

XII Seminario de Investigación Urbana y Regional: La Región como Escenario de la
Reflexión Territorial:

Estudio comparativo

sobre las iniciativas de producción, promoción y acceso a la vivienda
protegida entre la Primera Corona de la Aglomeración Urbana de Sevilla y el
Área Metropolitana de San Salvador entre los años 2000 – 2014

Alex Renderos
arenderos@uca.edu.sv





MARCO TEORICO

“...La vivienda ha sido a través del tiempo y de la evolución del hombre una de las principales evidencias que **promueven y denuncian** el alcance de desarrollo como individuo y sociedad...” Bosch, 2008





DEFINICIÓN DEL TEMA

ESTUDIO COMPARATIVO SOBRE LAS INICIATIVAS DE PRODUCCIÓN,
PROMOCIÓN Y ACCESO A LA VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL /
PROTEGIDA ENTRE LA PRIMERA CORONA DE LA AGLOMERACIÓN
URBANA DE SEVILLA Y EL ÁREA METROPOLITANA DE SAN SALVADOR
ENTRE LOS AÑOS 2000 – 2014.





DEFINICIÓN DEL TEMA

ENFOQUE

ESTUDIO COMPARATIVO
SOBRE LAS INICIATIVAS DE
PRODUCCIÓN, PROMOCIÓN Y
ACCESO A LA VIVIENDA DE
INTERÉS SOCIAL / PROTEGIDA



AMBITO

ENTRE LA PRIMERA CORONA
DE LA AGLOMERACIÓN
URBANA DE SEVILLA Y EL ÁREA
METROPOLITANA DE SAN
SALVADOR



TEMPORALID AD

ENTRE LOS AÑOS 2000 – 2014

VIVIENDA

Programas y proyectos de la administración pública, ONG's y la sociedad civil

Promoción, acceso y gestión para su construcción según sus tipologías

Marco regulador y legal de la vivienda para ambas zonas

Respondiendo a la categoría de capital y siendo zonas conurbadas de municipios

Proyectar un análisis de densidad inversamente proporcional, siendo el AMSS el que posee una densidad de 2564.79 hab/km² en 610km² sobre los 886.15 hab/km² del AUS en 1387 km².

Época de grandes cambios estructurales para España, encontrándose entre un punto intermedio de 7 años de la explosión de la burbuja inmobiliaria

Época de iniciativas importantes para la vivienda como la creación de la PNVH y propuestas de ALVIS y el ALNVH así como iniciativas de creación del ministerio de vivienda y hábitat.



HIPÓTESIS

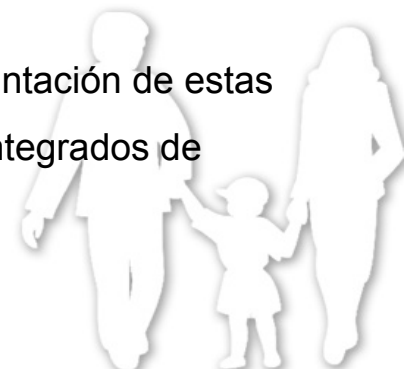
H “**La experiencia adquirida** para la solución del problema habitacional entre la primera corona de la Aglomeración Urbana de Sevilla, Andalucía, España y el Área Metropolitana de San Salvador, El Salvador **posee componentes opuestos y complementarios** en su gestión, implementación e involucramiento de actores.”



OBJETIVOS

G Generar un **estudio comparativo** acerca de las iniciativas de **producción, promoción y acceso** a la vivienda protegida / de interés social entre **la primera corona de la Aglomeración Urbana de Sevilla**, Andalucía, España y **el Área Metropolitana de San Salvador**, El Salvador para el periodo **2000 – 2014**.

- E**
- **Analizar el contexto histórico** de la producción de la vivienda y las iniciativas más relevantes.
 - **Elaborar un estado del arte** de la situación de la vivienda.
 - Analizar **programas e iniciativas específicas** de producción, promoción y acceso a las VPO / VIS.
 - **Advertir aspectos de oposición y complementariedad** entre los modelos estudiados.
 - **Indicar consideraciones** que dirijan la implementación de estas complementariedades encontradas a modelos integrados de actuación.





METODOLOGÍA



RETROALIMENTACIÓN

Procesos

Revisión Bibliográfica

Revisión Documental

Entrevistas

Catalogación y sistematización

Presentación

Fuentes / Productos

Trabajos de Fin de Máster y trabajos de fin de carrera; Investigaciones previas; documentos legales como políticas, leyes u ordenanzas específicas; memorias de labores de organizaciones *que impulsen iniciativas sectoriales*

Material audiovisual; material de promoción y difusión de programas específicos para el público en general; revistas y artículos no científicos

Oficinas estatales; oficinas públicas de carácter autonómicos / municipal; organizaciones sociales; organizaciones no gubernamentales

Tablas comparativas que pretenden ubicar la información según tipología de vivienda y año de implementación

Línea de tiempo, cuadros comparativos y consideraciones finales.

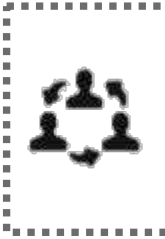


MARCO TEÓRICO

¿Qué es habitar?



