

Propuesta de Ley Especial de Vivienda de Interés Social

¡Por el derecho humano a la vivienda adecuada!



Propuesta de
Ley Especial de Vivienda de Interés Social

¡Por el derecho humano
a la vivienda adecuada!



¡Por el derecho humano a la vivienda adecuada!

© FUNDASAL

Primera edición:

Mayo de 2012

Coordinación:

Ismael Castro Velásquez y
Claudia María Blanco

Equipo de Revisión:

Pedro Fernando Cornejo
José Nelson Marroquín
Julio Caledonio
Dimas Israel Pinto
Claudia de Handal
Elvin Cortéz
Óscar Torres - CONAPO

Diseño y diagramación:

Equipo Maíz

Adaptación de Texto:

Manuel Portillo

Ilustraciones:

Óscar Chicas

Impresión:

Equipo Maíz

Se permite la reproducción total o parcial de este documento siempre y cuando se cite la fuente. No se permite la reproducción para fines comerciales.

Dirección FUNDASAL:

Reperto Santa Alegría, Calle L-B, N°.7
Ciudad Delgado, San Salvador Apartado
Postal: 421,
El Salvador, Centroamérica.

Tel: (503) 2536-3500

Telefax: (503) 2276-3953

Correo/Email:

direccion@fundasal.org.sv

juridico@fundasal.org.sv



MISEREOR





Con luz y con agua... yo viviría mejor.

Qué bueno oírla cantar, pero antes de tener eso hay que pensar en una casita.

Así es, pero estoy feliz pues ya presentamos a la Asamblea Legislativa el proyecto de Ley y ahora lucharemos por su aprobación.

Es la Ley Especial de Vivienda de Interés Social.

Y eso qué es.

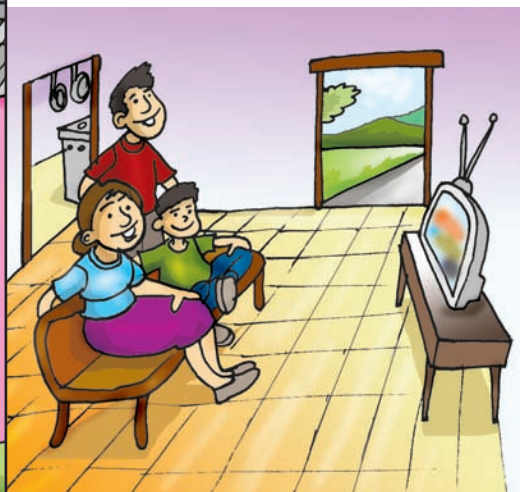
A ver, a ver de qué se trata...

Objeto de la ley, sus principios y disposiciones



1. Que la Constitución de la República dice en el artículo 119 que el Estado deberá procurar que la mayoría de las familias salvadoreñas sean propietarias de su vivienda.

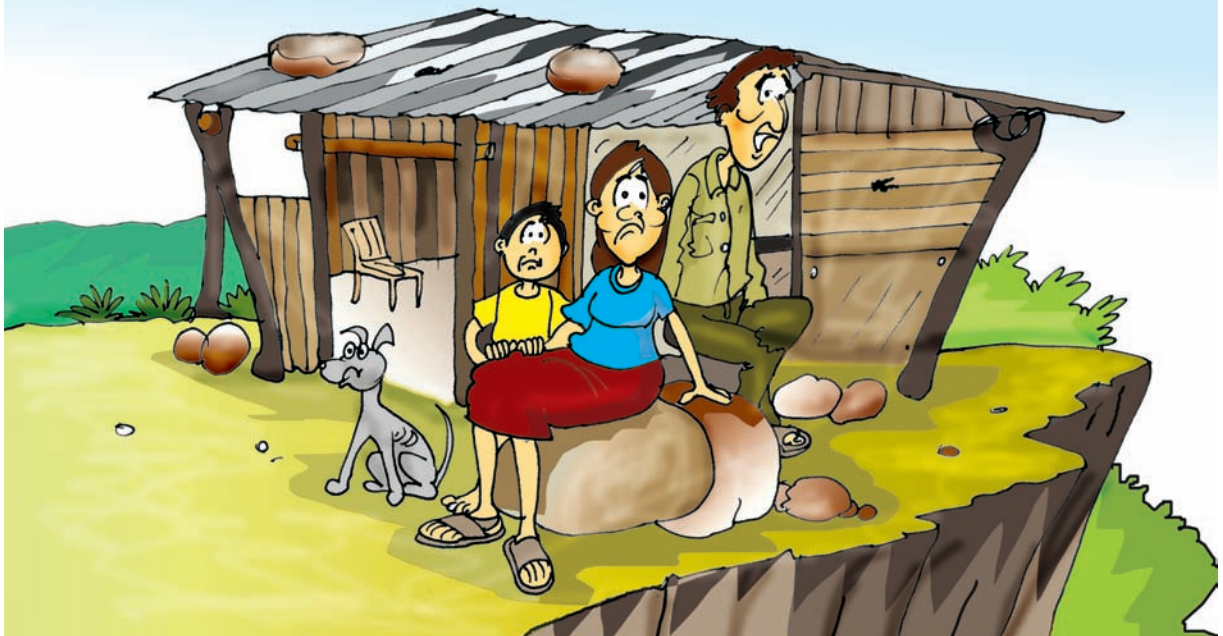
2. Que poseer una vivienda adecuada es un DERECHO HUMANO, según convenios internacionales.



3. Que en los últimos años el problema de vivienda se ha puesto peor debido al crecimiento poblacional y a la falta de programas y proyectos promovidos por el Estado, a esto se agregan los problemas del cambio climático y la vulnerabilidad ante los fenómenos como terremotos, inundaciones, deslizamientos, etc.



