	0.30%	1.20%	0.60%	0.50%	0.10%
2005	46%	50%	0.20%	1.20%	1.20%	0.60%	0.20%
2006	46%	51%	0.30%	0.80%	1.60%	0.60%	0.10%
2007	48%	51%	0.40%	0.10%	0.80%	-	0.10%
2008	44%	53%	0.30%	1.00%	0.20%	0.70%	0.10%
SIN DÉFICIT							
1999	60%	37%	0.80%	0.20%	1.40%	0.20%	0.30%
2000	61%	37%	0.80%	0.40%	-	0.60%	0.60%
2001	61%	37%	0.80%	0.20%	0.40%	0.10%	0.20%
2002	58%	41%	0.30%	0.30%	0.70%	0.20%	-
2003	53%	45%	0.20%	0.30%	1.10%	0.20%	0.10%
2004	53%	46%	0.20%	0.30%	0.50%	0.40%	-
2005	56%	42%	0.20%	0.30%	0.90%	0.40%	-
2006	58%	40%	0.10%	0.20%	1.10%	0.30%	-
2007	55%	41%	0.30%	1.30%	1.80%	0.20%	-
2008	54%	45%	0.40%	0.20%	0.20%	0.40%	-

FUENTE: Elaboración propia en base a: DIGESTYC (1999-2008), "Encuesta de Hogares de Propósitos Múltiples" El Salvador, San Salvador.

El cuadro 34 muestra el medio de transporte que utilizan las personas cuando necesitan una consulta médica según el estado actual de sus viviendas. Por medio de estos es posible

determinar si las personas cuentan con una unidad médica cercana y si necesitan incurrir en costos para acceder a este servicio.

En términos generales las personas que habitan en viviendas con y sin déficit tienden a utilizar el microbús con mayor frecuencia. En el caso de las viviendas con déficit para el año 2007 el 64% utiliza el microbús como medio de transporte para sus consultas médicas, en cambio solo el 49% de las personas que habitan en una vivienda sin déficit utilizan este medio. El resultado puede estar mostrando que las personas que habitan en una vivienda con déficit no cuentan con igualdad de cobertura médica en la zona donde habitan.

En el año 2007 el 37% de las personas que habitan en una vivienda sin déficit caminan para llegar a una unidad médica en cambio el porcentaje es menor para las personas que habitan en una vivienda con déficit (31%). Lo anterior nos señala que existe mayor acceso a unidades médicas para las personas que habitan en viviendas sin déficit.

Cuadro N° 34
Medio de transporte utilizado por personas que habitan en
viviendas sin y con déficit cualitativo la última vez que enfermaron 1999 y 2007
(en porcentaje de participación anual)

Trans Año	Microbús, bus, pick-up o camión colectivo, etc.	A Pie	Auto particular	Ambulancia	Otros	Carreta
CON DÉFICIT						
1999	49%	46%	4%	0.20%	1%	0.10%
2000	52%	44%	2%	0.20%	1%	0.50%
2001	53%	42%	3%	0.20%	1%	0.40%
2002	53%	43%	3%	0.40%	1%	0.10%
2003	54%	41%	2%	0.40%	1%	0.40%
2004	55%	41%	2%	0.10%	1%	0.30%
2005	55%	40%	3%	0.20%	2%	0.30%
2006	52%	42%	4%	0.20%	2%	1%
2007	64%	31%	3%	0.20%	1%	0.30%
SIN DÉFICIT						
1999	45%	42%	12%	1%	1%	0.40%
2000	49%	42%	8%	0.10%	0.40%	0.40%
2001	51%	41%	7%	0.30%	0.40%	0.40%
2002	48%	41%	9%	0.40%	1%	1%
2003	49%	41%	9%	0.30%	1%	0.30%
2004	51%	39%	9%	0.40%	1%	0.50%
2005	49%	39%	11%	0.20%	1%	0.40%
2006	50%	38%	11%	1%	0.50%	0.40%
2007	49%	37%	12%	1%	1%	0.40%

FUENTE: Elaboración propia en base a: DIGESTYC (1999-2008), "Encuesta de Hogares de Propósitos Múltiples" El Salvador, San Salvador.

El cuadro 35 detalla el promedio gastado en los centros de salud, el gasto en hospitalización y el gasto en medicinas de las personas que enfermaron e incurrieron en gastos según el estado de sus viviendas. Los resultados muestran que en el caso de las unidades de salud del MSPAS este no es un servicio necesariamente gratis para las personas que acuden a él. Tanto las personas que habitan en viviendas con y sin déficit incurren en un gasto similar pese a que su situación económica difiere. En el caso de los hospitales particulares estos tienden a ser bastante costosos, las personas que acuden a estos necesitan contar con una cantidad de dinero considerablemente alta para poder ser atendidos independientemente del tipo de vivienda en el que vivan y los recursos económicos. Por lo anterior es necesario contar la cobertura médica hospitalaria necesaria para que las personas no incurran en estos gastos y reciban igual calidad de servicio.

El cuadro muestra el monto promedio gastado por evento en: consulta médica, hospitalización y medicinas; en las unidades de salud del MSPAS el promedio gastado por persona en una consulta médica es de \$41 en viviendas deficitarias y \$82 en viviendas sin déficit. Lo anterior indica que a pesar que son unidades del gobierno estas representan un gasto bastante elevado, por tanto podría cuestionarse si la atención médica está al alcance de todos.

Las clínicas y hospitales particulares son bastante costosos tanto para las personas que habitan en viviendas con y sin déficit. En promedio las personas gastan aproximadamente \$512 por consulta en hospitales o clínicas particulares. Las personas que tienden a realizar un mayor gasto son las que habitan en viviendas sin déficit, sin embargo el gasto en el que incurren las personas con viviendas deficitarias es bastante alto. Es evidente que el hecho que las personas que habitan en una vivienda deficitaria incurran en un gasto tan elevado indica que no han logrado obtener la atención indicada y/o no existe un centro de salud cercano a su comunidad.

El promedio gastado en hospitalización es de \$128 en el caso de personas con déficit y \$283 en el caso de viviendas sin déficit. En cuanto a las medicinas el promedio gastado es de \$15 en personas que habitan en viviendas deficitarias y \$27 en personas que habitan en viviendas sin déficit por tanto las personas que habitan en viviendas deficitarias gastan 56% menos que las personas que habitan en viviendas sin déficit. Lo anterior significa que pese a

que viven con carencias no tienen acceso a medicinas gratuitas por lo cual deben incurrir en el gasto para sanar su enfermedad.

Cuadro N° 35
Monto gastado en consulta médica, hospitalización y medicina en
personas que habitan en viviendas con déficit cualitativo
2000 y 2008
(en porcentaje de participación anual)

Unid Año	Unid de salud MSPAS	Hosp. O clínica part.	Otros	Hosp. o unidad del ISSS	Curandero o clínica natural	ONG's	Hospital Militar (IPSFA)	Promedio gastado Hospital	Promedio gastado Medicina
CON DÉFICIT									
1999	\$25	\$120	-	-	-	-	-	\$57	\$6
2000	\$42	-	-	-	-	-	-	\$70	\$5
2001	\$3	-	-	-	-	-	-	\$4	\$1
2002	\$215	\$809	-	-	-	-	-	\$876	\$79
2003	\$26	\$127	-	-	\$44	-	-	\$33	\$5
2004	\$25	-	-	-	\$35	-	-	\$25	\$10
2005	\$27	\$630	-	\$10	\$27	-	-	\$63	\$11
2006	\$12	\$661	-	-	-	-	-	\$104	\$12
2007	\$13	-	-	-	-	-	-	\$13	\$11
2008	\$26	\$70	-	-	-	-	-	\$40	\$13
PROM	\$41	\$403		\$10	\$35			\$128	\$15
SIN DÉFICIT									
1999	\$33	\$507	\$35	-	\$11	-	-	\$128	\$14
2000	\$31	\$938	-	-	-	-	-	\$110	\$12
2001	\$3	\$34	\$5	-	-	-	-	\$8	\$1
2002	\$517	\$776	-	-	-	-	-	\$1,392	\$136
2003	\$43	\$423	-	\$100	\$12	-	-	\$101	\$12
2004	\$29	\$749	-	\$4	\$55	-	-	\$220	\$18
2005	\$28	\$862	-	-	-	\$60	-	\$175	\$18
2006	\$23	\$679	\$4	-	-	-	\$350	\$181	\$20
2007	\$27	\$514	-	-	-	-	-	\$189	\$18
2008	\$83	\$738	-	-	-	\$40	-	\$327	\$22
PROM	\$82	\$662	\$14	\$52	\$26	\$50	\$350	\$283	\$27

FUENTE: Elaboración propia en base a: DIGESTYC (1999-2008), "Encuesta de Hogares de Propósitos Múltiples" El Salvador, San Salvador.

Como pudo apreciarse las características de las viviendas como la disponibilidad de servicios básicos tiene incidencia importante en la salud de la población. El contagio de enfermedades infecciosas está estrechamente ligado a los materiales de techo, paredes y piso y al acceso de servicios como: baño, sanitario, agua potable, drenaje, recolección de basura, entre otros. Es común que los hogares pobres tengan menor acceso a dichos servicios y que a su vez no cuenten con la cobertura médica necesaria en sus comunidades. Por tanto si se busca cumplir con los Objetivos del Milenio (ODM) es necesario brindar a la población acceso a estos servicios públicos y educar a las familias en cuanto a la importancia que tiene el cuidado de la salud (Instituto Nacional de Salud Pública, 1994).

3.3 Relación entre seguridad y cobertura de vivienda.

La seguridad ciudadana es también importante para el desarrollo económico de las sociedades. En general países poco desarrollados muestran un alto nivel de pobreza y gran actividad criminal. Estudios han comprobado que la tasa de criminalidad varía entre regiones del mismo país, los factores que contribuyen a que un área tenga una mayor tasa de criminalidad son: la escasez de suelo, mal diseño urbanístico con escasez de servicios públicos/sociales, desigualdad en la distribución del ingreso, déficit habitacional y poco o nulo control social. La actividad policial en ciertas zonas es un factor determinante para que exista poco desarrollo en las comunidades, esto debido a la inseguridad que desincentiva al inversionista y que genera escasez de empleos. Ciudades poco desarrolladas carecen de centros educativos, unidades de salud pública, poco acceso a servicios públicos y áreas recreativas; contribuyendo así a la migración de personas y al reclutamiento de jóvenes en agrupaciones delictivas (Carcach, 2006).

El Salvador es considerado el tercer país más violento de América Latina, en los últimos años el problema relacionado a la violencia, delincuencia e inseguridad social ha sido de las principales preocupaciones de los salvadoreños. El PNUD (2004) incorporó el concepto de seguridad humana. Dicho concepto está vinculado con la vida de las personas; además incluye seguridad: económica, alimentaria, sanitaria, personal, comunitaria y política, lo que a su vez está ligado con los ODM.