Etimológicamente del latín “habitare” que significa **“tener”** en un orden frecuentativo; es decir que esta acción se repite reiteradamente en el tiempo; entonces habitar, hace referencia a **“tener de manera reiterada”**



“...Cuando hablamos de morar, nos representamos generalmente **una forma de conducta que el hombre lleva a cabo junto con otras muchas**. Trabajamos aquí y habitamos allí. No sólo habitamos – esto casi sería inactividad – tenemos una profesión, hacemos negocios, viajamos y estando de camino habitamos, ahora aquí, ahora allí...” (Heidegger, 1951)



“...Es el hombre no el espacio el que limita a la arquitectura, **puesto que este dice la relación a quien lo habita, más aún, lo genera, lo dimensiona y es su contenido**...este concepto surge además de la constatación de la necesidad concreta y universal que le hombre tiene de un hábitat, como persona y según su condición humana **tanto en Oriente como en Occidente...**” (Randle, 2008)

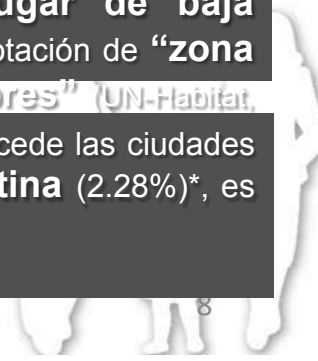
La precariedad en el mundo



El término **“asentamiento precario”** apareció por primera vez en Londres en el siglo XIX en el momento en el que las clases obreras se mudaron a complejos habitacionales cerca de la industria; este término se designó inicialmente como **“un lugar de baja reputación”** pero con el tiempo adquirió la connotación de **“zona miserable y abarrotada por personas pobres”** (UN-Habitat,



La mayor concentración de estos asentamientos sucede las ciudades de **África (4.58%), Asia (2.89%) y América Latina (2.28%)***, es decir, este es un fenómeno global.(UN-Habitat, 2006)
* Relación de crecimiento con respecto a la población





MARCO TEÓRICO

Condiciones de habitabilidad



- a. **La seguridad de la tenencia:** Protegiendo al propietario contra el desalojo u otro tipo de amenazas que atenten contra la tenencia del suelo o de la propiedad.
 - b. **Disponibilidad de servicios, materiales, instalaciones e infraestructura**
 - c. **Asequibilidad:** En su relación precio – capacidad de pago del usuario.
 - d. **Habitabilidad:** Reuniendo las condiciones espaciales necesarias para las actividades a desarrollar.
 - e. **Accesibilidad:** Tomando en consideración a los grupos desfavorecidos o marginados.
 - f. **Ubicación** en relación a infraestructura de salud, educación y servicios, así como lejos de zonas contaminadas o peligrosas
 - g. **Adecuación cultural:** la vivienda no es adecuada si no toma en cuenta y respeta la expresión de la identidad cultural. (Comité de las Naciones Unidas de Derechos Económicos, Sociales y Culturales Nº 4, 1991)
- Una mala concepción** acerca de la vivienda adecuada es asumir que **el estado es el responsable de construir estas viviendas** para toda la población; sin embargo, **si es necesario que sea el Estado el responsable de construir el aparato legal e institucional** que permita dar respuesta a una demanda cada vez mayor. (Comité de las Naciones Unidas de Derechos Económicos, Sociales y Culturales Nº 4, 1991)





Respaldo Legal

MARCO TEÓRICO



Art. 25.1 Toda persona tiene derecho a un nivel de vida adecuado que le asegure, así como a su familia, la salud y el bienestar, y **en especial** la alimentación, el vestido, **la vivienda**, la asistencia médica y los servicios sociales necesarios; tiene asimismo derecho a los seguros en caso de desempleo, enfermedad, invalidez, viudez, vejez u otros casos de pérdida de sus medios de subsistencia por circunstancias independientes de su voluntad. (Declaración Universal de Derechos Humanos de 1948)

Art. 11 Toda persona tiene el derecho a un nivel de vida adecuado **para sí misma y para su familia**, incluyendo alimentación, vestido y vivienda adecuadas y una **mejora continuada de las condiciones de existencia**, la asistencia médica y los servicios sociales necesarios; tiene asimismo derecho a los seguros en caso de desempleo, enfermedad, invalidez, viudez, vejez u otros casos de pérdida de sus medios de subsistencia por circunstancias independientes de su voluntad. (Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales (PIDESC) de 1966)



Art. 47.- Todos los españoles tienen derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada. **Los poderes públicos promoverán las condiciones necesarias y establecerán las normas pertinentes para hacer efectivo este derecho**, regulando la utilización del suelo de acuerdo con el interés general para impedir la especulación. La comunidad participará en las plusvalías que genere la acción urbanística de los entes públicos.

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



MARCO TEÓRICO

Acceso a la vivienda



En América Latina y el Caribe el déficit habitacional cuantitativo era de **28 millones de unidades** para 1995, mientras que el déficit cualitativo era de **26 millones** de viviendas existentes. (González, 1999)

2

2 de cada 4 hogares de la región viven en condiciones insatisfactorias (CEPAL, 2010)



“...pese a representar una demanda potencial significativa, el mercado no tiene posibilidades concretas de lograr una solución habitacional apropiada, principalmente por **dificultades de acceso al financiamiento** en condiciones adecuadas debido a **falta de capacidad de compra** suficiente, **carencia de garantías satisfactorias para acceder a créditos hipotecarios** e imposibilidad de **acreditar ingresos permanentes...**” (CEPAL, 1999)

Modelo popular de vivienda



La vivienda de interés social es aquella vivienda producto de **la autogestión, autoconstrucción, promociones por empresarios privados y acciones establecidas en programas de gobierno** (González, 1999)



requieren de un apoyo externo importante, constituyéndose en la población objetivo de la política habitacional. (Villavicencio, 2010)