4. Que las principales víctimas de la falta de vivienda digna son las familias pobres de bajos ingresos. Al no existir programas con criterios o requisitos accesibles para familias de bajos ingresos no les queda más alternativa que construir con los escasos recursos que se poseen y en zonas o lugares muy vulnerables.



5. Que ante tal situación, es urgente organizarnos y participar pidiendo a los padres de la patria una Ley justa y crear instituciones que hagan que la mayoría de familias tengan una vivienda digna o puedan comprar un terreno para construirla, sin padecer abusos o estafas de los comerciantes o constructores.



Capítulo 1

¿Para qué servirá esta Ley?

El objeto de esta Ley

Artículo 1

Esta Ley tiene por objeto que el Estado solucione el problema de vivienda para las familias que ganan menos o hasta cuatro salarios mínimos al mes.



Esta Ley tiene los siguientes principios

Artículo 2



El Derecho Humano a una vivienda adecuada



Las familias tenemos Derecho a una vivienda adecuada, y disfrutar de un espacio urbano o rural con servicios básicos en asentamientos sostenibles y sustentables.

Interés social

El acceso a la vivienda para familias con ingresos de cero a cuatro salarios mínimos es de “interés social” o sea que es de interés para toda la nación.



El derecho al hábitat rural



Las familias que viven en el área rural tienen derecho a la seguridad en la tenencia de la tierra habitable, servicios básicos de calidad, gestión integral de riesgos, protección ambiental, caminos accesibles, transporte y otros servicios como clínicas, escuelas, mercados, etc., esto además de la vivienda adecuada.

El derecho a la ciudad

Las familias que viven en la ciudad tienen derecho a tierra urbanizada, vivienda, saneamiento ambiental, infraestructura urbana como calles, pasarelas, seguridad vial, transporte, servicios públicos, pensando en las presentes y futuras generaciones.



De la progresividad del hábitat



Toda familia tiene derecho a mejorar su vivienda, con tecnologías adaptables y amigables con el medio ambiente. El Estado deberá facilitar créditos para las familias que deseen mejorar su vivienda.

La producción social del hábitat

El Estado reconoce, apoya y potenciará a todos aquéllos proyectos habitacionales de familias que construyen su propia vivienda o a través de organizaciones sin fines de lucro. Las familias deberán participar activamente en los proyectos habitacionales y se respetarán las construcciones ya hechas.



Uso racional del suelo urbano

El espacio en las ciudades es limitado, por esa razón el suelo en ellas debe utilizarse racionalmente, construyendo edificios de apartamentos y habilitando los espacios públicos necesarios.



Capítulo 2

Disposiciones generales

La vivienda es de interés social

Artículo 3

La vivienda de interés social será para familias con ingresos menores o iguales a los cuatro salarios mínimos mensuales.



Estas viviendas deberán cumplir estas condiciones:

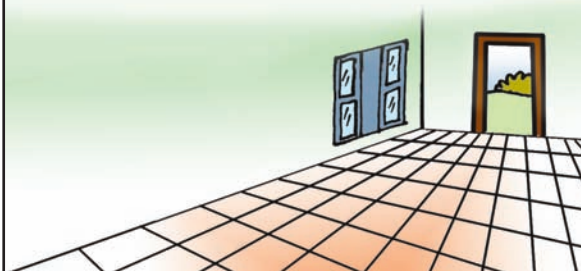
Estar en una zona considerada “habitabile”. No en zonas de riesgo.



Contar con el terreno necesario para los dormitorios de acuerdo al tamaño de la familia en un área mínima que establecerá la Ley. La casa no deberá promover el hacinamiento o la relación con más de una pareja.



Contar con iluminación natural, ventilación adecuada y el tamaño mínimo de piso y paredes para que no sea tan caliente y que protejan de la lluvia.



Contar con agua potable, energía eléctrica, drenajes de aguas lluvias, aguas negras y residuales.



Contar con sala, cocina, comedor, baño y sanitario.



Tener caminos peatonales y vehiculares en cualquier época del año.



Tener paredes y pisos resistentes, y techos que no sean excesivamente calientes y que protejan de la lluvia.



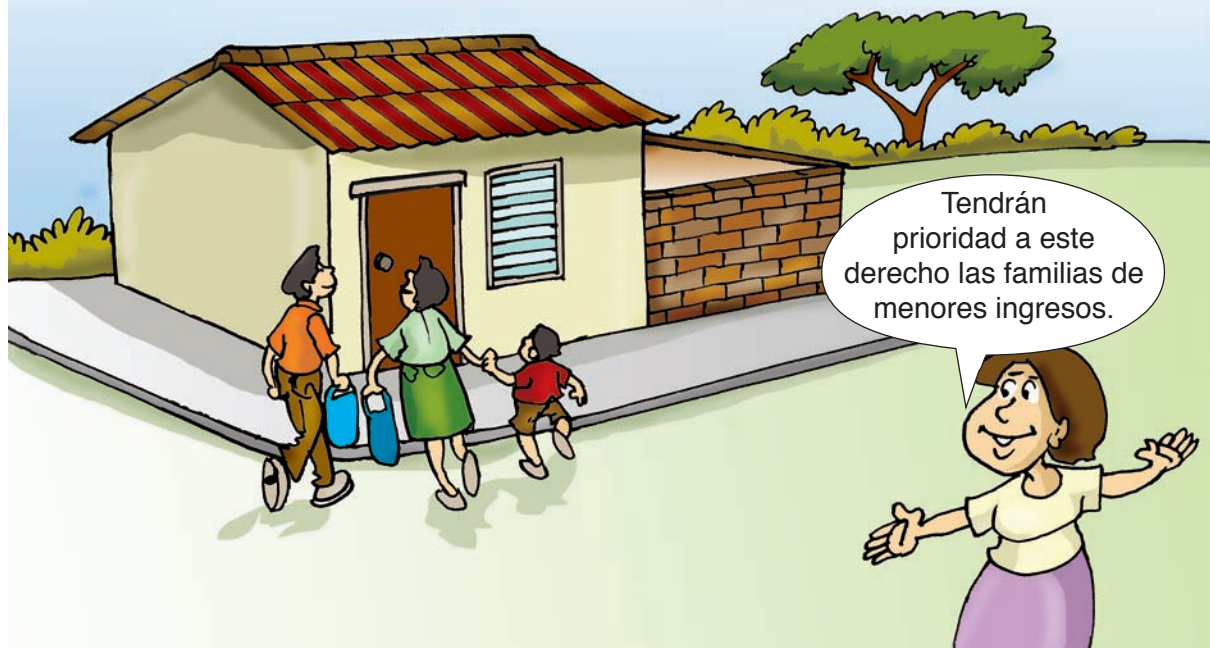
Estar próxima a servicios urbanos como clínicas, escuelas, mercados, zonas verdes y recreativas, etc.





