

Abstracto de Cooperación Técnica

I. Basic Project Data

▪ País/Región:	EL SALVADOR/CID - Isthmus & DR
▪ Nombre de la CT:	Fomento de Condiciones para la Vivienda Social
▪ Número de CT:	ES-T1355
▪ Jefe de Equipo/Miembros:	Chevalier, Ophelie (CSD/HUD) Jefe de Equipo; Silva de Anzorena, Maria Paloma (CSD/HUD) Jefe de Equipo Alterno; Villota, Maria Alejandra (CSD/HUD); Avila, Francy Dianela (CSD/HUD); Perez, Silvia (CSD/HUD); Escobar Gutierrez, Carlos Andres (CSD/HUD); Sanmartin Baez, Alvaro Luis (LEG/SGO); Garcia, Ana Cristina (CSD/HUD); Del Castillo, Sofia (CSD/HUD); Contreras, Diana (CID/CES)
▪ Taxonomía:	Apoyo al Cliente
▪ Número y nombre de la operación que apoyará la CT:	N/A
▪ Fecha del Abstracto de CT:	02 Sep 2022
▪ Beneficiario:	Ministerio de Vivienda, El Salvador
▪ Agencia Ejecutora:	Banco Interamericano de Desarrollo
▪ Financiamiento solicitado del BID:	US\$250,000.00
▪ Contrapartida Local:	US\$0.00
▪ Periodo de Desembolso:	24 meses
▪ Fecha de Inicio Requerido:	Noviembre
▪ Tipos de Consultores:	Consultores individuales y firmas consultoras
▪ Unidad de Preparación:	CSD/HUD – Vivienda y Desarrollo Urbano
▪ Unidad Responsable de Desembolso (UDR):	CSD/HUD – Vivienda y Desarrollo Urbano
▪ CT incluida en la Estrategia de País (s/n):	Si
▪ CT incluida en CPD (s/n):	No
▪ Alineación a la Segunda Actualización de la Estrategia Institucional (UIS) 2020-2023 (AB-3190-2):	Inclusión Social e Igualdad; Productividad e Innovación; Capacidad Institucional y Estado de Derecho; Sostenibilidad Ambiental; Igualdad de Género; Diversidad.

II. Objetivo y Justificación de la CT

2.1 **Objetivo.** El objetivo de la Cooperación Técnica (CT) es apoyar al Ministerio de Vivienda en crear condiciones propicias al desarrollo de la política nacional de vivienda social.

2.2 **Justificación.** La población total estimada de El Salvador es de 6.704.864 personas, con crecimiento interanual estimado de 0,5%. La población salvadoreña es relativamente joven, más del 50% se encuentra por debajo de los 30 años. De acuerdo con el Fondo Social para la Vivienda, 51.097 hogares, en El Salvador registran déficit cuantitativo. De acuerdo con información del Ministerio de Vivienda, entre junio de 2011 y febrero de 2020, se habilitaron permisos de construcción de vivienda en 62 municipios, que alcanzarían potencialmente un área que cubre el 27% de la población de El Salvador. En esos municipios podrían habilitarse en promedio 154 hectáreas de suelo urbanizable, representando para los estándares del país, la construcción de 7.500 a 8.000 viviendas anuales, una tasa de producción de vivienda de 4,3 viviendas por cada 1.000 habitantes. Sin embargo, la construcción de viviendas nuevas para hogares de ingresos bajos y medios, cuyo precio es de hasta US\$40.000, tiene una proyección de menos de 1.000 unidades para 2021. En cuanto al déficit cualitativo, 917.819 hogares a nivel nacional (47,3% del total) registran déficit habitacional cualitativo. Cabe destacar

que al analizar las carencias individualmente, se observa que las mayores se registran en tenencia, agua y piso¹.