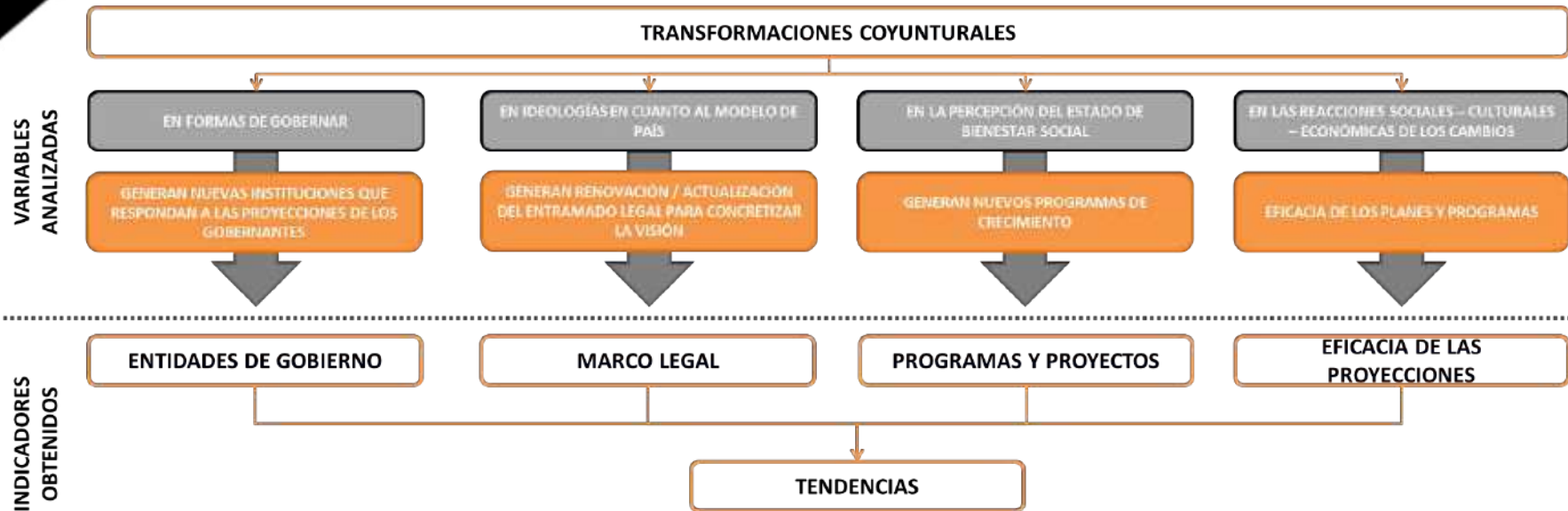


La vivienda juega un papel decisivo en la calidad de vida de las personas y que **posee acceso a servicios considerados como esenciales para alcanzar niveles mínimos de**

bienestar. (Szalachimman, 2000)



MARCO TEÓRICO



Fuente: Elaboración propia



LINEA DE TIEMPO

1ra división

PERIODO

Considerando coincidencia entre los casos



2da división

EVENTOS

Incluyendo creación de leyes, instancias y el suceso de catástrofes naturales importantes.



Problemática

CARACTERÍSTICA

A nivel de la vivienda en general



ESPAÑA

Guerra Civil

Reforma interior de

Desarrollismo

Transición Democrática

Primer Boom

Segundo Boom

Estallido de la Burbuja

Ley de Protección / Creación de instancias

Planes / ordenanzas / Creación Ministerio

Planes / ley VPO reformas de ley

-

Integración UE/ planes/ reformas/ cooperativas

Planes nacionales y Andaluces

Planes / ley reguladora / futuro

Se establece la VPO

Migración/ Activar construcción

Crecimiento/ Facilitar adquisiciones

Especulación/ F. socioeconómicos

Presupuestos/ Expansión

Consolidación/ superávit

Obsolescencia/ reforma

EL SALVADOR

República Cafetalera

Autoritarismo Militar

Guerra Civil

Periodo post-guerra

Periodo Actual

-

Diagnóstico/ Instancias/ Ley/ Plan

Creación de fondos e instancias

Reforma instancias/ planes

Iniciativas/ propuestas/ reformas

Crecimiento/ expansión

F. socioeconómicos/ F. salvaje

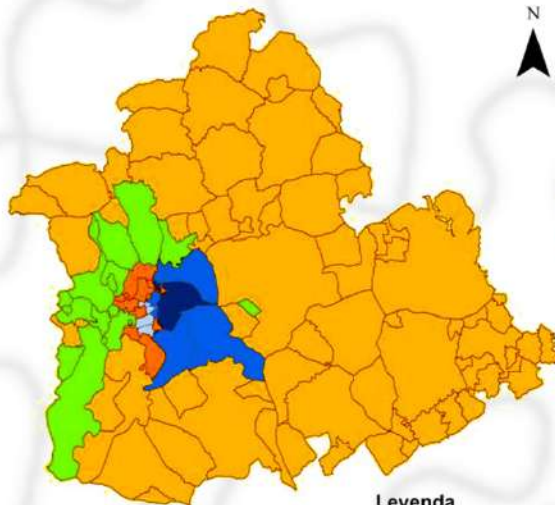
Desequilibrio social/ migración

Privatización/ déficit

-



SEVILLA - ANDALUCÍA



ANDALUCÍA - ESPAÑA

Leyenda

- Municipio de Sevilla
- Corona 1A
- Corona 1B
- Corona 2
- Corona 3
- Resto de la Provincia