Artículo 4

Toda persona sin importar su raza, sexo, estado familiar, edad, religión, ideología o condición económica tiene derecho a acceder a una vivienda adecuada.



Artículo 5

El acceso a una Vivienda de Interés Social podrá ser de forma individual o colectivo mediante la autoconstrucción, la compra, arrendamiento o para el mejoramiento.



Artículo 6


Los programas y proyectos habitacionales que surjan de acuerdo a esta Ley quedan exentos de impuestos, por ser de interés social.



Las instituciones responsables de esta Ley

Capítulo 1

El SINAVIS y su formación



En esta parte
hablaremos del Sistema
Nacional de Vivienda de
Interés Social de
El Salvador.

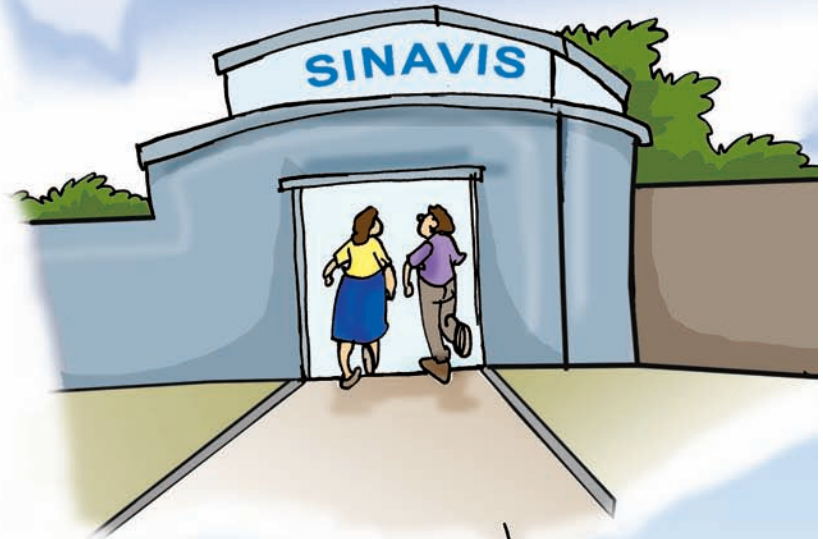
Pero para que
sea breve sólo le
diremos SINAVIS.



Artículo 7

Se propone con esta Ley la creación del SINAVIS. Este será el conjunto de instituciones responsables de que esta Ley funcione de verdad.

El SINAVIS estará integrado por varias instituciones del Estado las que deberán trabajar de acuerdo y con planes bien elaborados para cumplir con su propósito.



Artículo 8

El SINAVIS estará integrado por estas instituciones:

El Ministerio de Vivienda, será la institución rectora, que pondrá las reglas para el trabajo de las demás.



La Agencia Nacional de Vivienda de Interés Social (ANVIS) que ejecutará los proyectos.

El Consejo Nacional de Vivienda de Interés Social (CONAVIS), dará asesoría a las demás instituciones.



Estas instituciones (FSV y FONAVIPO) darán los financiamientos para proyectos habitacionales necesarios, y serán las encargadas de administrar el dinero para las viviendas.



También participarán en el SINAVIS las siguientes instituciones:

- Municipalidades.
- La Administración Nacional de Acueductos y Alcantarillados (ANDA).
- El Ministerio de Obras Públicas (MOP).
- El Ministerio del Medio Ambiente y Recursos Naturales (MARN).
- El Ministerio de Educación (MINED).
- El Ministerio de Agricultura y Ganadería (MAG).



Artículos 13 Y 14

El SINAVIS será participativo, pues en él podrán dar sus opiniones organizaciones civiles por medio del Consejo Nacional de Vivienda de Interés Social (CONAVIS).

El CONAVIS tendrá la responsabilidad de dar su opinión y asesoría profesional en los temas de vivienda y hábitat. Además será el responsable de realizar las consultas necesarias a la población en la realización de los proyectos.



El CONAVIS estará integrado de la siguiente manera:

Un representante de cada uno de estos ministerios: Vivienda, Hacienda y Medio Ambiente.



Una o un representante de la Corporación de Municipalidades (COMURES).



Una o un representante de la Federación Salvadoreña de Cooperativas de Vivienda de Ayuda Mutua (FESCOVAM).



Una o un representante de Ongs legalizadas que trabajen en el área de vivienda y hábitat.



Una o un representante de universidades que tengan Facultades de Arquitectura e Ingeniería. Estas deben estar debidamente acreditadas y legalizadas.



Una o un representante del Colegio de Arquitectos de El Salvador (CADES).



Un representante de la Asociación Salvadoreña de Ingenieros y Arquitectos de El Salvador (ASIA).



Ninguno de estos representantes recibirá viáticos o dietas, o sea dinero, por su participación.