La seguridad ciudadana no solamente muestra efectos negativos en la inversión sino también en las familias. “El problema de la violencia y delincuencia tiene múltiples causas, entre algunas pueden señalarse la desintegración familiar, la exclusión social, la marginalidad, la transculturación (pandillas o maras), la deserción escolar y los efectos de la post guerra” (Ministerio de Economía de El Salvador, 2005).

Para lograr seguridad humana es indispensable contar con seguridad ciudadana para que las personas puedan desarrollarse libremente. La falta de seguridad causada por la incidencia delincencial, disminuye la inversión generando escasez en fuentes de empleo y limitando la capacidad de incrementar los ingresos de las personas en dichas zonas. Las

personas se ven en la necesidad de buscar trabajo fuera de sus ciudades, e incurren en gastos adicionales de traslado y debilita la integración familiar (PNUD, 2004).

En el artículo "Las cifras de criminalidad en El Salvador" los dos principales problemas de nuestro país entre los años 2000 – 2009 han sido: la economía y la delincuencia. En los años 2003, 2006 y 2009 el problema relacionado con la delincuencia ha tenido su pico más alto. La economía por su parte ha tenido el pico más alto en el año 2004 y 2008. Basándose en los datos anteriores podemos decir que existe una estrecha relación entre la delincuencia y el estado de la economía (IUDOP, 2010).

El incremento en el problema económico en un año específico genera al año siguiente el pico más alto en el problema de delincuencia. Por tanto para mantener controlado el índice de delincuencia es necesario contar con estabilidad económica.

En el 2008 por ejemplo el problema relacionado a la economía aumentó, en dicho año se despidió a un número grande de personas debido a la crisis económica mundial, lo cual ocasionó que en el año 2009 se diera también un aumento en el índice de delincuencia. Por consiguiente la pobreza generada por la crisis se traduce en un incremento en el índice delincencial.

En cuanto a la cantidad de homicidios en nuestro país la variación con respecto al año anterior de la tasa bruta de homicidios ha tendido a incrementar (OCAVI, 2009). En los años: 1998 (+70%), 2000 (+3%), 2001(+33%), 2004(+34%), 2005 (+37%) y 2006(+4%) se tuvo un incremento en la variación con respecto al año anterior¹. También hubo un incremento en la variación de personas en estado de pobreza, en el año 2001 (0.1%), 2005 (2%), 2007 (13%) y 2008(16%), respectivamente. Los años en los cuales ha incrementado la delincuencia y el número de personas en estado de pobreza se pueden explicar por el detrimento económico que causaron una serie de desastres naturales y económicos en dichos años. Estos

¹ Cálculos propios en base a OCAVI (2009), "Cantidad de Homicidios Registrados por año en El Salvador (1999-2008), San Salvador, El Salvador.

desastres dejaron a miles de salvadoreños sin hogar y ocasionaron pérdidas grandes de empleos.

En 1998 la agricultura se vio seriamente afectada por las pérdidas causadas por la tormenta tropical El Niño a inicios del año y el Huracán Mitch a finales de 1998. El año 2000 fue un año de grandes cambios para la economía salvadoreña y de gran incertidumbre debido a la dolarización. El año 2001 se caracterizó por los terremotos de enero y febrero que dejaron sin empleo y vivienda a miles de salvadoreños. En el 2005 el sector agrícola se vio nuevamente afectado a consecuencia de la erupción del volcán de Santa Ana. Finalmente desde el 2007 el mundo entero ha vivido inestabilidad económica a causa de la crisis financiera originada en Estados Unidos, país del cual somos dependientes económicamente y que ha generado una de las mayores pérdidas de empleo en El Salvador y el mundo desde la gran depresión de 1930. La economía y el estado de las personas se ve afectado por la situación económica que enfrentan y a su vez el vínculo existente entre la pobreza generada y el incremento en la delincuencia (Carta Urbana 129, FUNDASAL, 2005)

La tasa de criminalidad varía entre áreas geográficas, esto tiene una estrecha relación con el porcentaje de personas en situación de pobreza. En general si un departamento muestra un porcentaje alto de pobreza típicamente concentra el mayor porcentaje de hechos delictivos. En zonas donde existe mayor concentración de personas es común que existan más personas en estado de pobreza ya que existe escasez de suelo y trabajo formal que incrementan el índice de criminalidad (Carcach, 2006).

Según estudios realizados por Carcach (2006) los departamentos que cuentan con mayor porcentaje de homicidios, pobreza y mayor tasa de criminalidad son: San Salvador, La Libertad, Santa Ana y Sonsonate. Estos departamentos fueron los mayormente afectados por desastres naturales. Los departamentos de San Salvador y La Libertad se vieron seriamente afectados por los terremotos del 2001, dichos terremotos dejaron sin hogar a muchas personas en especial se perdieron varias vidas en el departamento de la Libertad. En el año 2005 los departamentos de Santa Ana y Sonsonate se vieron afectados debido a la erupción volcánica y el huracán Stan que dejó a muchas familias sin cultivos, ocasionó pérdida de empleos, destruyó varias viviendas y pérdida de vidas. Por tanto no es de

extrañarse que dichos departamentos sean los más violentos y tengan mayor número de personas pobres.

Según el Ministerio de Economía (2005) San Salvador, La Libertad y Santa Ana son los tres principales departamentos donde radica mayor número de personas en estado de pobreza, cuentan con el mayor porcentaje de policías y el mayor porcentaje de delitos cometidos. La distribución del personal policial y el número de delitos está estrechamente relacionada, por ejemplo en el departamento de San Salvador se cuenta con el 37% de los delitos cometidos, el 41% del personal ocupado en la policía nacional civil y el 21% de las personas en estado de pobreza. Lo anterior significa que la distribución policial se encuentra relacionada por el número de delitos cometidos.

La Policía Nacional Civil no ha logrado reducir la delincuencia lo que incide en la inversión empresarial. Los salvadoreños se muestran desmotivados en la generación de nuevas fuentes de empleo y los extranjeros muestran desconfianza en realizar nuevas inversiones. Esto debido a los costos que genera para el empresario la pérdida de mercancía, extorsiones, costos en salud y temor de secuestros. Los empresarios se ven en la necesidad de contratar personal de seguridad privada ya que no se sienten seguros con la actual labor que realiza la policía (Ministerio de Economía de El Salvador, 2005).

Según el IUDOP (2010) el lugar donde ocurren el mayor número de hechos delincuenciales es en la calle, lo cual denota que existe muy poco personal policial realizando la debida protección civil. El segundo lugar donde ocurre el mayor porcentaje de hechos delictivos es en las unidades de transporte colectivo. Este hecho es de suma importancia ya que muchas personas utilizan dicho medio para movilizarse a sus trabajos y a las escuelas lo cual genera inseguridad ciudadana al verse amenazados. El tercer lugar donde ocurre mayor incidencia de delitos es en la vivienda, esto nos muestra que las personas no se encuentran seguras en el lugar donde residen y que a su vez no cuentan con la debida atención en sus vecindarios ya que este es el cuarto lugar más frecuente donde ocurren los hechos delictivos.

3.4 Relación entre salud mental y cobertura de vivienda.

La vivienda, es un espacio donde las familias comparten etapas de su ciclo de vida y crean a la vez su identidad familiar. El imaginario colectivo percibe “vivienda y hogar” como un mismo concepto ya que es aquí donde surgen las tradiciones, se crean valores y se generan lazos fuertes entre los familiares (MENCOLDES, 2006).

La vivienda, su dimensión, apariencia y localización son determinantes para estructurar la vida cotidiana y las prácticas de sus habitantes, además de contribuir en la salud física, mental y social de las personas. “La vivienda es como un espejo, un testigo y un motor de las diferentes prácticas de los miembros de las familias; las residenciales, claro está, pero también las profesionales, las migratorias, las matrimoniales, las de movilidad social” (Zamorano, 2007).

La problemática habitacional está estrechamente relacionada con la salud, educación y seguridad de las personas, sin embargo el diseño de las políticas se realiza de forma separada. En la actualidad las políticas habitacionales buscan disminuir el déficit cuantitativo y cualitativo. El diseño de ninguna política toma en consideración la salud mental de la persona, familia y comunidad; por consiguiente no se toman en cuenta aspectos relacionados con el entorno social y así lograr el óptimo desempeño de las personas.

Comunidades ruidosas, sucias, con escasez de servicios públicos y alto índice delincencial generan en sus habitantes estrés y depresión generalizada. El estado de ánimo de las personas tiene relación directa con el medio donde estos se desenvuelven. Las redes sociales tienen mucho que ver con la conducta del individuo y de la comunidad, es necesario tomar en consideración un apoyo que vaya más allá de disminuir el déficit habitacional (Roizblatt, 2007).

El mayor porcentaje de déficit habitacional se encuentra en hogares pobres. Muchas de estas familias habitan en zonas poco desarrolladas por lo que se ven en la necesidad de

desplazarse diariamente a otras ciudades en busca de un empleo. Lo anterior conlleva a la desintegración familiar, los padres se ven en la necesidad de dejar a sus hijos en sus viviendas muchas veces sin supervisión adulta (MINTRAB, 2002).

Los principales factores que influyen en la integración de jóvenes en pandillas son los: problemas familiares, problemas económicos, carencia de centros educativos en las comunidades, zonas con escasa área verde para realizar actividades extracurriculares, falta de trabajo, exclusión, ausencia de padres de familia en las viviendas, pobreza, aglutinamiento geográfico y déficit habitacional. Muchos de estos jóvenes viven en hogares desintegrados, generando en ellos rebeldía y pérdida de valores familiares que conlleva a realizar actividades delictivas (MINTRAB, 2002).

En 1938 psicólogos definieron el síndrome de “neurosis suburbana”, en general las personas que padecen dicho síndrome muestran patrones de ansiedad y depresión. La neurosis suburbana se presenta en personas que habitan en: comunidades poco desarrolladas, carecen de servicios públicos, laboran lejos de su comunidad y no cuentan con la adecuada seguridad pública (Taylor, 1938).

Según estudios realizados (Roizblatt, 2007) se han identificado cinco factores que determinan el bienestar psicosocial de las personas; estos se encuentran estrechamente relacionados con la problemática habitacional, los factores son:

- Identidad: psicólogos han comprobado que las personas se ven a sí mismos reflejados en sus viviendas; es decir que si su vivienda carece de buena apariencia estos tienden a tener una autoestima baja.
- Inseguridad: En los últimos años se ha iniciado un proceso de reubicación de personas que habitan en zonas de alto riesgo, muchos de estos rechazan la reubicación debido a causas económicas y sociales. El desplazamiento involuntario genera síntomas de ansiedad debido a la incertidumbre generada por la nueva vivienda.
- Apoyo social: las personas que habitan en edificios tienden a aislarse, lo cual genera un ambiente de soledad y depresión.