Kilómetros
0 10 20 30 40 50

	Total Hab.	Extensión (km2)	Densidad (hab/km2)
Sevilla	700,169.00	141.30	4,955.19
Alcalá de Guadaíra	73,876.00	284.60	259.58
Dos Hermanas	129,719.00	160.50	808.22
Gelves	9,591.00	8.20	1,169.63
Coria del Río	30,115.00	62.00	485.73
Puebla del Río	12,207.00	374.70	32.58
Almensilla	5,814.00	14.30	406.57
Mairena del Aljarafe	43,305.00	17.70	2,446.61
Palomares	7,839.00	13.00	603.00
San Juan de Aznalfarache	21,801.00	4.10	5,317.32
Bornujos	20,681.00	12.20	1,695.16
La Rinconada	37,755.00	139.50	270.65
La Aljaba	16,029.00	17.70	905.59
Santiponce	8,202.00	8.40	976.43
Valencina	7,986.00	25.10	318.17
Gines	13,299.00	2.90	4,585.86
Castilleja de la Cuesta	17,474.00	2.20	7,942.73
Cama	26,535.00	11.60	2,287.50
Castilleja de Guzmán	2,858.00	2.10	1,360.95
Tomares	24,346.00	5.20	4,681.92
Espartinas	14,485.00	22.70	638.11
Salteras	5,449.00	57.50	94.77
Total	1,229,535.00	1,387.50	886.15
%	100		



SAN SALVADOR - EL SALVADOR

AREA METROPOLITANA DE SAN SALVADOR

	Total Hab.	Extensión (km2)	Densidad (hab/km2)
San Salvador	316,090.00	72.30	4,371.92
San Martín	72,768.00	55.80	1,303.91
Ilopango	103,862.00	34.60	3,001.79
Santa Tecla	121,908.00	112.20	1,086.52
Soyapango	241,403.00	29.70	8,128.05
Antiguo Cuscatlán	33,698.00	19.41	1,736.12
Mejicanos	140,751.00	22.10	6,368.82
Apopa	131,286.00	51.80	2,534.48
Nejapa	29,431.00	83.40	352.89
Ayutuxtepeque	34,710.00	8.40	4,132.14
San Marcos	63,209.00	14.70	4,299.93
Cuscatancingo	66,400.00	5.40	12,296.30
Tonacatepeque	90,896.00	67.60	1,344.62
Ciudad Delgado	120,200.00	33.40	3,598.80
Total	1,566,602.00	610.81	2,564.79
%	100.00		

ANÁLISIS COMPARATIVO / INSTITUCIONES DE GOBIERNO

	ESPAÑA	EL SALVADOR	CONVERGENCIA	DIVERGENCIA	COMPLEMENTARIEDAD
1	Se tiene definido los niveles territoriales (nacionales, intermedios y municipales) así como la estructura institucional correspondiente, de esta misma manera, las atribuciones para cada institución	Si bien el AMS S presenta una condición de ser un nivel intermedio en sí mismo, los niveles de organización no se encuentran bien definidos en cuanto a las funciones que cada uno debe de cumplir (a pesar que existe un marco legal que regula estas actividades)		Los niveles territoriales en lo referente al AMS S deben de coordinarse de una mejor manera, a la luz de la LODT.	
2	Las instituciones tienen sus atribuciones claras, lo que evita duplicidad de responsabilidades y actividades.	Las instituciones presentan actividades similares, lo que genera una duplicidad de competencias para ciertas actividades.		Las instituciones deben de coordinar sus actividades a la luz de un plan macro de vivienda (o una ley) que permita su articulación.	
3	Tener una estructura institucional bien establecida tanto vertical como horizontalmente que permita a cada instancia movilizarse libremente dentro de las atribuciones que les ha conferido la ley.	Tener al VMVDU enfocado en vivienda y OT pero supeditado a unidades operativas suscritas al MOP, esto le adjudica funciones muy específicas cuando la institución por ser parte del nivel nacional debería de concentrarse en actividades más generales de formulación y gestión.		Garantizar la autonomía administrativa de todas las instancias gubernamentales a partir de la reforma de sus leyes orgánicas para que puedan realizar sus actividades fluidas.	
4	Se mantiene una relación clara de la institución que habrá de gestionar el financiamiento y toda la gestión económica de recaudación para los subsidios	Cada institución tiene sus propios mecanismos de financiamiento aunque unas dependan de otras, como en el caso de FSV, FONAVIPO que depende del VMVDU.			Si las instituciones tienen fuentes de financiamiento diversas puede existir una dinámica recíproca que permita que los ingresos generados de cada institución alimenten un "fondo común" del cual se nutran todas las instituciones.
5	Posee un ente rector claro para facilitar la gestión de convenios entre las comunidades autónomas y otros entes territoriales. (Ministerio de Fomento / Dirección General de Arquitectura, Vivienda y Suelo)	Todos los niveles territoriales tienen la capacidad de gestionar convenios de diversa índole así como las instituciones estatales y las no gubernamentales.		Es importante mantener las atribuciones en entidades específicas, en el caso de las gestiones para convenios, tener una institución centralizada de estas actividades permitirá una mejor gestión de proyectos.	
6	Las grandes apuestas de programas y proyectos surgen del nivel autonómico (intermedio) garantizando el diálogo entre el nivel municipal y el nacional. (Junta de Andalucía / Consejería de Fomento y Vivienda / Secretaría General de Vivienda, Rehabilitación y Arquitectura y la Dirección General de Vivienda)	Las grandes apuestas de programas y proyectos surgen del nivel nacional y de iniciativas no gubernamentales; muchos de ellos a raíz de alteraciones coyunturales.			Las relaciones "top - down" y "bottom - up" permiten una mejor interacción de todos los actores involucrados; por lo que las iniciativas pueden surgir a cualquier nivel y su consideración debe de ser equitativa en el marco de la estructura de toma de decisión definida.
7	La Secretaría General de la Vivienda, Rehabilitación y Arquitectura es el órgano director, coordinador y contralor de las políticas de vivienda, rehabilitación y arquitectura y de su inspección	El VMVDU es el órgano director, coordinador y contralor de la política y ley de vivienda.	En la red de instituciones, definir la instancia máxima en temas de vivienda y hábitat.		