Capítulo 2

Responsabilidades del FSV FONAVIPO y las municipalidades

Artículo 15

El Fondo Social para la Vivienda (FSV) y el Fondo Nacional de Vivienda Popular (FONAVIPO) serán responsables de otorgar los créditos directos y efectivos para vivienda a las familias que cumplan estos requisitos:

Que tengan a una jefa o jefe de hogar o familia completa.



Que los jefes de hogar sean personas de la tercera edad.



Que los solicitantes sean personas con discapacidad.



También atenderá a las organizaciones sociales legalmente establecidas que trabajen en el área de Vivienda.



Familias cuyos ingresos familiares sean menores o iguales a cuatro salarios mínimos al mes.





Artículos 16 y 17

Las municipalidades podrán recibir fondos del Ministerio de Vivienda para ejecutar proyectos habitacionales o de renovación urbana. Para obtenerlos deberán cumplir estos requisitos:

Tener fondos propios o contrapartida para apoyar el proyecto.

Tener los proyectos elaborados o pedir al Ministerio de Vivienda apoyo para su elaboración.



Capítulo 3

Sobre el origen de los fondos

Artículo 18

El Estado destinará cada año el 2% o más del Presupuesto de la Nación para los Proyectos de Vivienda.

Artículo 19

El 2% del Presupuesto se dividirá en dos fondos:

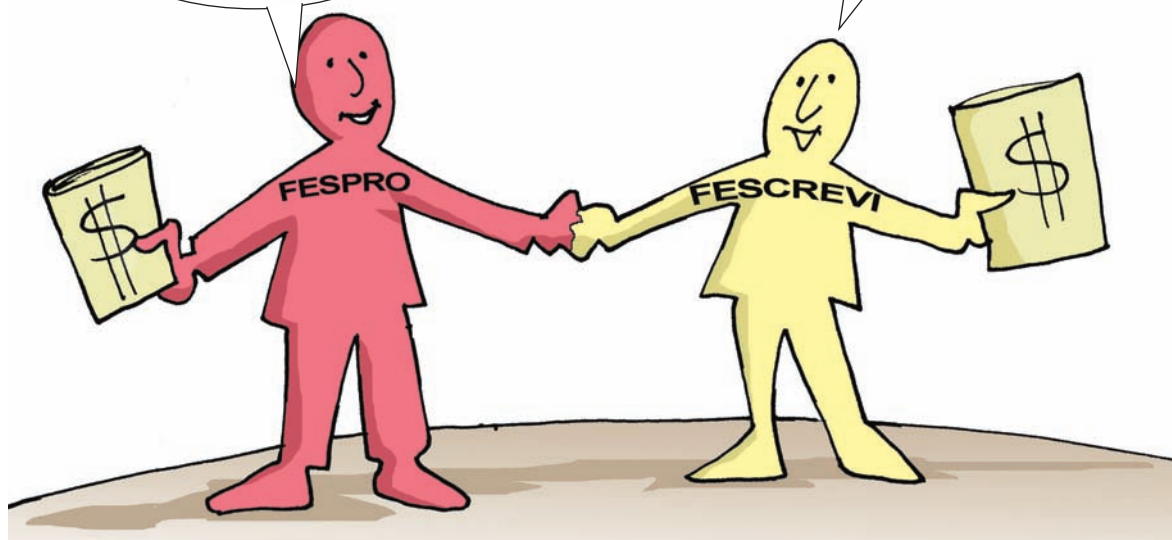


Fondo Especial de Subsidio para Programas y Proyectos (FESPRO).

Fondo Especial de Subsidio Complementario al Crédito para Adquisición y Mejora de Vivienda (FESCREVI).

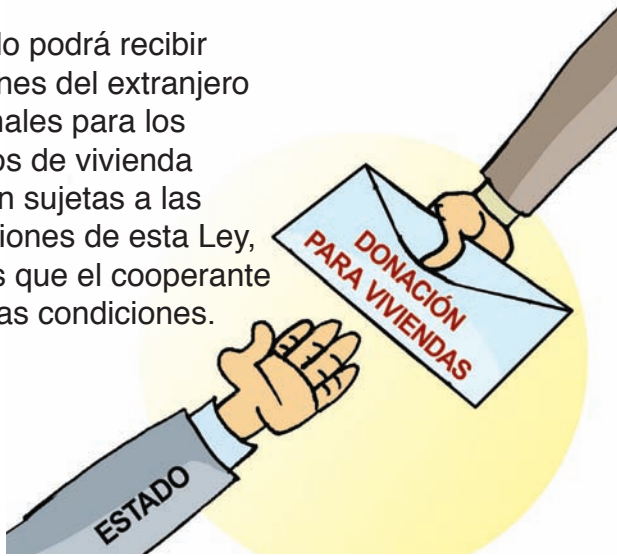
Yo financiaré con el 2% del presupuesto de la nación programas y proyectos habitacionales.

Yo financiaré con el 2% del presupuesto de la nación la adquisición y mejora de viviendas.



Artículos 20 y 21

El Estado podrá recibir donaciones del extranjero o nacionales para los proyectos de vivienda y estarán sujetas a las disposiciones de esta Ley, a menos que el cooperante exija otras condiciones.



Esta Ley es preferencial ante cualquier otra ley. Por lo que las otras leyes no serán aplicadas a los Fondos Especiales.



Capítulo 4

Los fondos de FESPRO

Artículos 22 al 24

El FESPRO recibirá del 2% global, el 70% de todos los fondos destinados por el Estado para el cumplimiento de esta Ley y será administrado por el Ministerio de Vivienda.

Estos fondos serán destinados a familias que cumplen con los requisitos que dijimos en el Artículo 15, para los siguientes proyectos:

Este beneficio será para familias que tienen entre 0 a 2 salarios mínimos.



Nuevos asentamientos urbanos o rurales.



Cooperativas de vivienda por ayuda mutua.



Construcción de vivienda en altura.



Construcción de vivienda in situ del área rural y en barrios precarios.