- Paternidad: las familias que habitan en espacios reducidos tienden a interactuar menos, esta interacción es vital para el pleno desarrollo de los más pequeños.
- Control: El tamaño de la vivienda especialmente en edificios dificulta las interacciones sociales, debido a la desconfianza ocasionada por el alto índice delincinencial.

4. Relación entre la problemática habitacional y la capacidad adquisitiva de las personas.

La problemática habitacional se encuentra estrechamente ligada con la capacidad adquisitiva de las personas; el déficit cualitativo y cuantitativo se concentra mayoritariamente en las familias más pobres del país. En el presente capítulo se busca encontrar la relación existente entre el nivel de ingreso de las familias y el estado deficitario y no deficitario de las viviendas, ya que se busca comprobar que las personas que habitan en viviendas sin déficit cualitativo cuentan con una capacidad adquisitiva superior a las personas que habitan en viviendas sin déficit.

Según la EHPM (2008), la población total de El Salvador es de aproximadamente 6.12 millones de personas de las cuales 1.52 millones se benefician de las remesas. En el sector urbano del país se concentra el mayor porcentaje de personas, se estima que existen alrededor de 3.97 millones de personas, de estas 0.92 millones son receptoras de remesas; en el sector rural se concentran 2.15 millones de personas de las cuales 0.60 millones de personas son receptoras de remesas. Lo anterior indica que las remesas forman una parte importante del ingreso de las personas lo cual podría influir en el estado deficitario y no deficitario de las viviendas.

El cuadro 36 muestra el precio de la Canasta Básica Alimentaria Ampliada (CBAA) y el precio de la Canasta de Mercado (CM) en el periodo 1999 y 2008. En términos generales el precio de la CBAA es de \$276 en el sector urbano y \$177 en el sector rural. La CM está compuesta por 241 artículos entre los cuales tenemos: salud, alimentación, vestuario, transporte, educación y recreación. En términos generales el precio promedio de la CM es de aproximadamente \$623 dólares; entre los años 2007 y 2008 se ha experimentado un aumento considerable en el precio de está siendo para el año 2008 de aproximadamente \$743 dólares. Lo anterior refleja además de inflación un aumento considerable en los precios de bienes de primera necesidad.

Los resultados muestran que ambas canastas han tendido al alza en el periodo comprendido, sin embargo el alza experimentada en la CM supera el alza de la CBAA. Adicionalmente los resultados señalan que la CM duplica el precio de la CBAA urbana y triplica el precio de la rural.

Cuadro N° 36
Canasta Básica Alimentaria Ampliada y Canasta de Mercado
1999-2008
(en dólares)

Año	CBA ampliada		Canasta de Mercado
	Urbano	Rural	
2008	\$358	\$233	\$743
2007	\$307	\$201	\$707
2006	\$281	\$180	\$675
2005	\$281	\$180	\$649
2004	\$264	\$170	\$619
2003	\$255	\$159	\$593
2002	\$254	\$158	\$581
2001	\$253	\$162	\$570
2000	\$252	\$163	\$551
1999	\$258	\$161	\$539
PROM	\$276	\$177	\$623

FUENTE: Elaboración propia en base a: DIGESTYC (1999-2008), "Encuesta de Hogares de Propósitos Múltiples" El Salvador, San Salvador.

El cuadro 37 muestra el ingreso promedio y el salario promedio de las personas entre 1999 y 2008, en términos generales el ingreso de las personas es de aproximadamente \$364 en cambio el salario promedio es de \$130 dólares. Al mismo tiempo el cuadro nos muestra que entre 1999 y 2008 el nivel de ingreso ha aumentado en \$107 dólares en cambio el salario a disminuido en \$18 dólares.

Al comparar los resultados del cuadro 36 y 37 podemos notar que en términos generales las personas en el sector urbano (\$276) y rural (\$177) no son capaces de cubrir sus necesidades alimentarias con su salario (\$130); estas necesitan realizar otras actividades y/o percibir remesas para lograr satisfacer su necesidad con su ingreso mensual (\$364). En cuanto a la CM los resultados muestran que una persona promedio no es capaz de cubrir el

resto de sus gastos necesarios mediante su ingreso mensual ya que por ejemplo para el año 2008 la CM se encuentra en \$743, monto que duplica el ingreso promedio.

Cuadro N° 37
Ingreso promedio y salario promedio
1999-2008
(en dólares)

Año	Ingreso	Salario
2008	\$446	\$134
2007	\$405	\$122
2006	\$380	\$131
2005	\$383	\$127
2004	\$335	\$126
2003	\$371	\$120
2002	\$328	\$131
2001	\$327	\$124
2000	\$327	\$137
1999	\$339	\$152
PROM	\$364	\$130

FUENTE: Elaboración propia en base a: DIGESTYC (1999-2008), "Encuesta de Hogares de Propósitos Múltiples" El Salvador, San Salvador.

En cuanto a la vivienda el cuadro 38 muestra la tasa de interés ponderada del FSV entre los años 1973 y 2008. Para el año 2008 la tasa de interés para adquisición de vivienda es de 7.46%; dicha tasa ha aumentado en aproximadamente 1% entre 2008 y 2003, lo cual significa que las personas tienen que pagar cada vez más interés por la adquisición de una vivienda.

Cuadro N° 38
Tasa de Interés Ponderada FSV
1973-2008
(en porcentaje)

Año	Tasa Ponderada
2008	7.46%
2007	7.32%
2006	6.90%
2005	6.79%
2004	6.68%
1973-2003	6.67%
PROM	6.97%

FUENTE: Elaboración propia en base a: FSV (2008), "Memoria de Labores 2008" El Salvador, San Salvador.

El cuadro 39 muestra de forma detallada la política crediticia del FSV para el año 2009. En el rubro adquisición de vivienda nueva y usada el monto máximo a financiar es \$75.000 dólares con un plazo máximo de 25 años, la tasa de interés depende del monto del crédito y se encuentra entre 7.97% y 9.25% cuando la vivienda supera los \$23.000 dólares. Para poder obtener dicho crédito es necesario pagar una prima que dependerá del monto a financiar y se encuentra entre el 2% y 10% del valor total de la vivienda.

Además, el monto máximo a financiar en el rubro construcción de vivienda individual es \$75.000. La tasa de interés del crédito se encuentra entre 9% y 9.25%; las personas deberán pagar una prima del 10% independientemente del monto solicitado. El FSV cuenta con dos líneas de crédito de máximo \$25.000 dólares y tasa de interés del 9% relacionada con la compra de lote e instalación de servicios y mejorar el estado de la vivienda. En el caso de los créditos relacionados con mejoras de las viviendas el FSV no solicita el pago de prima; en cambio en los créditos relacionados con compra de lotes éste solicita el 10% de prima. Lo anterior nos muestra que las personas necesitan en la mayoría de los casos contar con capital extra para comprar una vivienda y/o lote.

Al relacionar la política crediticia del FSV con la información sobre los ingresos de las personas se puede decir que una persona promedio es incapaz de contar con los recursos necesarios para satisfacer su necesidad de vivienda. En el caso de una persona que por ejemplo solicite un crédito de \$15.000 dólares para comprar una vivienda la tasa de interés del crédito será del 9% y deberá contar con \$750 dólares de prima que equivalen al 5% del valor solicitado; la cuota mensual aproximada que deberá pagar esta persona durante 25 años es aproximadamente de \$125. El cuadro 37 muestra que una persona promedio cuenta con \$364 de ingresos y \$130 de salario mensual, la CBA ampliada en promedio es de \$276 para el sector urbano y \$177 para el sector rural lo cual significa que una persona promedio no tiene la capacidad adquisitiva para pagar la prima y mucho menos la cuota mensual del crédito.

Cuadro N° 39
Política Crediticia
Fondo Social para la Vivienda
2009

Línea de Crédito	Límite de Financiamiento	Plazo	Tasa de Interés	Prima	Monto Máximo a Financiar
Adquisición de Vivienda Nueva o Vivienda Usada	Hasta \$0.01	25 años	7.97%	2%	98%
	Mas \$0.01-\$0.015		9%	3%	97%
	Más de \$0.015-\$0.023		9%	5%	95%
	Más de \$0.023-\$0.05		9.25%	5%	95%
	Más de 0.05-\$0.075		9.25%	10%	90%
Construcción De Vivienda Individual	Hasta \$0.023	25 años	9%	10%	90%
	Más de \$0.023 - \$0.075		9.25%		
Reparación, Ampliación o Mejora	Hasta \$0.025	25 años	9%	0%	100%
Compra de Lote e Instalación de Servicios	Hasta \$0.025	25 años	9%	10%	90%
Vivienda Recuperada del FSV (Activos extraordinarios sector informal)	de acuerdo a valúo y capacidad del solicitante	25 años	7.97%	2%	98%
Recompra de vivienda recuperada del FSV (Activos extraordinarios) Sector Formal			7.97%	10%	90%
Refinanciamiento por mora en el FSV	Hasta por el saldo de la deuda y capacidad del solicitante	30 años	De acuerdo al monto original otorgado 7.97%, 9% o 9.25%	N/A	-
Adquisición vivienda usada con gravamen FSV plan saneamiento de Mora	Hasta por el saldo de la deuda y capacidad del solicitante	30 años	De acuerdo al monto original otorgado 7.97%, 9% o 9.25%	N/A	-
Financiamiento de deuda con otras instituciones financieras acreedoras.	Hasta \$0.075	25 años	De acuerdo al monto a financiar según rangos para adquisición de vivienda	N/A	-
Adquisición de vivienda adicional nueva o usada	Hasta \$0.01	25 años	7.97%	5%	95%
	Mas \$0.01-\$0.023		9%	5%	95%
	Más de \$0.023-\$0.05		9.25%	5%	95%
	Más de 0.05-\$0.075		9.25%	10%	90%

FUENTE: Elaboración propia en base a: FSV (2008), "Memoria de Labores 2009" El Salvador, San Salvador.

El cuadro 40 muestra de forma detallada la política crediticia de FONAVIPO para el año 2009. Los créditos otorgados por FONAVIPO están destinados a personas con ingreso menor a cuatro salarios mínimos. El monto máximo a financiar para la adquisición de vivienda, mejora de vivienda, construcción de vivienda y adquisición de lote es de \$24.900 dólares con un plazo máximo de 25 años. Las personas que optan por estos créditos pueden solicitar a FONAVIPO la contribución de hasta el 30% del crédito con un máximo de \$2.000 dólares.

Adicionalmente a las líneas tradicionales FONAVIPO cuenta con una línea especial de crédito para construcción o mejora de la vivienda y una línea destinada a realizar mejoras en los edificios ex IVU. Ambas líneas cuentan con un límite máximo de financiamiento de

\$3.000 en un plazo máximo de siete años. Los solicitantes de créditos destinados a mejorar edificios ex IVU pueden optar por una contribución de hasta 30% con un máximo de \$900 dólares.