ANÁLISIS COMPARATIVO / INSTITUCIONES DE GOBIERNO

	ESPAÑA	EL SALVADOR	CONVERGENCIA	DIVERGENCIA	COMPLEMENTARIEDAD
8	Se cuenta con la Empresa Pública de Suelo de Andalucía (EPSA), ahora agencia de vivienda y rehabilitación de Andalucía (AVRA) denominada según la ley como “empresa instrumental” que funge como brazo ejecutor del estado	Se contaba con el Intituto de Vivienda Urbana (IVU) y la Dirección de Urbanismo y Arquitectura (DUA) que funcionaban coo brazos ejecutores del estado, sin embargo ambas dejaron de funcionar antes de los acuerdos de paz en 1992. Ahora es el FISDL la única institución que gestiona y ejecuta proyectos, aunque su enfoque se concentra más en el equipamiento social y no en las viviendas.	Ambos casos en la historia han contado con un brazo ejecutor del estado que se rige por las dinámicas del mercado inmobiliario (regulado o no por el estado)		Para el caso del AMS S, es necesario retomar la iniciativa de generar un brazo ejecutor con fondos suficientes y capacidad de autogestión, según lo considerado para el AVRA, en cuanto estas es pública, instrumental y empresarial.
9	El funcionamiento del brazo ejecutor se vuelve vulnerables a los cambios del mercado inmobiliario y de las tendencias económicas	El funcionamiento del brazo ejecutor dejó de ser sostenible debido a conflictos coyunturales (guerra civil) que produjo una baja en la compra - venta de inmuebles			
10	La existencia de instrumentos de financiamiento claros, constantes y flexibles para las instituciones.	Se necesita métodos de financiamiento institucional además de la cooperación internacional y prestamos nacionales / internacionales.		Es necesario considerar los mecanismos de financiamiento y de captación de fondos para los programas de vivienda, pueden estos provenir de un impuesto, tasas municipales o rentas.	
11	Se procede a la cesión de patrimonio y tierra para el funcionamiento de la institución en un fondo social	Se procede a la cesión de patrimonio para la creación y concentración de funciones del CNR	Se ha utilizado este mecanismo en instituciones para el fortalecimiento institucional de las mismas.		
12	La importancia del observatorio de vivienda y su denominación como una herramienta de construcción compartida	La falta de estudios continuos de las tendencias de mercado para la aplicación en políticas públicas para regularlo, se deja en mano de los privados a partir del modelo neoliberal del estado.		Aunque el modelo de ciudad proyecte una tendencia al control de la empresa privada, es necesario monitorear y evaluar este control.	
13	Existe una base de datos actualizada de todo el país con propositos multifinlitarios.	La importancia brindada al catastro y el registro de inmuebles como manera de dar respuesta a la situación de ilegalidad			El proposito de tener un censo de registros / catastro con información pertinente a varios rubros (multifinlitarario) brinda una herramienta importante para la elaboración de planes.
14	No se han encontrado registros de programas de reacción rápida para desastres naturales.	La existencia de instituciones que implementan mecanismos de reacción rápida en caso de desastre natural para aportar fondos sin intermediarios		Es de gran importancia mantener programas de reacción ante un desastre natural o cualquier otro evento que pueda derivar en la pérdida de hogares o movilización masiva de pobladores.	
15	Existen ONG' s que trabajan para las personas en riesgo o exclusión e incluso estas poseen por parte de la Junta de Andalucía una coordinadora.	Una tendencia cada vez mayor de delegar a ONG' s la producción de VPO – VIS aunque esta tendencia no se vea reflejada en su ley orgánica ni sus planes internos.			Las ONG' s pertenientes a los actores con modelos novedosos de gestión y administración, el trabajo conjunto con estas debe promoverse a nivel gubernamental.