Desarrollo progresivo de las viviendas.



Compra de lotes con servicios.



Además, los fondos podrán ser entregados para los siguientes proyectos de familias que cumplan los requisitos.



- a. Compra de inmuebles para proyectos de viviendas para familias afectadas por fenómenos naturales y por reubicaciones.
- b. Legalización de la tierra en forma individual o colectiva.
- c. Mejoramiento y complementación de asentamientos o comunidades precarias, por ejemplo:
 - Con vías en desuso.
 - Dotación o renovación de infraestructura de servicios básicos.
 - Construcción de obras de prevención y mitigación,
 - Construcción, renovación y equipamiento de locales comunitarios y áreas de esparcimiento.
- d. Levantamiento catastral y de información sobre habitabilidad y condiciones de riesgo de los asentamientos irregulares existentes en el país.
- e. Cualquier otro programa acorde con el objeto de esta Ley.

Artículo 25

Las viviendas, mejoras y proyectos financiados con los fondos de FESPRO serán totalmente subsidiados y entregados en propiedad a personas naturales y organizaciones sociales legalmente establecidas.

Los títulos de propiedad serán entregados a nombre de la familia, pues las viviendas serán consideradas bien familiar.

Así si mi papá o mi mamá nos abandona y quieren venderla no podrán porque será de toda la familia.



Capítulo 5

Los fondos FESCREVI

Ya dijimos que este fondo servirá para financiar el crédito para compra de vivienda o mejoras.

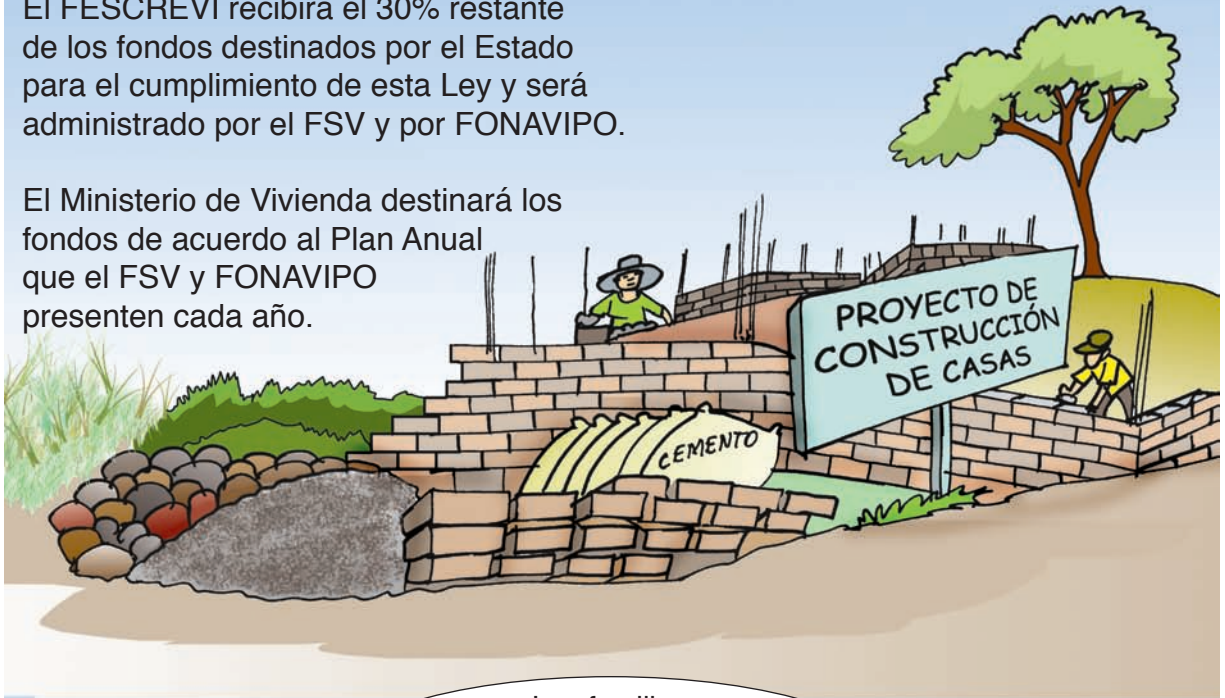
Este fondo se otorgará directamente a las familias.