La tasa de interés de los créditos depende de la política crediticia de las instituciones financieras autorizadas por FONAVIPO para el otorgamiento de los créditos. A pesar que la institución destina el crédito a personas con salarios inferiores a cuatro salarios mínimos dependerá de la institución financiera el otorgamiento del crédito. La política crediticia muestra que la línea de crédito destinado a la mejora de las viviendas es bastante limitada ya que el monto máximo a financiar es de \$3.000 y además la cuota mensual es bastante alta. Si por ejemplo la cuota del crédito es de \$65 dólares y relacionamos la cuota con un salario promedio de \$130 dólares es notable que la cuota del crédito contribuya en un 50% del salario lo cual es un porcentaje elevado de su ingreso.

Cuadro N° 40
Política Crediticia
Fondo Nacional de Vivienda Popular
2009

Línea de Crédito	Limite de Financiamiento	Plazo	CUOTA	Tasa	Contribución
Adquisición de Lotes	\$0.024	25 años	Depende de tasa y plazo	Según Institución Financiera Autorizada por FONAVIPO	15% - 35% = \$0.0008 - \$0.002
Mejoramiento de Vivienda y/o servicios básicos					\$0.001-\$0.002
Construcción de Vivienda					NO APLICA
Adquisición de Lote y Construcción de Vivienda					
Adquisición de Vivienda					
Construcción de Vivienda	\$0.003	3 - 7 años	Depende del monto y plazo del crédito el rango de la cuota es de diez a sesenta y cinco dólares.		
Línea Especial de Crédito para Construcción, Mejoras de vivienda e Introducción de servicios básicos para familias con ingresos inferiores a \$450	\$0.024	25 años	Depende de tasa y plazo		Hasta el 50% de la solución habitacional sin que sobrepase los \$0.002
Línea Rotativa Especial de Crédito Contribución en casos de Emergencias, rehabilitación y reconstrucción	\$0.024	30 años			Hasta el 50% de la solución habitacional sin que sobrepase los \$0.002
Reestructuración	\$0.003	7 años			Hasta el 30% de la reparación o mejora, hasta un máximo de \$0.0009
Línea de Crédito - Contribución especial para usuarios de edificios ex IVU: a) reparación y/o mejora de vivienda b) cubrir obligaciones preexistentes					

FUENTE: Elaboración propia en base a: FONAVIPO (2009), "Memoria de Labores 2009" El Salvador, San Salvador.

4.1 Relación entre el estado actual de la vivienda y el ingreso promedio.

El cuadro 41 muestra el ingreso promedio de las personas que habitan en una vivienda con y sin déficit cualitativo. En términos generales las personas que habitan en el sector rural cuentan con un ingreso promedio inferior al percibido por personas que habitan en el sector urbano. Por medio del cuadro es posible apreciar que existen marcadas diferencias entre el nivel de ingresos promedio de las personas que habitan en viviendas con y sin déficit cualitativo siendo este último superior. El promedio de ingreso mensual entre 1999-2008 muestra que las personas que habitan en viviendas con déficit cualitativo cuentan con un ingreso mensual de \$244 dólares y los que habitan en viviendas sin déficit cuentan con un ingreso mensual de \$487. Lo anterior significa que el ingreso de las personas que habitan en viviendas sin déficit duplica el percibido de quienes habitan en viviendas con déficit.

Los resultados señalan que existen marcadas diferencias entre el nivel de ingresos de las personas que habitan en el sector urbano y rural. En términos generales en el caso de viviendas con déficit en el sector rural el ingreso promedio de las personas es de \$220 en cambio en el sector urbano el ingreso promedio es de \$304; lo anterior refleja que el ingreso de personas en el sector urbano es superior en un 38% al ingreso del sector rural. Al igual que en las viviendas con déficit las personas que habitan en una vivienda sin déficit difieren significativamente en su nivel de ingreso promedio dependiendo del sector en el que habiten. Los resultados muestran que las personas que habitan en el sector rural cuenta con un ingreso promedio aproximado de \$324 y en el sector urbano el ingreso promedio mensual es de aproximadamente \$549; lo anterior refleja que el ingreso de personas en el sector urbano es superior en un 69% al ingreso de personas en el sector urbano.

Lo anterior indica que el estado actual de la vivienda se encuentra estrechamente relacionado con el ingreso de las personas, ya que los resultados señalan que el ingreso de las personas tiende a ser menor en viviendas con carencias y en especial cuando estas se encuentran localizadas en los sectores rurales del país.

Cuadro N° 41
Ingreso promedio de personas que habitan en
Viviendas con y sin déficit cuantitativo
1999-2008
(en dólares)

CON DÉFICIT			
Año	Rural	Urbano	PROM Total
1999	\$179	\$233	\$196
2000	\$172	\$221	\$185
2001	\$169	\$213	\$179
2002	\$168	\$216	\$180
2003	\$245	\$480	\$371
2004	\$194	\$244	\$204
2005	\$240	\$279	\$249
2006	\$243	\$281	\$251
2007	\$259	\$299	\$268
2008	\$273	\$315	\$288
PROM	\$220	\$304	\$244
SIN DÉFICIT			
1999	\$289	\$524	\$482
2000	\$285	\$523	\$468
2001	\$307	\$526	\$474
2002	\$305	\$529	\$475
2003	\$243	\$484	\$370
2004	\$330	\$534	\$465
2005	\$386	\$566	\$517
2006	\$379	\$561	\$508
2007	\$382	\$608	\$541
2008	\$436	\$635	\$604
PROM	\$324	\$549	\$487

FUENTE: Elaboración propia en base a: DIGESTYC (1999-2008), "Encuesta de Hogares de Propósitos Múltiples" El Salvador, San Salvador.

4.2 Relación entre la recepción de remesas y el estado actual de la vivienda

El cuadro 42 muestra la relación existente entre el estado actual de la vivienda y la recepción de remesas. Por medio de esta relación se pretende identificar si existe o no relación entre el estado de la vivienda y la migración al exterior.

En términos generales el 18% de las personas que habitan en viviendas con déficit son receptoras de remesas y el 26% de las personas que habitan en viviendas sin déficit son receptoras de remesas. Partiendo de este resultado se podría intuir que las personas receptoras de remesas tienden a contar con una vivienda sin déficit, ya que es posible que muchos utilicen parte del dinero recibido para realizar mejoras en sus viviendas.

Por otra parte los resultados muestran que en viviendas con déficit un porcentaje mayor de personas reciben remesas en el sector rural (74%), en cambio en viviendas sin déficit el porcentaje de receptores de remesas es superior en el sector urbano (68%).

Adicionalmente es posible apreciar que entre 1999-2008 el porcentaje de personas que reciben remesas aumentó 1% en viviendas con déficit cualitativo y 9% en viviendas sin déficit; lo anterior señala que la recepción de remesas es cada vez superior en viviendas sin déficit. Los picos más altos en cuanto a la recepción de remesas para las viviendas sin déficit se encuentran en los años 2003 (23%) y 2007(20%); en viviendas sin déficit los picos más altos se encuentran en los años 2002 (26%) y 2007 (32%).

En el caso de las viviendas con y sin déficit se puede apreciar que ha habido una disminución generalizada en el porcentaje de personas que reciben remesas para el año 2008. Lo anterior refleja el estado económico de los migrantes ya que muchos de estos habitan en Estados Unidos y trabajan en el sector construcción, el cual ha sido de los sectores más afectados en la actual crisis económica

Cuadro N° 42

Personas receptoras y no receptoras de remesas que habitan en viviendas con y sin déficit cualitativo en sector rural y urbano

1999-2008

(en porcentaje)

	No Recibe Remesa		Total (No Recibe)	Recibe Remesa		Total (Si Recibe)
	Rural	Urbano		Rural	Urbano	
PROM CON DF	71%	29%	82%	74%	26%	18%
1999	70%	30%	80%	69%	31%	20%
2000	71%	29%	86%	82%	18%	14%
2001	76%	24%	85%	85%	15%	15%
2002	74%	26%	84%	83%	17%	16%
2003	47%	53%	77%	44%	56%	23%
2004	79%	21%	86%	86%	14%	14%
2005	77%	23%	83%	81%	19%	17%
2006	77%	23%	81%	81%	19%	19%
2007	75%	25%	80%	81%	19%	20%
2008	64%	36%	79%	71%	29%	21%
PROM SIN DF	26%	74%	74%	32%	68%	26%
1999	18%	82%	80%	17%	83%	20%
2000	22%	78%	77%	26%	74%	23%
2001	22%	78%	76%	29%	71%	24%
2002	22%	78%	74%	30%	70%	26%
2003	48%	52%	79%	47%	53%	21%
2004	33%	67%	73%	37%	63%	27%
2005	25%	75%	69%	31%	69%	31%
2006	27%	73%	69%	35%	65%	31%
2007	27%	73%	68%	35%	65%	32%
2008	13%	87%	71%	23%	77%	29%

FUENTE: Elaboración propia en base a: DIGESTYC (1999-2008), "Encuesta de Hogares de Propósitos Múltiples" El Salvador, San Salvador

El cuadro 43 muestra los departamentos donde se concentra el mayor porcentaje de personas receptoras y no receptoras de remesas. En términos generales en viviendas con déficit el mayor porcentaje de personas habitan en los departamentos de San Salvador, Sonsonate y La Libertad y en viviendas sin déficit la mayor concentración de personas se encuentra en San Salvador, La Libertad y Santa Ana. En cuanto a la recepción de remesas los departamentos que reciben mayor porcentaje de remesa en viviendas con déficit son La Unión (12.03%), Santa Ana (11.25%) y Cabañas (9.35%); en viviendas sin déficit son San Salvador (19.60%), La Libertad (11.34%) y Santa Ana (9.74%).

Lo anterior muestra que para las viviendas con déficit la concentración de personas en ciertos departamentos no tiene relación con los departamentos que reciben un porcentaje mayor de remesas, en cambio en viviendas sin déficit si existe una relación ya que son los

mismos departamentos quienes concentran más personas y reciben mayor porcentaje de remesas.

Por otra parte los departamentos que no reciben remesas en viviendas con déficit son: San Salvador (14.10%), Sonsonate (11.25%) y La Libertad (9.95%) y en viviendas sin déficit son: San Salvador (28.46%), La Libertad (14.32%) y Sonsonate (8.29%). Lo relevante de dicho resultado es que podemos apreciar las diferencias en cuanto a recepción de remesas para viviendas con y sin déficit ya que los departamentos de San Salvador y La Libertad son los que reciben mayor porcentaje de remesas en viviendas sin déficit y menor porcentaje de remesas en viviendas con déficit.