- 2.3 A este contexto sectorial, se agrega los compromisos climáticos del país. Según el Índice de Riesgo Climático, durante el período 1996-2015, El Salvador ha sido uno de los países más vulnerables al CC, ocupando el decimoquinto lugar. Para el año 2030 se prevé que esta vulnerabilidad incrementará, pasando de un nivel “severo” (en 2010) a un nivel “agudo”. El Salvador ha definido el cambio climático como un asunto estratégico, proyectando para el quinquenio 2020-2024, la transversalización de la dimensión ambiental en las políticas sectoriales y su gestión. Asimismo, se ha comprometido a reducir sus emisiones anuales de Gases Efecto Invernadero (GEI) entre 640 Kton CO₂ Eq y 819 Kton CO₂ Eq para 2030, a través de la implementación de acciones de eficiencia energética.
- 2.4 El Ministerio de Vivienda es el ente rector del sector, el cual incluye varias instituciones, tales como el Fondo Social para la Vivienda (FSV), el Fondo Nacional para la Vivienda Popular (FONAVIPO), así como BANDESAL y el Banco Hipotecario. Como ente rector del sector el ministerio identificó tres áreas de trabajo para crear las condiciones de implementación de la política nacional de vivienda social, asegurando elementos atractivos a todos los actores (tanto público como privado) en el sector. Esas tres líneas de trabajo son: (i) el desarrollo de un sello social vinculante a la producción de vivienda, incluyendo vertientes de sostenibilidad y de atención al riesgo clima; (ii) el fortalecimiento de los instrumentos y procesos de planificación urbana, con el fin de prevenir la creación de vivienda informal; y (iii) la consolidación y sistematización de los procesos de titulación, como condición básica para crear incentivos para el sector privado al momento de financiar la vivienda. Esta cooperación técnica propone trabajar en esas tres áreas.
- 2.5 **Alineación Estratégica.** Esta CT es consistente con la Segunda Actualización de la Estrategia Institucional (UIS) 2020-2023 (AB-3190-2) bajo los desafíos de desarrollo de: (i) Inclusión Social e Igualdad, al contribuir a proponer una propuesta de regulación de titulación de vivienda dirigida a mujeres, personas con discapacidad y personas LGBTQ+; y (ii) Productividad e Innovación, al fomentar la regularización de la propiedad; También se alinea con los temas transversales de: (i) Institución y Estado de Derecho, al contribuir al fortalecimiento de las misiones del ministerio de vivienda ; (ii) Cambio Climático y Sostenibilidad Ambiental, al promover la planificación territorial en favor de la gestión del riesgo climático; y (iii) Equidad de Género y Diversidad, generando soluciones de subsidio y titulación de propiedad de mujeres, personas con discapacidad y personas LGBTQ+.
- 2.6 Esta CT solicitada por el Ministerio de Vivienda es consistente con la Estrategia del Banco con El Salvador 2021-2024 – EBP (GN-3046-1), en su eje de reducción de la vulnerabilidad social. Tal como lo indica el documento de estrategia de país, 60% del segmento poblacional que recibe ingresos inferiores a los cuatro salarios mínimos ha optado por la autoconstrucción en lotificaciones ilegales y comunidades marginales, con servicios básicos deficientes y sin seguridad jurídica sobre la propiedad, lo cual limita, entre otros, su acceso al crédito. Adicionalmente, se calcula que 41% de la población vive en áreas de alto riesgo y 84% de las construcciones en las zonas urbanas de El Salvador son altamente vulnerables a los grandes eventos naturales adversos. Esto constituye una fuente de vulnerabilidad social y económica sustancial, que ha sido exacerbada por la crisis de COVID-19.

III. Descripción de las Actividades y Resultados

- 3.1 **Componente 1. Desarrollo de un Sello Social y Ambiental para la Vivienda.** El objetivo de este componente es apoyar al gobierno en la creación de los elementos de

¹ Información compilada para la preparación de la operación ES-L1146.

sostenibilidad, que constituirán un sello para la producción de vivienda, creando así los incentivos y las pautas para la generación de soluciones alineadas con los compromisos sociales y ambientales del sector. Las actividades incluirán: (i) la identificación del marco actual y las oportunidades de mejoramiento; (ii) la recolección de los indicadores; y (iii) una propuesta de operativización del sello.