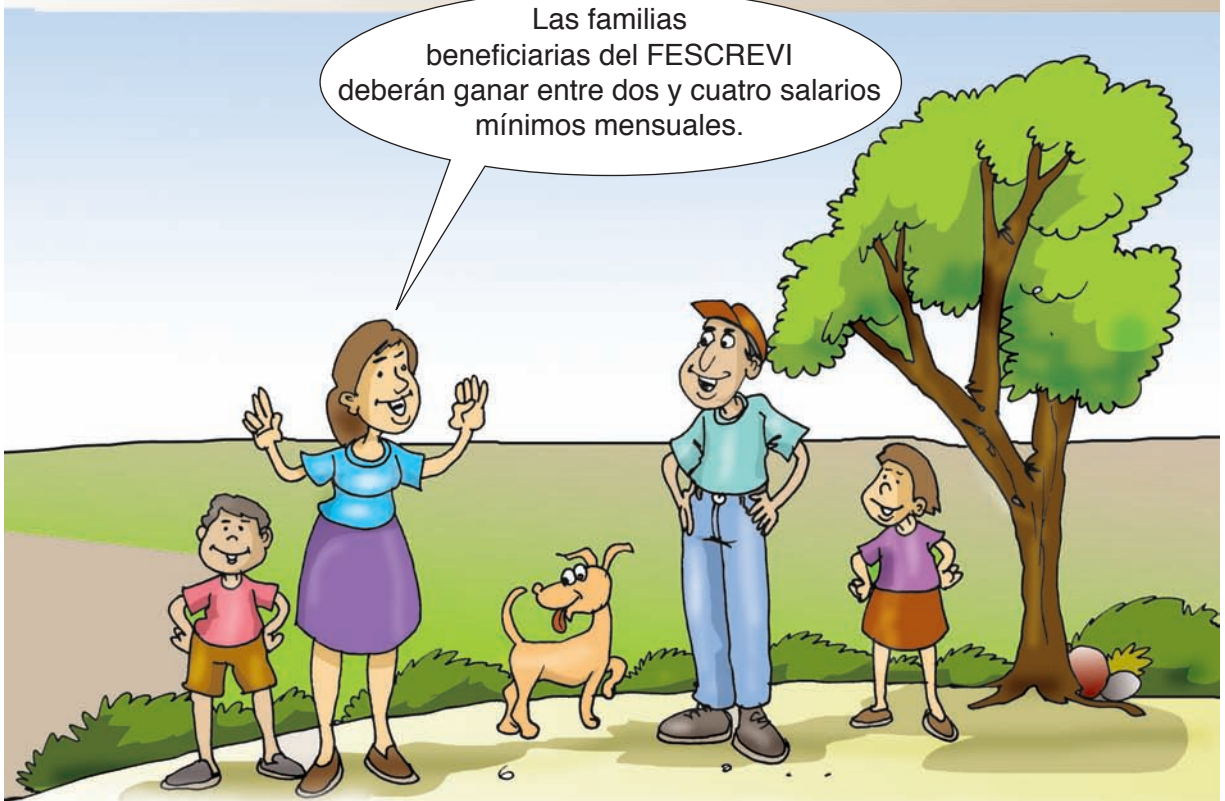
Artículo 26

El FESCREVI recibirá el 30% restante de los fondos destinados por el Estado para el cumplimiento de esta Ley y será administrado por el FSV y por FONAVIPO.

El Ministerio de Vivienda destinará los fondos de acuerdo al Plan Anual que el FSV y FONAVIPO presenten cada año.



Las familias beneficiarias del FESCREVI deberán ganar entre dos y cuatro salarios mínimos mensuales.



Los fondos también podrán entregarse a Cooperativas cuando el fin sea la construcción de viviendas para sus asociados.

Artículo 29

Los fondos se entregarán de acuerdo a este criterio:



Además, el subsidio cubrirá la parte que no pueda ser cancelada por la familia por no tener la suficiente capacidad de endeudamiento.

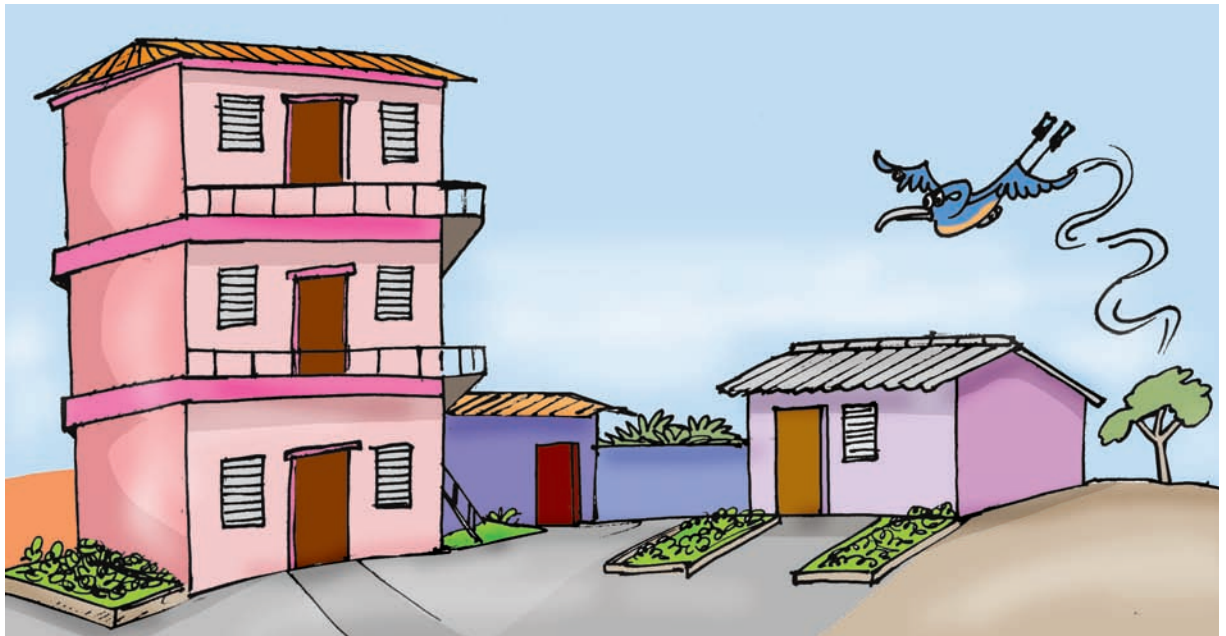


Artículo 30

La cantidad máxima del crédito será calculada de esta manera:

El subsidio tendrá un máximo de 100 salarios mínimos para habitaciones en altura o apartamentos.

El subsidio tendrá un máximo de 50 salarios mínimos para casas de una planta u horizontal.



Normas para adquirir terreno para vivienda de interés social

En esta parte explicaremos las normas y requisitos que el Ministerio de Vivienda deberá seguir para adquirir terrenos para la Vivienda de Interés Social.



Capítulo 1

¿Cómo deben ser los terrenos para viviendas de interés social?

Artículo 34

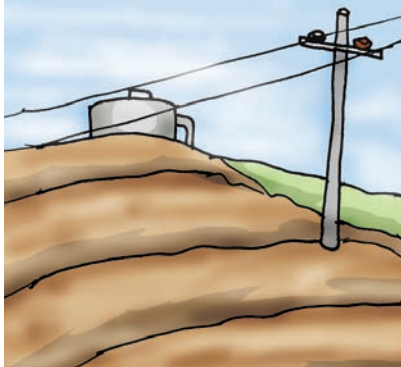
Declárase de interés público la adquisición de terreno para la construcción de viviendas de interés social.