Cuadro N° 43
Personas receptoras y no receptoras de remesas por departamento
en personas que habitan en viviendas con y sin déficit cualitativo
1999-2008 (en porcentaje)

CON DÉFICIT		
Depto.	No recibe	Si recibe
San Salvador	14.10%	8.00%
Sonsonate	11.25%	6.75%
La Libertad	9.95%	7.90%
Ahuachapán	9.85%	7.16%
Santa Ana	8.89%	11.25%
La Paz	8.63%	6.03%
Usulután	6.48%	7.11%
La Unión	5.28%	12.03%
Cabañas	5.73%	9.35%
San Miguel	4.56%	7.35%
Morazán	4.11%	7.02%
Cuscatlán	4.38%	2.21%
San Vicente	3.86%	3.73%
Chalatenango	2.95%	4.12%
SIN DÉFICIT		
Depto.	No recibe	Si recibe
San Salvador	28.46%	19.60%
La Libertad	14.32%	11.34%
Santa Ana	7.85%	9.74%
Sonsonate	8.29%	6.72%
La Paz	5.75%	5.47%
Ahuachapán	4.99%	4.44%
La Unión	3.69%	7.92%
Usulután	4.42%	5.88%
Cabañas	4.06%	6.30%
San Miguel	3.94%	6.11%
Chalatenango	3.98%	5.24%
Cuscatlán	3.86%	3.28%
San Vicente	3.50%	3.45%
Morazán	2.89%	4.52%

FUENTE: Elaboración propia en base a: DIGESTYC (1999-2008), "Encuesta de Hogares de Propósitos Múltiples" El Salvador, San Salvador

El cuadro 44 muestra en términos generales que existen marcadas diferencias entre el promedio recibido en concepto de remesas de las personas que habitan en viviendas ubicadas en el sector urbano y rural siendo superior el monto recibido en el sector urbano. Para el caso de las personas que habitan en el sector rural el promedio recibido en concepto de remesas es de \$282 en viviendas con déficit en cambio en el sector urbano promedio de remesas recibido es de \$372; lo anterior indica que las remesas percibidas en el sector urbano son mayores en aproximadamente 32%. Para el caso de las personas que habitan en el sector rural el promedio recibido en concepto de remesas es de \$372 en viviendas con déficit en cambio en el sector urbano el promedio de remesas recibido es de \$543; lo cual indica que las remesas percibidas en el sector urbano son superiores en aproximadamente 50%. Lo anterior señala que las personas que habitan en viviendas con déficit ubicadas en el sector urbano reciben una cantidad remesas similar a las personas que habitan en viviendas sin déficit en el sector rural.

Los resultados muestran que en términos generales al relacionar la recepción de remesas con la canasta de mercado es posible medir el porcentaje en que contribuyen las remesas en la cobertura de la canasta de mercado. En el caso de viviendas con déficit las remesas contribuyen en un 45% en el sector rural y 59% en el sector urbano. En viviendas sin déficit las remesas contribuyen en 60% en el sector rural y 87% en el sector urbano. Es evidente que las remesas contribuyen de mayor manera en la cobertura de la canasta de mercado en viviendas sin déficit y que además existe una brecha importante entre el sector urbano y rural siendo mayormente favorecido el sector urbano.

Lo anterior afirma aun más que las personas no lograr mediante sus ingresos cubrir sus necesidades básicas y que además no cuenta con la suficiente capacidad para ser acreedores de un crédito de vivienda. En la PNV 2005 se plantea fomentar el aumento del ahorro sin embargo como lo muestran los resultados en su mayoría las personas no cuentan con la capacidad para ahorrar ya que estos utilizan la mayor parte de sus ingresos para sus necesidades básicas.

Cuadro N° 44
Monto promedio de remesas recibidas y Canasta de Mercado
en personas que habitan en viviendas
con y sin déficit cualitativo en sector urbano y rural
1999-2008
(en dólares)

Año	Recibe Remesas		Canasta de Mercado
	Rural	Urbano	
PROM CON DF	\$282	\$372	\$623
1999	\$174	\$220	\$539
2000	\$224	\$289	\$551
2001	\$220	\$276	\$570
2002	\$240	\$285	\$581
2003	\$252	\$473	\$593
2004	\$268	\$337	\$619
2005	\$317	\$416	\$649
2006	\$317	\$359	\$675
2007	\$329	\$327	\$707
2008	\$360	\$414	\$743
PROM SIN DF	\$373	\$543	\$623
1999	\$309	\$542	\$539
2000	\$317	\$489	\$551
2001	\$350	\$529	\$570
2002	\$370	\$496	\$581
2003	\$242	\$487	\$593
2004	\$361	\$564	\$619
2005	\$421	\$555	\$649
2006	\$431	\$562	\$675
2007	\$420	\$593	\$707
2008	\$481	\$593	\$743

FUENTE: Elaboración propia en base a: DIGESTYC (1999-2008), "Encuesta de Hogares de Propósitos Múltiples" El Salvador, San Salvador

El cuadro 45 muestra la relación existente entre el nivel de ingreso promedio de las personas receptoras y no receptoras de remesas según el sector y el estado deficitario y no deficitario de sus viviendas. En términos generales independientemente que reciban o no remesas el ingreso promedio de las personas que habitan en viviendas con déficit es de \$244 y de \$487 en viviendas sin déficit.

Por otra parte las personas receptoras de remesas que habitan en viviendas con déficit cuentan con un ingreso promedio de \$292 y las personas que habitan en viviendas sin déficit cuentan con un ingreso promedio de \$493. Lo anterior muestra que pese a que existe recepción de remesas en ambos casos la capacidad adquisitiva de las personas en

viviendas sin déficit es superior a la capacidad adquisitiva de las personas que habitan en viviendas con déficit.

En las viviendas con déficit el promedio de ingreso de quienes no reciben remesas es de \$234 y de \$292 cuando si reciben remesas lo cual indica que las personas que reciben remesas cuentan con 25% más de ingresos que las personas que no reciben remesas. En el caso de personas que habitan en viviendas sin déficit y no reciben remesas el ingreso promedio es de \$484 y de \$493 cuando reciben remesas lo cual indica que las personas que reciben remesas cuentan con 2% más de ingresos que las personas que no reciben remesas.

Lo anterior señala que no existe mayor diferencia entre el ingreso promedio percibido de receptores y no receptores de remesas en viviendas sin déficit cualitativo en cambio en viviendas con déficit cualitativo el nivel de ingresos percibidos entre receptores y no receptores si varía significativamente. Lo anterior indica que en efecto existen marcadas diferencias entre quienes habitan en viviendas con y sin déficit ya que para el caso de quienes habitan en viviendas sin déficit las remesas contribuyen a equiparar su capacidad adquisitiva por tanto su nivel de vida tiende a igualarse situación que no ocurre en viviendas con déficit.

Cuadro N° 45

**Ingreso promedio de receptores y no receptores de remesas
en personas que habitan en viviendas con y sin déficit cualitativo en
el sector rural y urbano
1999-2008
en dólares**

Año	No Recibe		PROM NO RECIBE	Si Recibe		PROM RECIBE	PROM TOTAL
	Rural	Urbano		Rural	Urbano		
CON DF	\$209	\$293	\$234	\$268	\$361	\$292	\$244
1999	\$180	\$236	\$197	\$175	\$220	\$189	\$196
2000	\$163	\$215	\$178	\$217	\$279	\$228	\$185
2001	\$159	\$208	\$171	\$218	\$255	\$224	\$179
2002	\$156	\$209	\$170	\$227	\$269	\$234	\$180
2003	\$243	\$485	\$372	\$251	\$464	\$370	\$371
2004	\$185	\$238	\$196	\$246	\$302	\$254	\$204
2005	\$228	\$261	\$236	\$296	\$381	\$312	\$249
2006	\$229	\$271	\$239	\$299	\$332	\$306	\$251
2007	\$245	\$288	\$256	\$309	\$356	\$318	\$268
2008	\$256	\$298	\$272	\$329	\$395	\$348	\$288
SIN DF	\$306	\$548	\$484	\$365	\$553	\$493	\$487
1999	\$288	\$519	\$477	\$291	\$543	\$501	\$482
2000	\$272	\$528	\$472	\$319	\$505	\$455	\$468
2001	\$292	\$525	\$473	\$343	\$532	\$478	\$474
2002	\$280	\$534	\$478	\$357	\$512	\$466	\$475
2003	\$244	\$484	\$370	\$241	\$484	\$370	\$370
2004	\$318	\$526	\$458	\$358	\$557	\$484	\$465
2005	\$369	\$568	\$519	\$416	\$561	\$515	\$517
2006	\$354	\$557	\$503	\$424	\$572	\$521	\$508
2007	\$364	\$606	\$540	\$411	\$615	\$544	\$541
2008	\$413	\$643	\$614	\$465	\$612	\$578	\$604

FUENTE: Elaboración propia en base a: DIGESTYC (1999-2008), "Encuesta de Hogares de Propósitos Múltiples" El Salvador, San Salvador

El cuadro 46 muestra el gasto promedio en alimentación y vivienda de los hogares receptores y no receptores de remesas según el estado actual de sus viviendas. En términos generales las personas que habitan en viviendas con déficit gastan en promedio \$167 dólares mensuales y \$285 dólares cuando habitan en viviendas sin déficit; el nivel de gastos de personas que habitan en viviendas sin déficit supera en un 71% el nivel de gastos de quienes habitan en viviendas con déficit.

En el caso de los receptores de remesas que habitan en viviendas con déficit el gasto promedio en alimento y vivienda es de \$187 y \$293 en personas que habitan en viviendas sin déficit. Por otra parte las personas que no son receptoras de remesas gastan en promedio \$162 en viviendas con déficit y \$283 en viviendas sin déficit. Los resultados nos permiten concluir que las remesas en efecto contribuyen a incrementar la capacidad de gasto en especial en las personas que habitan en viviendas con déficit ya que el gasto

promedio mensual de quienes habitan en viviendas sin déficit varía en una cantidad mínima comparado con el promedio total general.

Al relacionar los resultados del gasto en alimentación y vivienda con el ingreso promedio de las personas (ver cuadro anterior) es posible notar que las personas que habitan en viviendas sin déficit gastan la mayor parte de sus ingresos en alimentación y vivienda y cuentan con un porcentaje inferior de ingresos para otros gastos en comparación con las personas que habitan en viviendas sin déficit.