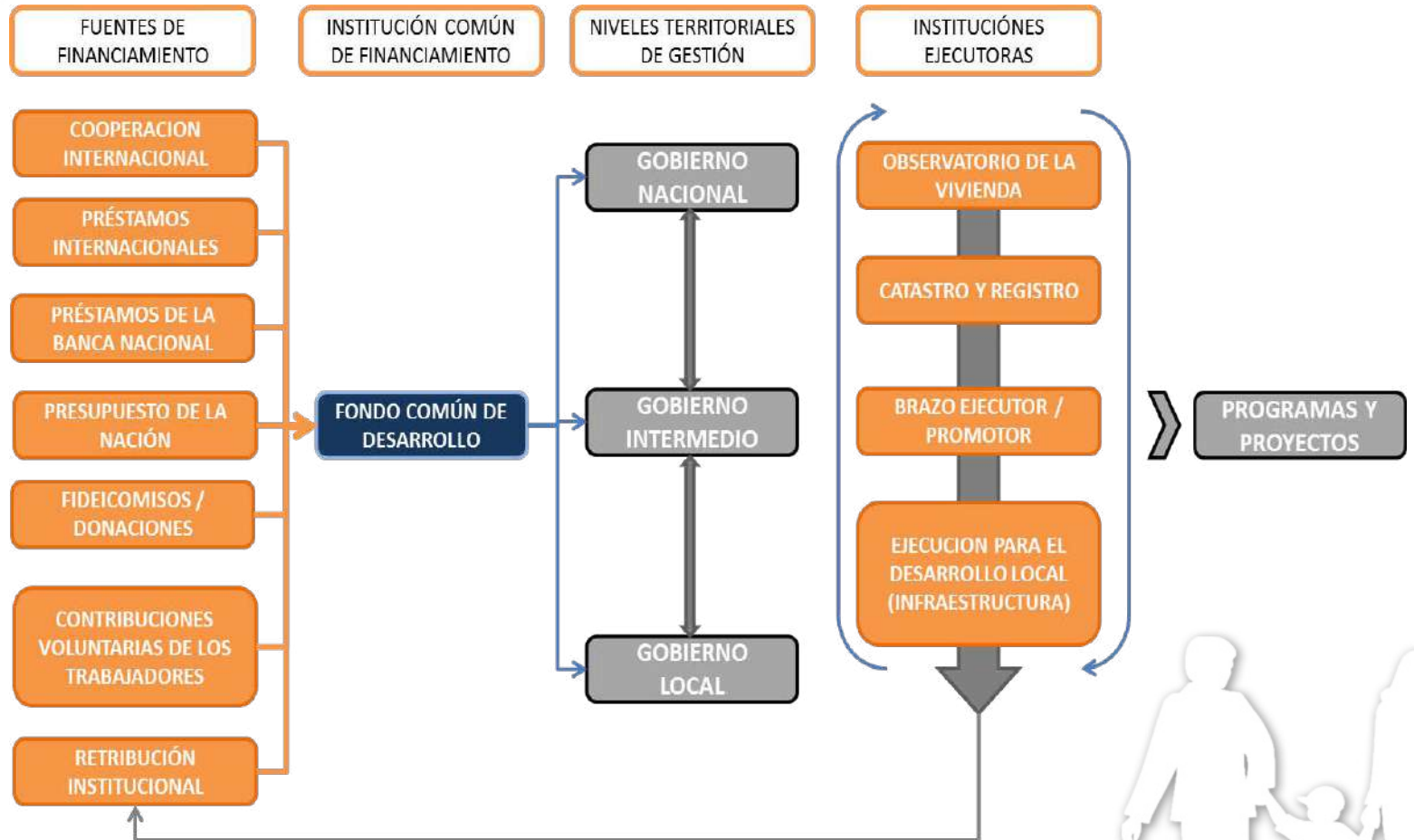
ANÁLISIS COMPARATIVO / MARCO NORMATIVO

	ESPAÑA	EL SALVADOR	CONVERGENCIA	DIVERGENCIA	COMPLEMENTARIEDAD
1	Una evolución clara y consistente de la VPO – VIS regulándola en servicios, tamaño, precios y mecanismos de compra – venta y tiempo del régimen de protección.	Aspectos básicos reglamentados sobre la morfología de la VPO - VIS y consideraciones respecto al derecho humano a una vivienda digna, pero falta un lineamiento básico y legal que defina una vivienda como de Interés Social.	Existe parámetros sobre la VIS - VPO, sin embargo en el caso salvadoreño se debe de profundizar más en el tema de manejar un término integral por todas las instituciones.		
2	Consecuencia y coherencia de los programas en los planes de vivienda plurianuales.	Programas que dan respuesta a enfoques diversos con tipologías diversas.			La variedad de programas del catálogo salvadoreño (como vivienda de emergencia en sus diferentes formatos, vivienda temporal y mejoramiento de vivienda) puede conjugarse con los patrones ya establecidos Españoles (Alquiler, compra/venta y rehabilitación) para programas más integrales.
3	Clasificación de los grupos objetivos para los planes de vivienda subsecuentes (Jóvenes, adultos mayores, personas con discapacidad, víctimas de terrorismo, familias monoparentales, víctimas de violencia de género y emigrantes retornados)	Identificación de grupos objetivos como grupo formal y grupo informal en cuanto al tipo de ingresos familiares, se dejan invisibilizados los adultos mayores y jóvenes.			La fusión de enfoques en cuanto al mercado laboral formal e informal junto con las tipologías españolas de grupos objetivos podría enriquecer (y ampliar) el enfoque de los diferentes programas para la realidad salvadoreña.
4	Variedad de mecanismos de ayuda a los planes de vivienda para el acceso de la misma, incluyendo préstamos, subsidios, ayudas y rentas diferenciadas.	La asistencia estatal se limita a créditos para el sector formal y el sector informal. Otros modos de ayudas como subvenciones o subsidios se aplican en otros enfoques del desarrollo local o directamente a empresas privadas para incentivar la inversión		Si bien existen mecanismos de ayuda similares, los objetivos son diferentes en cuanto uno beneficia a la población (español) y otro va más enfocado a acoplarse a la dinámica privatizadora del mercado (salvadoreño)	
5	La imposición de sanciones de diversa índole y sus respectivas reglamentaciones.	La existencia de normativa legal pero su falta de aplicación y la falta de sanciones contundentes para los que la infrinjan.		Falta para el caso del AMSS una normativa clara, posible de implementar y que cuente con sanciones claras.	
6	La implementación de un registro público municipal de demandantes de vivienda protegida que permite tener una contabilización de personas que pretenden acceder a una VPO.	Los únicos datos que se manejan son los del déficit cualitativo, cuantitativo y los reflejados en la Encuesta de Hogares de Propósitos Múltiples; no existen registros voluntarios de personas que soliciten una vivienda, fuera de los que asisten al FSV y FONAVIPO.		Todos los registros que ayuden a tener un mejor control sobre todas aquellas personas que se encuentren dentro de los grupos objetivo de los planes y que cumplan con las condiciones de acceso ayudará a tener un mejor panorama de la demanda existente.	
7	Medidas coyunturales al estallido de la burbuja inmobiliaria para garantizar el acceso a las viviendas vacías; estas incluyen intermediación de arrendamientos, rentas, mecanismos fiscales de la administración pública y las subvenciones.	Minimización de la ilegalidad y los desarrollos informales a partir de las correctas asistencias para la legalización de la propiedad (sean estas tierras o viviendas).			Existen mecanismos para mejorar la calidad de vida sobre aspectos prioritarios para cada región, por un lado el estallido de la burbuja y por otro la normalización de desarrollos y ocupaciones ilegales.
8	Lineamientos claros sobre construcción de VPO - VIS en desarrollos habitacionales tradicionales como un porcentaje del total de área a construir	Identificación de Zonas Especiales para Vivienda de Interés Social de manera de garantizar espacios para el desarrollo de VPO – VIS.		Respondiendo a modelos de ciudad distintos, el modelo salvadoreño fomenta la exclusión social mientras el español la integración.	