Artículo 35

Los terrenos deben tener estas características:

Estar urbanizado o ser factible de urbanizarse. Debe tener agua potable, energía eléctrica, vías de acceso, etc.



Estar en vías de urbanización, es decir, que se encuentre en un proceso de tener agua potable, energía eléctrica, etc.



Estar en un lugar sin riesgos o contar con obras de mitigación.



Artículo 36

El Ministerio de Vivienda no reconocerá aumentos de valor del terreno si este es beneficiario de obras y proyectos del Estado, como anuncios de desarrollo, carreteras, etc.

Al comprar un terreno se descontarán las posibles deudas que la o el propietario tengan con el fisco.

No se comprarán terrenos declarados como sitios arqueológicos, áreas de vocación agrícola, reservas naturales protegidas ni áreas declaradas como inhabitables.



Artículos 37 y 38

El Ministerio de Vivienda podrá adquirir terrenos de otras dependencias del Estado o de propietarios privados.



En el caso que se los compre a propietarios privados podrá hacerlo de la siguiente manera:

Por licitación pública.



Por dación,
pagando con inmuebles,
deudas al fisco.



Por donaciones
de terrenos que cumplan
los requisitos del artículo
35 de esta Ley.



En ese caso
se deducirá el Impuesto
Sobre la Renta de un
mismo año fiscal.



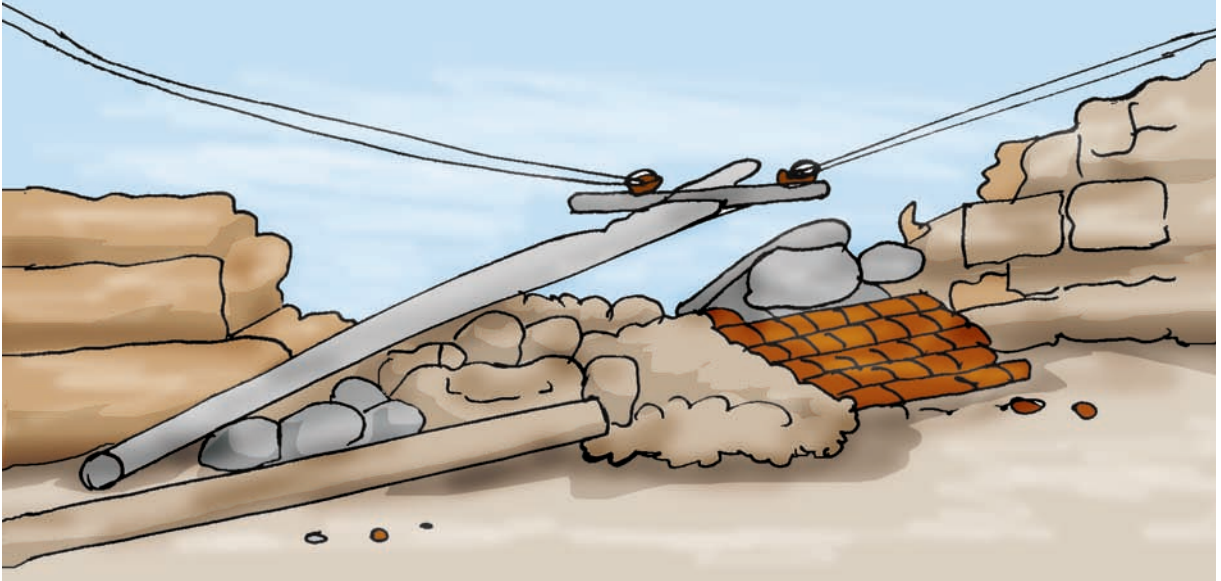
Por Derecho de
Preferencia, en un lapso
no mayor de cinco años.



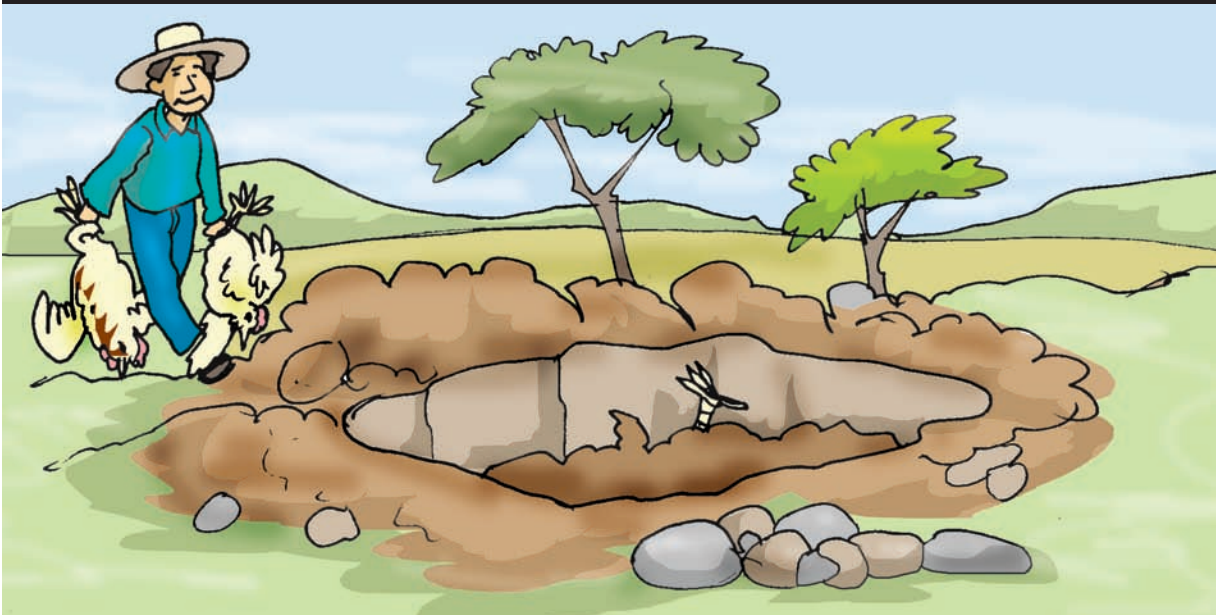


La expropiación de terrenos procederá en estos casos de acuerdo al artículo 106 de la Constitución de la República.