Cuadro N° 46

Gasto promedio en alimentación y vivienda de receptores y no receptores de remesas en personas que habitan en viviendas con y sin déficit cualitativo en el sector rural y urbano 1999-2008 (en dólares)

	No Recibe		PROM NO RECIBE	Si Recibe		PROM RECIBE	PROM TOTAL GENERAL
	Rural	Urbano		Rural	Urbano		
CON DF	\$155	\$178	\$162	\$185	\$195	\$187	\$167
1999	\$143	\$177	\$154	\$148	\$169	\$155	\$154
2000	\$128	\$160	\$137	\$174	\$201	\$179	\$143
2001	\$103	\$116	\$107	\$126	\$175	\$134	\$111
2002	\$466	\$517	\$479	\$586	\$655	\$598	\$498
2003	\$134	\$186	\$162	\$135	\$183	\$162	\$162
2004	\$105	\$120	\$108	\$129	\$148	\$132	\$112
2005	\$111	\$115	\$112	\$133	\$145	\$135	\$116
2006	\$127	\$135	\$129	\$146	\$159	\$148	\$132
2007	\$135	\$141	\$136	\$158	\$164	\$159	\$141
2008	\$147	\$157	\$150	\$182	\$189	\$184	\$157
SIN DF	\$208	\$309	\$283	\$239	\$318	\$293	\$285
1999	\$234	\$360	\$337	\$227	\$375	\$350	\$340
2000	\$205	\$358	\$324	\$241	\$344	\$317	\$322
2001	\$146	\$193	\$182	\$162	\$203	\$191	\$184
2002	\$627	\$778	\$745	\$743	\$890	\$846	\$771
2003	\$131	\$188	\$161	\$135	\$195	\$167	\$162
2004	\$152	\$206	\$188	\$173	\$216	\$201	\$191
2005	\$146	\$182	\$173	\$161	\$190	\$181	\$176
2006	\$166	\$203	\$193	\$177	\$209	\$198	\$195
2007	\$166	\$207	\$196	\$186	\$216	\$205	\$199
2008	\$195	\$224	\$221	\$214	\$235	\$231	\$223

FUENTE: Elaboración propia en base a: DIGESTYC (1999-2008), "Encuesta de Hogares de Propósitos Múltiples" El Salvador, San Salvador

El cuadro 47 muestra la capacidad de pago o renta disponible de las personas que reciben o no remesas. El objetivo de este es poder determinar si luego de cubrir sus necesidades de vivienda y alimentación les es posible a las personas realizar otros gastos como por ejemplo los relacionados a salud y educación.

Los resultados muestran que en viviendas con déficit aproximadamente el 70% de las personas receptoras de remesas tienen comprometido su ingreso en gastos de alimentación y vivienda en un 31%-80% y las personas que reciben remesas tienen comprometido sus ingresos en un 21%-70%. Para el caso de personas que habitan en viviendas sin déficit aproximadamente el 70% de las personas receptoras y no receptoras de remesas tienen comprometido su ingreso en gastos de alimentación y vivienda en un 21%-70%. Lo anterior significa que las personas que reciben remesas tienen comprometido un menor porcentaje de sus ingresos en dichos rubros comparado con las personas que no reciben remesas.

Adicionalmente es posible apreciar que en viviendas con déficit, el 18% de las personas que no reciben remesas y el 15% que si reciben remesas tienen comprometido entre el 81%-100% de sus ingresos en alimentación y vivienda; en cambio en viviendas sin déficit el 12% de personas que no reciben remesas y el 11% que si reciben remesas tienen comprometido entre el 81%-100% de sus ingreso. Lo anterior muestra que las personas que habitan en viviendas sin déficit cuentan con un mayor ingreso para ser utilizado en otros rubros que las personas que habitan en viviendas deficitarias.

Cuadro N° 47
Renta disponible de receptores y no receptores de remesas
en personas que habitan en viviendas con y sin déficit cualitativo
1999-2008
(en porcentaje)

CON DÉFICIT			
Renta Dispo	No Recibe	SI Recibe	PROM
1%-10%	0.66%	0.66%	0.66%
11%-20%	4.03%	4.29%	4.08%
21%-30%	9.73%	11.21%	10.01%
31%-40%	13.54%	15.36%	13.89%
41%-50%	15.25%	16.38%	15.47%
51%-60%	14.57%	14.19%	14.50%
61%-70%	12.89%	12.82%	12.88%
71%-80%	11.28%	10.44%	11.12%
81%-90%	9.59%	7.89%	9.26%
91%-100%	8.46%	6.76%	8.13%
SIN DÉFICIT			
Renta Dispo	NO	SI	PROM
1%-10%	1.37%	1.13%	1.30%
11%-20%	7.52%	7.29%	7.46%
21%-30%	14.03%	14.96%	14.28%
31%-40%	16.38%	17.49%	16.68%
41%-50%	15.28%	15.98%	15.47%
51%-60%	13.46%	13.25%	13.41%
61%-70%	10.91%	10.97%	10.93%
71%-80%	8.78%	8.20%	8.62%
81%-90%	6.66%	6.05%	6.50%
91%-100%	5.59%	4.68%	5.35%

FUENTE: Elaboración propia en base a: DIGESTYC (1999-2008), "Encuesta de Hogares de Propósitos Múltiples" El Salvador, San Salvador

4.3 Proyecto de vivienda social: Condominio San Esteban

Luego del terremoto de 1986 la mayoría de las familias acaudalas que habitaban en grandes viviendas localizadas en el Centro Histórico de San Salvador CHSS alquilaron o vendieron sus viviendas las cuales con el correr de los años fueron modificadas para que funcionaran como “mesones”. Las familias que ahora habitan en estos conviven en lo que antes eran los dormitorios de las viviendas y comparten las áreas comunes como baño y sanitario con las demás familias. Los “mesones” se popularizaron debido al poco acceso a suelo y elevado costo de construcción en la zona. El CHSS concentra la mayor parte de la población de San Salvador lo cual ha llevado a que existan pocas áreas verdes para la recreación y que se haya elevado índice de violencia (Carta Urbana 157, FUNDASAL, 2009).

Estudios realizados por FUNDASAL (2009) señalan que las personas que habitan en “mesones” en su mayoría cuentan con ingresos entre 1 a 2 salarios mínimos y que debido a la escasez de empleo formal en la zona se han visto obligados laborar en el sector informal de la economía ya sea como vendedores ambulantes o comerciantes informales. Estas personas diariamente incurren en elevados costos de transporte para llegar a sus empleos lo cual a su vez contrae aun más su capacidad adquisitiva. Por otro lado las familias practican valores cooperativistas al tener que compartir áreas comunitarias y servicios básicos con otras familias, la tasa de analfabetismo es menor lo cual facilita su aprendizaje y además cuentan con la costumbre de pagar un alquiler diario o mensual lo cual significa que son personas responsables con sus obligaciones ya que en caso de no cumplir son desalojados.

FUNDASAL ha comenzado a desarrollar proyectos de vivienda cooperativista con el fin de proponer una alternativa viable y replicable para contribuir a mejorar las condiciones del hábitat de familias con escasos recursos económicos. El interés de esta institución por trabajar por un hábitat digno en el CHSS comenzó con la organización de más de doscientas familias en cinco cooperativas de vivienda por ayuda mutua. En el año 2003 se inició la formación del primer grupo denominado Asociación de Cooperativa de Vivienda del Centro Histórico de San Salvador (ACOVICHSS).

Este grupo cooperativo, en coordinación con FUNDASAL, la alcaldía municipal de San Salvador y la Agencia Española de Cooperación Internacional para el Desarrollo (AECID) realizaron el proyecto “Vivienda Cooperativista para las Familias Habitando en mesones del Centro Histórico, barrio San Esteban, San Salvador”, que consiste en la construcción de apartamentos en dos complejos habitacionales, en dos predios ubicados en la 6ª calle oriente y en la 2ª calle oriente, ambos propiedad de ACOVICHSS.

Los beneficiarios son grupos familiares residentes en cinco mesones del CHSS, todos ellos organizados en ACOVICHSS, quienes han suscrito el concepto de usuarios de la vivienda, con lo cual se garantizará el acceso al hábitat construido, para los asociados actuales y sus herederos en el futuro, tal como está concebido el modelo cooperativista de vivienda por ayuda mutua, en el cual la propiedad colectiva es una de sus principales características.

El proyecto comprende la construcción de apartamentos unifamiliares de uno (29.41m²), dos (49.53m² – 50.19m²) y tres (63.11m²) dormitorios, servicios básicos domiciliarios de agua, energía eléctrica y sanitarios. El primer edificio está ubicado en el inmueble denominado San Esteban y el segundo en el Renacer. Por la dimensión del terreno, en San Esteban se construyó un local comercial y área de uso comunitario. Los edificios tienen dos niveles y cuatro niveles respectivamente. Los apartamentos se distribuyen de acuerdo al tamaño de la familia y son sorteados entre los asociados. La construcción del condominio se realizó con paredes de concreto, piso de ladrillo de cerámica, techo de estructura metálica con lamina galvanizada y teja tipo romana con cielo falso. El condominio respeta la arquitectura del CHSS y se encuentra localizado cerca de la iglesia y la plaza San Esteban con el propósito de que las personas puedan socializar sanamente (Carta Urbana 157, FUNDASAL, 2009).

La obra fue ejecutada bajo tres modalidades: administración directa, ayuda mutua y subcontrataciones. La administración directa se refiere a aquellas obras realizadas con mano de obra auxiliar y calificada, contratada por la cooperativa. La ayuda mutua es el aporte en horas de trabajo que la cooperativa realizó durante la ejecución del proyecto, cada una de las personas beneficiadas pactaron por acuerdo mutuo colaborar con 24 horas semanales de trabajo y de esta manera están participando de manera activa e incluyente. Las subcontrataciones se refieren a servicios profesionales especializados como terracería,

laboratorio de suelos y materiales, instalaciones eléctricas e hidráulicas, colocación de techo y piso, etc.

En un sistema de mercado donde el Estado no construye viviendas y son las instituciones financieras como el FSV, FONAVIPO y los Bancos comerciales los que otorgan financiamiento es importante contar con otras opciones como el proyecto realizado por FUNDASAL. Las instituciones financieras buscan ser rentables ya que si no lo son desaparecen con el paso de los años. Lo anterior implica que exista una mayor exclusión de una parte importante de la población que cuenta con ingreso que apenas logran cubrir sus necesidades alimentarias. Por consiguiente para lograr la cobertura habitacional y de servicios públicos necesaria es importante que tanto el gobierno como la sociedad sean participes y que exista una cultura comunitaria la cual solo se logra por medio de la educación y capacitación ya que solo así se lograra que cada vez mas salvadoreños cuenten con los recursos necesarios para desarrollarse plenamente en la sociedad.

5. Conclusiones y Recomendaciones

En el presente capítulo se busca concluir sobre la efectividad de la actual Política Nacional de Vivienda (PNV) utilizando como base lo expuesto en los capítulos anteriores; además se establecerán una serie de recomendaciones provenientes del análisis cuantitativo y cualitativo realizado a lo largo del trabajo.

La sociedad no es estática lo cual significa que la política deberá evolucionar con las personas. Es necesario revisar constantemente las políticas para así realizar las modificaciones y enmiendas necesarias según las necesidades y oportunidades que vayan surgiendo. El no realizar dicho ejercicio genera además de incumplimiento poco o nulo seguimiento de los objetivos propuestos.

El Salvador ha dado un paso importante en la creación de una primera política habitacional sin embargo esta no es una política integral y su diseño es incapaz de satisfacer las necesidades de habitación de la población con menores ingresos. En nuestro país existen documentos que evidencian que la PNV se ha traducido en diversos programas que pretenden dar solución a la problemática habitacional pero de una manera temporal ya que no existe una política de largo plazo y que a su vez sea incluyente de los sectores con más bajos ingresos.