3.2 **Componente 2. Fortalecimiento de la Planificación Urbana.** El objetivo de este componente es apuntar a acciones concretas para sistematizar los ejercicios de planificación urbana. Las actividades incluirán (i) la revisión del marco actual y la identificación de las acciones de implementación inmediata, así como las acciones objeto de mejora; (ii) una propuesta de operativización de las acciones inmediatas; y (iii) el diseño de las acciones objeto de mejora.

3.3 **Componente 3. Consolidación de la Titulación en Áreas Urbanas.** El objetivo de este componente es instrumentalizar un proceso de titulación eficiente. Las actividades incluyen: (i) la revisión del marco regulatorio y los cuellos de botella en la implementación de dicho marco; (ii) diseño de un piloto para la titulación que permita atender mujeres, personas con discapacidad y personas LGBTQ+; y (iii) implementación del piloto y diseño final de propuesta de consolidación de la titulación en áreas urbanas, tomando en cuenta medidas que se pueden tomar de manera inmediata.

IV. Presupuesto Indicativo

Presupuesto Indicativo (US\$)

Actividad/Componente	BID/Financiamiento por Fondo	Financiamiento Total
Componente 1. Desarrollo de un Sello Social y Ambiental para la Vivienda.	US\$80.000	US\$80.000
Componente 2. Fortalecimiento de la Planificación Urbana.	US\$75.000	US\$75.000
Componente 3. Consolidación de la Titulación en Áreas Urbanas.	US\$95.000	US\$95.000
Total	US\$250.000	US\$250.000

V. Agencia Ejecutora y Estructura de Ejecución

5.1 A solicitud del Gobierno de El Salvador, el Banco será el organismo ejecutor de esta CT, en conformidad con el apéndice 10 de las Directrices Operativas para Productos de Cooperación Técnica (GN-2629-1). La responsabilidad técnica de supervisión de la operación corresponderá a la División de Vivienda y Desarrollo Urbano (CSD/HUD), en coordinación con la Representación del Banco en El Salvador (CID/CEL). Por ello, el Banco contratará los servicios de consultores individuales, firmas consultoras y servicios diferentes de consultoría de conformidad con las políticas y procedimientos vigentes en el Banco.

5.2 La ejecución de la CT será realizada por el Banco a través de la División de Vivienda y Desarrollo Urbano (CSD/HUD) en coordinación con la Representación del Banco en El Salvador (CID/CEL). Esta estructura de ejecución se justifica por la experiencia del Banco en el desarrollo de los instrumentos operativos y técnicos propuestos para este tipo de operaciones, lo cual valida el Ministerio [solicitado en la carta de hacienda]. La experiencia previa del Banco permitirá establecer lineamientos lógicos y robustos para el desarrollo de esta CT, posicionando al Banco como un actor que puede entregar un valor agregado al desempeñarse como ejecutor. Por esta razón, el Gobierno de El Salvador respalda esta estructura de ejecución y confía en el rol estratégico que el Banco jugará en el cumplimiento de los resultados esperados de esta operación.

VI. Riesgos Importantes

- 6.1 Bajo el contexto actual mundial, existe el riesgo de que las actividades de esta CT tengan retrasos o cambios de alcance debido a las complicaciones económicas y de seguridad sanitaria que implica el avance de la pandemia de COVID 19 en el país. Para mitigar este riesgo, se desarrollarán las actividades previstas de forma que puedan ajustarse oportunamente a fin de afrontar los cambios vinculados al desarrollo de la pandemia. Por la naturaleza de las actividades, el riesgo principal identificado está relacionado a la gestión de los tiempos y contratación. Con el fin de prevenir este riesgo: (i) se contratarán consultorías de alto nivel con capacidad de rápida movilización y conocimiento profundo de la realidad local; y (ii) se contará con el apoyo de consultores que: (a) contribuyan al fortalecimiento institucional; (b) garanticen la adecuada y oportuna entrega de dichos insumos; y (c) den seguimiento efectivo a las actividades de ejecución previstas.

VII. Salvaguardias Ambientales

- 7.1. Esta CT no financiará estudios de factibilidad o prefactibilidad de proyectos de inversión con estudios ambientales y sociales asociados; por lo tanto, está excluida del alcance del Marco de Política Ambiental y Social (MPAS) del Banco.