ANÁLISIS COMPARATIVO / PROGRAMAS Y PROYECTOS

	ESPAÑA	EL SALVADOR	CONVERGENCIA	DIVERGENCIA	COMPLEMENTARIEDAD
1	Cuenta con tres líneas de intervención claras y constantes en el tiempo (Alquiler, Compra /Venta, Rehabilitación)	Mecanismos de financiamiento por contribuciones para el acceso a vivienda nueva, usada y del stock habitacional de la institución financiante. (en el caso de FSV)			Para el caso salvadoreño, existe la posibilidad de ampliar la cobertura para la oferta habitacional si se promueve el alquiler y la rehabilitación para uso habitacional
2	Diversas asistencias especiales para personas con discapacidad, adultos mayores y/o familias numerosas.	No se consideran estos grupos objetivos dentro de los planes de vivienda, sin embargo son considerados para otros programas de desarrollo local.		Es importante ampliar la oferta a grupos objetivo desfavorecidos o limitados socialmente.	
3	Asistencias diferenciadas a partir de los ingresos familiares.	Integración del sector informal a través de créditos para el acceso a la vivienda			Ampliar la cobertura de la asistencia a partir no solo de la condición laboral sino que de los ingresos familiares, esto se puede ver reflejado en ayudas directas o en créditos hipotecarios con tasas de interés diferenciadas.
4	Ayudas no solo para el acceso a la vivienda, sino que también para gastos de escrituración de la misma.	Los proyectos catalogados por el IEP como de "interés social" pueden tener subsidios en los trámites de hasta un 75%			Mecanismos híbridos que permitan no solo el incentivo a la empresa privada, sino que también la cobertura al usuario.
5	Recuperación de viviendas y rehabilitación del casco histórico de Sevilla a partir de estas actuaciones.	Existe un programa de rehabilitación de la función habitacional del Centro Histórico de la Ciudad de San Salvador.	Son programas que intentan revitalizar la función habitacional de las zonas consolidadas de la ciudad.		
6	Incentivos especiales para personas que adquieran una vivienda mientras se encuentran en régimen de alquiler.	No existen incentivos para segundas viviendas en ningún régimen.		Estas divergencias son claras por el modelo económico y por el desarrollo de la ciudad, por el lado salvadoreño es de mayor interés la adquisición de una primer vivienda por el alto déficit habitacional y del lado español es suplir el superavit existente.	
7	Reacción de los programas a cambios de precio de la vivienda por su ubicación, estimando ajustes para las áreas rurales, urbanas y municipios de precio máximo.	Por el modelo económico, los precios de las viviendas ni del terreno se encuentran zonificados, siendo este el máximo posible a pagar por cualquier comprador interesado.			
8	Ajustes a los programas para personas con condición de exclusión social, incluso si estas cumplen o no con el ingreso familiar máximo para acceder a ciertos programas.	Solamente el FONAVIPO atiende a personas con una condición laboral informal en lo relacionado a vivienda			Ampliar la posibilidad de cobertura en donde prime la condición social sobre los ingresos familiares
9	Modalidades de programas que fomentan la rehabilitación y transformación de la infravivienda.	Programas como mejoramiento de piso o techo promueven el mejoramiento del déficit cualitativo de la vivienda; de esta misma forma una de las líneas de préstamo del FSV esta dirigida al mejoramiento de la vivienda.	Existen ambos programas en concepto del mejoramiento habitacional		
10	No se encuentran registros de programas de emergencias.	Programas de rehabilitación post desastres naturales (terremotos y tormentas)		Es necesaria la implementación de este tipo de programas en cualquier contexto.	

ANÁLISIS COMPARATIVO



ANÁLISIS COMPARATIVO

ASPECTOS A CONSIDERAR DE	
ESPAÑA	EL SALVADOR
Definición clara de los niveles territoriales de gobierno	Modelo cooperativo de vivienda por ayuda mutua implementado en el país por la ONG FUNDASAL
Formulación de las condiciones físicas y de acceso de las VPO - VIS	Programas de reacción ante desastres naturales
Integración de los sectores sociales vulnerables	Promover diferentes tipologías de vivienda (viviendas alternativas) relacionadas al hábitat en donde se ubicarán
Incentivos para el alquiler de viviendas	Formas de gestión de políticas públicas como la presentada por el Grupo Gestor para la Política Nacional de Vivienda y Hábitat
Implementación del brazo ejecutor de proyectos habitacionales (AVRA)	

Fuente: Elaboración Propia



VALORACIÓN DE LA HIPÓTESIS



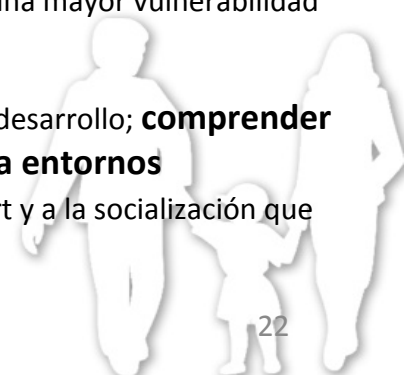
La experiencia adquirida a través del tiempo para dar solución a problemas habitacionales resulta tener aspectos complementarios y opuestos, pero no comparando las áreas urbanas elegidas de los países objeto del estudio, sino que estos aspectos se vuelven evidentes cuando se cambia la escala de análisis; al comparar los planes concertados de vivienda, las leyes y reglamentos Andaluces con los planes nacionales Salvadoreños.