Con la adopción de un nuevo sistema económico sustentado en el neoliberalismo las políticas económicas de vivienda están orientadas al mercado convirtiendo a la vivienda en un producto más del mercado. Ante esto el Estado ha tomado un papel de normador de las acciones del sector privado, dejando a dicho sector la labor de dar solución al problema habitacional. Casi veintiún años después de adoptar dicho modelo podemos evidenciar que el mercado busca obtener la mayor rentabilidad posible de sus productos y al ser la vivienda considerada como un bien se está excluyendo a quienes no pueden pagar o contraer un crédito para adquirir dicho bien.

La política actual muestra vacíos que deben ser clarificados. Los principales vacíos se encuentran relacionados con la fuente de financiamiento y los mecanismos con los que contara el Estado para llevar a cabo sus iniciativas. El Salvador no tiene una Política de Vivienda de interés social integral que otorgue al Estado un rol más participativo, la PNV ha intentado incluir un poco más el accionar del Estado constituyendo así un avance importante para fomentar el desarrollo económico y del sector.

La política no solo debe plantear objetivos si no también debe explicar a detalle el plan de acción y los recursos económicos que la ampararan. Se recomienda un mejor manejo de la política que exija realizar una revisión en cuanto a la forma en cómo se llevaran a cabo cada uno de los programas y que actores serán claves para lograr los objetivos propuestos. Es necesario también dar seguimiento a los programas para así crear una política de largo plazo, esto debido a que la experiencia ha demostrado que no existe un seguimiento a los programas. Es decir que los programas deben tener continuidad con o sin presencia del gobierno que los inicio y debe incluir la participación activas de las familias afectadas por el problema habitacional.

En primer lugar es necesario que en la política de vivienda se defina de forma clara que es un vivienda mínima; en la actualidad no existe consenso en cuanto a la forma en cómo se deben construir las soluciones habitacionales dirigidas a la población de menores ingresos. El presente estudio evidencia que no existe una ley que determine el tamaño óptimo de construcción y los estándares mínimos que deberán cubrir estas.

Lo anterior conlleva a que en búsqueda de mayor rentabilidad se construyan viviendas donde sus habitantes no cuentan con servicios públicos y carezcan de suficiente espacio para desarrollarse plenamente. Por tanto es necesario que en la política se incluya la creación de leyes relacionadas con el fomento de una adecuada urbanización. Al incluirse esto se tendría que considerar en la construcción de viviendas la existencia de fuentes de empleo cercanas, áreas verdes, escuelas, centros de salud y disponibilidad de servicios públicos como: agua potable, electricidad, disposición de excretas y otros. La adecuada urbanización contribuye a disminuir los índices de enfermedades, deserción escolar y delincuencia.

Se recomienda incluir la construcción progresiva para así tener una política de vivienda integral que beneficie el desarrollo del sector y en cierta manera ayude a frenar la migración del campo a la ciudad porque se crearían mejores oportunidades para las personas ya que estas buscan desarrollarse en lugares donde pueden ser productivos, por lo que es necesario pensar en un plan que contemple todo el espectro relacionado a la vivienda.

La actual política busca generar las condiciones necesarias para que el sector construcción sea fuente de rentabilidad tanto para las instituciones financieras como para el sector privado, esto con el propósito de motivarlos a invertir en proyectos habitacionales dirigidos a personas de escasos recursos. Inversionistas y constructores necesitan orientarse a proyectos que les generen rentabilidad lo cual implica que se alejen de proyectos menos rentables. Por consiguiente es necesario que en la política se definan las herramientas de motivación a utilizarse ya que estas deben buscar no solo el beneficio de inversionistas y constructores si no también el de las personas ya que estos incentivos deberán de favorecer necesariamente la construcción de unidades habitacionales dirigidas a personas de escasos recursos.

Por otra parte la política debería de prever el hecho que en la búsqueda de mayor rentabilidad se construyan viviendas con materiales inadecuados y/o en zonas de alto riesgo que a la larga pongan en peligro a las personas. Por consiguiente es necesario que así como se busca que el sector construcción sea rentable para los inversionistas también se construyan viviendas que cumplan con las condiciones mínimas para que las personas puedan desenvolverse en un lugar seguro, para lograrlo se requiere la creación de normativas que obliguen a los constructores a realizar viviendas que cumplan con los estándares mínimos y que estas deban de cumplirse para que puedan ser comercializadas en el mercado.

Existe una visión clara de la necesidad de contar con subsidios en el sector vivienda para que cada vez más familias puedan ser dueñas de una unidad habitacional. Sin embargo en la actualidad el subsidio está orientado a mejorar la situación económica de constructores. El subsidio debe reorientarse ya que son las personas de menores ingresos las que deberían de verse beneficiadas. Por lo anterior se recomienda que en la política se especifique a quien y para que se utilizará el subsidio además de la frecuencia y la fuente que proveerá los recursos esto con el objetivo que sea respetado el destino del subsidio y que además las fuentes monetarias sean constantes.

En la actual política se plantea poner en marcha la “Ley de Ordenamiento Territorial”, sin embargo está no ha logrado ser aprobada. En caso logre ser aprobada se recomienda que debe contener en sus principales objetivos el disminuir el porcentaje de personas que habitan en el AMSS. Como se menciona en el estudio una de las principales razones por las que ha ocurrido dicha concentración es la falta de oportunidades en el sector rural. Por consiguiente la ley amparada por la política de vivienda deberá propiciar las herramientas para lograr mejorar la calidad de vida de las personas que habitan en el sector urbano lo cual pudiera realizarse por medio de la adecuada urbanización.

La PNV está orientada a disminuir el déficit cuantitativo lo cual no necesariamente es algo equivocado, sin embargo es importante también distribuir esfuerzos en el déficit cualitativo ya que todavía existen muchas viviendas que no cuentan con los servicios y los materiales indicados. El estudio muestra que el déficit cualitativo es el problema que más afecta a los salvadoreños sin embargo no existen iniciativas encaminadas a mejorar el estado de las viviendas y propiciar mayor acceso a servicios básicos. Es necesario que la política establezca la forma de cálculo del déficit cuantitativo y cualitativo esto con el propósito que todo aquel que desea realizar los cálculos pueda verificar la metodología utilizada y se puedan realizar las correcciones necesarias.

En la actualidad existe el Censo de Población y Vivienda, sin embargo este no se realiza con la misma frecuencia que la EHPM. En el presente estudio se realizó el análisis de las variables de forma separada para viviendas con déficit cuantitativo y cualitativo. Los resultados obtenidos en el análisis fueron bastante interesantes ya que mostraron como el estado de la vivienda tiene incidencia en otras variables; por tanto se recomienda que el censo además de realizarse anualmente así como se realiza la EHPM realice el análisis de las variables tomado en cuenta el estado deficitario y no deficitario de las viviendas.

Además, el incluir el déficit cuantitativo y cualitativo en el “Censo de Población y Vivienda” permitirá medir de mejor manera la efectividad de la política habitacional. Utilizar la EHPM para medir el éxito de la política habitacional no es la mejor opción ya que la encuesta es realizada por hogar y no por vivienda lo cual dificulta el cálculo de los datos.

En la PNV no se contempla la gestión de riesgos, una buena gestión de riesgos disminuiría los problemas ocasionados por desastres naturales, tras estos las ONG's son las que se encargan en su mayoría de reconstruir o dar ayuda para las viviendas afectadas. Se recomienda que al planear una nueva política de vivienda se implemente también políticas relacionadas al riesgo ya que sería beneficioso porque minimizaría el número de viviendas afectadas y así las ONG's podrían enfocarse en otros proyectos que traerían beneficios en el largo plazo. Además, es necesario que la política incluya la creación de una normativa relacionada con los materiales que deben ser utilizados en la construcción de viviendas y los servicios públicos que deberán poseer. Los materiales a ser utilizados en paredes, techos y pisos deben ser lo suficientemente resistentes para soportar terremotos, inundaciones y otros.

Actualmente se considera la lámina metálica un material idóneo para la construcción de paredes y techos; sin embargo el estudio señala que este material tiende a emitir demasiado calor y además con el tiempo resulta costoso el mantenimiento. Se recomienda realizar nuevamente una evaluación de los materiales idóneos para la construcción de viviendas ya que estos deben brindar seguridad y comodidad a sus habitantes. Lo anterior implicaría realizar nuevamente el cálculo del déficit cualitativo para así poder tener una visión todavía más clara del problema habitacional.

Los resultados del presente estudio muestran que la cobertura de servicios básicos difiere entre el sector rural y urbano. Existen a la fecha muchas viviendas que no cuentan con agua por cañería, servicio de baño, recolección de basura y servicio de desechos. Lo anterior indica que es necesario incluir en los objetivos de la política el mejorar el acceso a dichos servicios especialmente cuando estos deben ser proporcionados por las alcaldías. Mejorar el acceso a servicios básicos influye en la salud de las personas ya que estos tienden a contraer un menor número de enfermedades cuando el lugar donde habitan cuenta con la adecuada disponibilidad de servicios.

Según la PNV el objetivo principal del Estado es que las familias sean capaces de adquirir una vivienda digna sin importar su capacidad adquisitiva. Según esta el estado propiciará la igualdad de oportunidades, fomentará el ahorro, facilitará el otorgamiento de créditos e incentivará la construcción de viviendas para un sector con mejores ingresos. Sin embargo en la política no se menciona como se lograrán estos objetivos.

Incentivar el ahorro no es una tarea fácil ya que como se pudo apreciar en el estudio las personas cuentan con un ingreso familiar que apenas alcanza para su alimentación y lograr el ahorro en los receptores de remesas es complicado ya que el estudio señala que muchas familias que reciben remesas no alcanzan a cubrir la CBA ampliada lo cual imposibilita a la gran mayoría a ahorrar. Por tanto es necesario que el Estado logre crear las condiciones necesarias para posibilitar el ahorro o deberá crear un instrumento para que el ahorro este en manos del Estado como por ejemplo un impuesto que logre suplir el ahorro para que existan los recursos necesarios que faciliten el desarrollo de unidades habitacionales.

Actualmente no está en manos del Estado facilitar el otorgamiento de créditos ya que estos se encuentran a cargo de las instituciones financieras. Las instituciones financieras necesitan cuidar su reserva para ser rentables es por ello que establecen políticas crediticias que excluyen a buena parte de la población. Además, la tasa de interés de créditos relacionados con la compra de vivienda o terreno es superior al 7%, esta tasa es considerada alta especialmente porque son créditos de largo plazo. Una tasa de interés alta hace que la cuota del crédito sea también alta lo cual contrae aun más el ingreso de las familias que logran optar por un crédito.

El sector de más bajos ingresos ha sido atendido por instituciones como FONAVIPO y el FSV a través de diferentes programas y líneas de crédito que les ayuda para la obtención y mejora de una vivienda. Sin embargo no ha tenido el impacto suficiente ya que no se ha adecuado la capacidad de las familias a los precios de las viviendas y no los precios a la capacidad adquisitiva de las familias. Se recomienda que la política defina de forma clara como realizara dichas iniciativas, por ejemplo pudieran otorgar una línea de crédito subsidiada por el Estado la cual estuviera respaldada por depósitos a plazo o líneas de ahorro que les permitan poder otorgar viviendas a una tasa más accesible. Por lo anterior es necesaria la intervención gubernamental en el financiamiento de vivienda mínima; ya que a

través del mercado las familias de escasos recursos no encuentran una solución a su problema habitacional.

Actualmente no se fomentan iniciativas que vayan de acuerdo a las necesidades de las personas de escasos recursos. Se recomienda que se creen iniciativas que incluyan: el mejoramiento de barrios, la incorporación en la ciudad de las personas que habitan en tugurios, crear programas encaminados a mejorar el deterioro de las ciudades y darle continuidad en el largo plazo. Se recomienda también fomentar la participación ciudadana para crear una cultura de desarrollo de ciudades, por ejemplo el proyecto San Esteban que ha ayudado a las personas a adquirir una vivienda mínima y a su vez a mejorar el aspecto de una parte del Centro Histórico de San Salvador.

Según el estudio las personas tienden a rechazar la reubicación. Entre las principales razones están el costo que les genera ser reubicadas ya que por ejemplo muchas familias laboran en lugares cercanos. Se recomienda que la política tome en consideración reubicar a las personas en zonas aledañas u optar por la mejorara de barrios para que no necesariamente deban alejarse del lugar donde habitan.

Iniciativas de mejora de barrios tienden a ser aun más efectivas que reubicaciones ya que estas involucran a las personas en sus comunidades. Según FUNDASAL esto logra fomentar el sentimiento de pertenecía de las personas lo cual en el largo plazo es algo positivo. Se recomienda que la reubicación de personas deba ser tomada a consideración solo cuando las condiciones del lugar no pueden ser mejoradas.

La política deberá definir si se destinaran recursos del Presupuesto General de la República para resolver la problemática habitacional. En la actualidad se destina muy pocos recursos al sector vivienda la mayor parte de recursos se destinan a salud y educación. El estudio muestra que el acceso a la vivienda y el estado de las mismas tiene incidencia en salud y educación, esto significa que debe de ser tomada la problemática con igual importancia que el resto de rubros a los cuales se destinan los fondos. Actualmente los fondos destinados a vivienda provienen de un crédito internacional que esta por agotarse, esto significa que es necesario obtener fondos para satisfacer las necesidades del sector.

En la actualidad no existe información relacionada con seguridad y estado mental de las personas. Es importante que tanto la EHPM como el Censo de Población y Vivienda incluyan en la boleta preguntas relacionadas con estas variables. Esto con el objetivo de poder profundizar sobre la incidencia de estas variables en la vida de las comunidades. Por ejemplo se podría determinar que tan adecuada es la distribución policial así como el estado de ánimo de los habitantes de determinada zona. Se recomienda que se incluyan estas variables no solo en futuras políticas de vivienda sino también en el resto de políticas.

En conclusión formular una Política Nacional de Vivienda de interés social es una tarea compleja. En la actualidad la formulación solo se ha basado en el proceso y no en el producto final siendo esto una gran limitante.

Bibliografía

- ANADES., (2009) *Informe de Emergencia*. San Salvador, El Salvador.
- Carcach., C., (2006) *El Salvador mapa de violencia y su referencia histórica*. San Salvador, El Salvador.
- Carcach, C., (2006) *El Salvador mapa de violencia y su referencia histórica*. San Salvador, El Salvador.
- Campos, M., (2009) *Indicadores de la situación social y económica actual de El Salvador 2009*. San Salvador, El Salvador.
- Centro de salud en la vivienda- El Salvador, CSV-ES, (2005) *Diagnostico de la vivienda en El Salvador*. San Salvador, El Salvador.
- Centro de Información y Estudios de CASALCO., (2009) *Informe Situacional Mensual de la Industria de la Construcción*. El Salvador.
- Centro de la Vivienda y Estudios Urbanos CENVI., (2004) *Aprendiendo de la Innovación: Mejorando el Hábitat construido*. México.
- CEPAL., (2003) *La dinámica demográfica y el sector habitacional en América Latina*. Santiago, Chile.
- CEME., (2005) *Evolución del déficit habitacional en los más pobres: 1992-2002*. Santiago, Chile.
- Corporación de Investigación, Estudio y Desarrollo de la Seguridad Social CIEDESS (1995), *Políticas de Financiamiento Habitacional en Chile*. Chile.
- Diario CoLatino., (2010) *Alcaldes a favor de partidas y en contra de Ley de Ordenamiento Territorial*. San Salvador, El Salvador.
- Diario CoLatino., (2010) *El ordenamiento territorial es necesidad impostergable*. San Salvador, El Salvador.
- El Diario de Hoy., (2009) *Piden restringir facultades a ley de ordenamiento*. San Salvador, El Salvador.

- FSV., (2010) Historia del Fondo Social para la Vivienda [en línea]. El Salvador. Disponible:http://www.fsv.gob.sv/index.php?option=com_content&view=article&id=49&Itemid=84 [Acceso: Abril 2010].
- Fondo Nacional de Vivienda Popular., (2002) *Diez años de FONAVIPO Junio 1992-2002*. San Salvador, El Salvador. Pág. 8.
- FONAVIPO., (2010) *Memoria de Labores 2009*. San Salvador, El Salvador.
- FUSAI-PNUD., (2003) *Opciones de Financiamiento para una Política de Vivienda Popular*. San Salvador, El Salvador.
- FUNDASAL., (2004) Carta Urbana 111: Expectativas de Actores Sociales del Centro Histórico de San Salvador. San Salvador, El Salvador.
- FUNDASAL., (2007) Carta Urbana 146: Acceso al suelo. Condición imperante para la reducción del déficit habitacional en El Salvador. San Salvador, El Salvador.
- FUNDASAL., (2005) *Carta Urbana 125: FUNDASAL ante la nueva política nacional de vivienda*. San Salvador, El Salvador.
- FUNDASAL., (2009) *Carta Urbana 157: Condominio San Esteban: Una respuesta al problema de la vivienda de interés social en el Centro Histórico de San Salvador*. San Salvador, El Salvador.
- FUNDASAL., (1993) *Carta Urbana 17: Una lectura histórica de las políticas de vivienda en El Salvador. Parte I*. San Salvador, El Salvador.
- FUNDASAL., (1993) *Carta Urbana 18: Una lectura histórica de las políticas de vivienda en El Salvador. Parte II*. San Salvador, El Salvador.
- FUNDASAL., (2005) Carta Urbana 129: Ilamatepec y San Dos Pruebas más de la vulnerabilidad en El Salvador. San Salvador, El Salvador.
- Gerencia de Planificación y Proyectos Fondo Social para la Vivienda., (2010) *Cifras Relevantes Acumulado 1973 – Febrero 2010*. San Salvador, El Salvador.
- Gómez, P. y E. Mauricio., (1994) *Algunos elementos para evaluar la política de vivienda popular 1989-1994*. El Salvador.
- Henninger, N., (1998) *Mapping and geographic analysis of human welfare and poverty- Review and assessment*. Washington DC. USA.

- Instituto Nacional de Salud Pública., (1994) *Las variables socioeconómicas en la investigación en salud pública en México*. Cuernavaca, México.
- Instituto Mexicano del cemento y el concreto IMCYC., (2010) *Autoconstrucción ¿Problema o solución?* .México.
- IUDOP., (2010) *Las cifras de criminalidad en El Salvador Algunos indicadores*. San Salvador, El Salvador.
- Marx, C., (1992) *El Capital: tomos I, II y III*. México. Editorial FCE.
- Maycotte E., (2005) *Nuevas tipologías de vivienda de interés social financiadas por programas gubernamentales*. Ciudad de Juárez, México.
- MENCOLDES., (2006) *Implicaciones psicosociales del desplazamiento forzado: Tanto va el agua al cántaro que al fin se revienta*. Bogotá, Colombia.
- Ministerio de Economía., (2005) *Análisis Comparativo Seguridad Ciudadana*. San Salvador, El Salvador.
- Ministerio de Economía., (2005) *Reporte Sistema de Información Seguimiento Económico (SISE): Unidad de Indicadores Económicos*. San Salvador, El Salvador.
- MINTRAB., (2002) *Estudio sobre formas de vida de los jóvenes de El Salvador desde la perspectiva de: educación, trabajo, salud y vivienda*. San Salvador, El Salvador.
- Ministerio de Economía., (2005) *Reporte Sistema de Información Seguimiento Económico (SISE): Unidad de Indicadores Económicos*. San Salvador, El Salvador.
- Montesino, Mario., (2007) *Importancia del Valor de la Fuerza de Trabajo y de la Racionalidad Reproductiva para la Gestión del Desarrollo*. Tesis Doctoral preparado para el Postgrado Latinoamericano en Trabajo Social. Tesis para optar al grado de Doctor en Ciencias Sociales con Orientación en Gestión del desarrollo. Universidad Nacional Autónoma de Honduras, Honduras.
- Montoya, A., (1998) *Economía Crítica*. El Salvador, Editores Críticos.

- Naciones Unidas., (2009) Convención Internacional sobre la Eliminación de todas las formas de Discriminación Racial: Informes presentados por los Estados partes conforme al artículo 9 de la Convención.
- OCAVI., (2009) Cantidad de Homicidios Registrados por año en El Salvador 1999-2008. San Salvador, El Salvador.
- PNUD., (2006) *Respuesta a la emergencia provocada por la tormenta tropical Stan y erupción del volcán Ilamatepec*. San Salvador. El Salvador.
- PNUD-COMPENSAR., (2003) *Dial Mundial del Hábitat*. Bogotá, Colombia.
- PNUD., (2007) *Cuaderno Sobre Desarrollo Humano: Trayectorias hacia el cumplimiento de los ODM en El Salvador*. San Salvador, El Salvador.
- PNUD., (2004) *Programa hacia la Construcción de una Sociedad sin Violencia*. San Salvador, El Salvador.
- PNUD., (2004) *Programa hacia la Construcción de una Sociedad sin Violencia*. San Salvador, El Salvador.
- Pons, G., (2001) *La tierra como material de construcción*. El Salvador.
- Roizblatt., (2007) *Familia, Vivienda y medio ambiente: algunos aspectos psicosociales*. Santiago, Chile.
- Saprin, (2000) *El impacto de los Programas de Ajuste Estructural y Estabilización Económica en El Salvador*. Washington DC, Estados Unidos.
- Taylor, S., (1938) Suburban Neurosis. USA. Págs. 759-761.
- Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano, (2005) *Política Nacional de Vivienda*. El Salvador.
- VERTICE de El Diario de Hoy., (2005) *Propietarios sin papeles*. San Salvador, El Salvador.
- Zamorano, C., (2007) *Vivienda y familia en medios urbanos. ¿Un contenedor y su contenido?*. México.