CONCLUSIONES Y REFLEXIONES FINALES

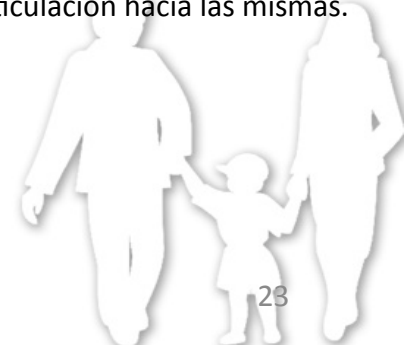
Generales

1. **El hábitat es una construcción colectiva de la Urbs, la Civitas y la Polis;** estos aspectos de la realidad (urbana) no deben de desvincularse a la hora de planteamientos habitacionales, recordando que la “casa” es una pieza que debe de relacionarse dentro de un contexto mayor y que exige a su vez características mínimas de habitabilidad.
2. **Es por tanto la vivienda social la que más sufre de los impactos** del choque entre las fuerzas de la ciudad, al ser una **tipología de vivienda poco atractiva (a falta de incentivos que la promuevan) para el desarrollador privado** y la que **socialmente es vista como una solución para los sectores más populares y necesitados** de la población y no como una modalidad de crecimiento inicial de núcleos familiares jóvenes o de personas con condiciones especiales.
3. **Considerar a la vivienda totalmente como parte de un “mercado inmobiliario” y no como un “derecho humano” deprava y corrompe la integralidad de la solución habitacional,** en cuanto al adoptar la lógica del mercado tradicional adquiere una dimensión inversamente proporcional precio – calidad en detrimento de la calidad.
4. **La informalidad y la ilegalidad son facetas de la tenencia del suelo a las que debe de prestársele particular interés,** en la medida que las personas que habitan en estas son las que poseen una mayor vulnerabilidad física y social.
5. **Tras lo anterior es necesario cambiar el paradigma de la segregación urbana (y humana) para el desarrollo; comprender que la hibridación social es posible y que las personas responden positivamente a entornos adecuados independientemente de sus ingresos familiares,** sino más bien a su confort y a la socialización que la misma ciudad les de la libertad de establecer.



Sobre Entidades de Gobierno

1. **La estructuración de las instituciones en diferentes niveles** del Estado permite de mejor manera la asignación de atribuciones, por lo que se hace necesaria una línea de mando desde el nivel nacional, regional o intermedio (autonómico) y local.
2. Queda de manifiesto la necesidad de que **el gobierno no deje al mercado enteramente el desarrollo y la expansión urbana**, por eso es necesario crear instituciones que estudien y regulen este mercado, así como instituciones que incidan operativamente en desarrollos habitacionales de acuerdo a leyes establecidas para tal fin, de manera que pueda ser competitiva frente a los privados.
3. **Definir** desde la concepción de las instituciones (o desde el marco legal correspondiente) **los grupos objetivos beneficiados, considerando la inclusión de toda la población y todas las posibilidades en cuanto a modalidades de acceso.**
4. **Evaluar la autonomía de las instituciones y sus libertades para generar socios, convenios u otros acuerdos de manera continuada y a discreción;** la factibilidad y eficacia de las instituciones depende de la flexibilidad que se le atribuya para interactuar con diferentes actores del sector.
5. **Las ONG's y la academia son una opción invaluable para el desarrollo de políticas y programas,** hacer uso conjunto de su capacidad técnica, de gestión y de implementación a través de la apertura y articulación hacia las mismas.



Sobre marco legal pertinente a la VPO – VIS

1. Es necesario establecer en cualquier reglamentación las sanciones correspondientes, **una ley sin “dientes” no es capaz de tener impacto.**
2. **Garantizar** a través del objeto de las mismas leyes la inclusión social y la accesibilidad universal de la vivienda; eliminando barreras ideológicas y estereotipos sociales. **Garantizar a través de la misma el uso equitativo de la ciudad y de sus espacios de convivencia (hábitat)**
3. Dentro de un marco de planeamiento estratégico **las normativas paleativas deben de ir apoyadas con planes de prevención o de mitigación** para garantizar la efectividad a largo plazo del bienestar común.
4. En relación al proceso de formulación del Anteproyecto de Ley Nacional de Vivienda y Hábitat y la Política Nacional de Vivienda y Hábitat de el Salvador se puede concluir que **los consejos plurisectoriales son una manera eficaz de validar los resultados de una estructura legal**; este proceso permite implementar las necesidades y las expectativas de cada grupo adaptándolas a un marco específico con un lineamiento y horizontes claros.



CONCLUSIONES Y REFLEXIONES FINALES

Sobre medidas de intervención para la VPO - VIS

1. Los recursos asignados para los programas deben de ser distribuidos de manera que los costos indirectos no consuman la gran proporción de los mismos, **estrategias de auditoria o de implementación de proyectos a través de la capacidad instalada existente de las instancias respectivas** podría aminorar los costos junto con la especialización de las mismas para evitar duplicar estos costos indirectos.
2. Valorar todos los mercados objetivo de los programas para lograr una mayor eficiencia de los mismos, es decir, **abarcar a través de diferentes modalidades de un mismo programa a sectores diferentes de la población** (Jóvenes/ adultos mayores – Familias jóvenes/ familias numerosas)
3. **Garantizar la erradicación de la informalidad en la medida en que los programas permitan a este grupo conservar su cohesión social y estilo de vida** sin ser desplazados grandes distancias para su reubicación.





“...La vida moderna exige, y está a la espera de un nuevo tipo de plan, tanto para la casa como para la ciudad...”

Le Corbusier