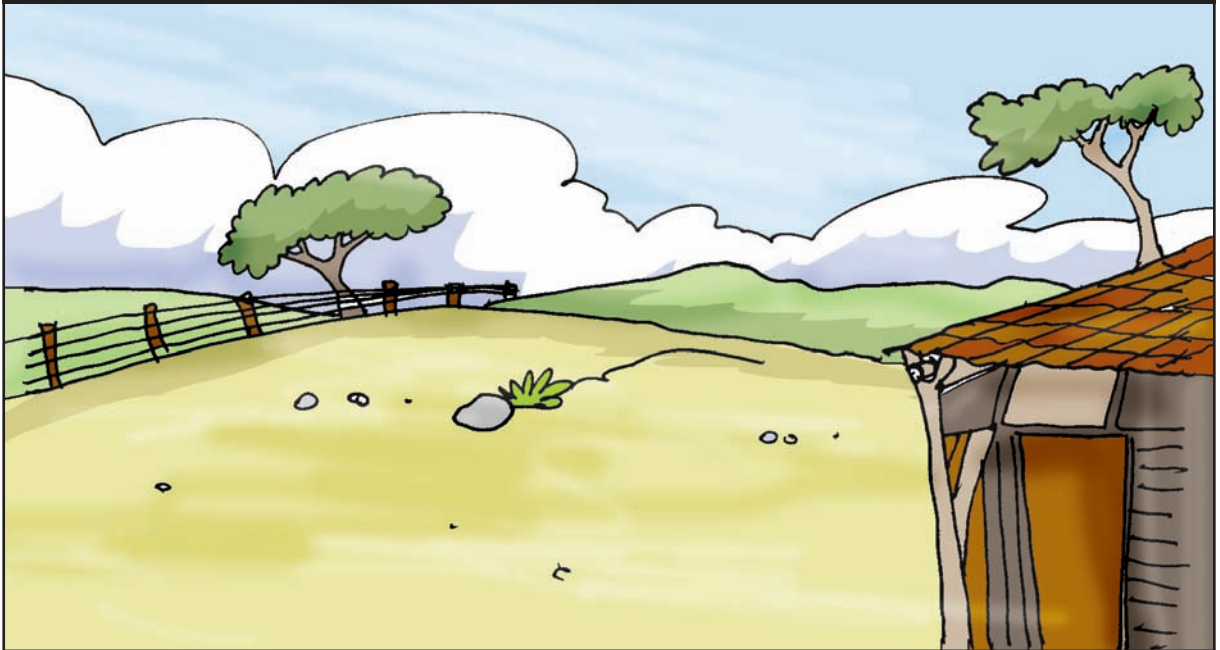
1. Por emergencia nacional.



2. Por calamidad pública.



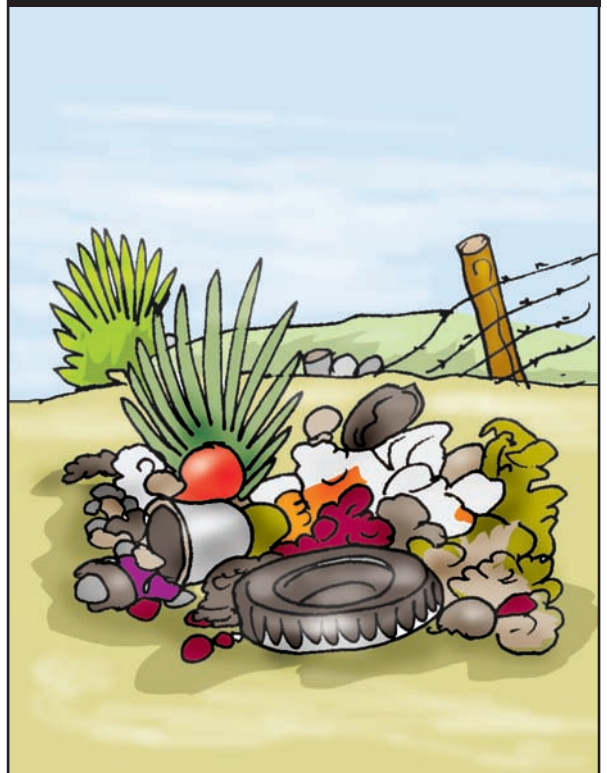
3. Porque su propietario esté ausente o con incapacidad de venderlo por deberle al fisco o por herencias no comprobadas.



4. Por reubicación de familias que habiten en zonas de alto riesgo.



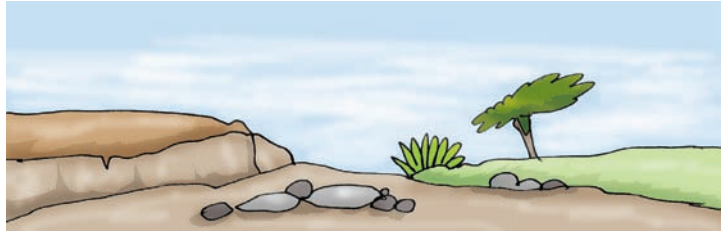
5. Por encontrarse en abandono por más de cinco años, ociosos, en ruina y sin intención de mejora.



Capítulo 2

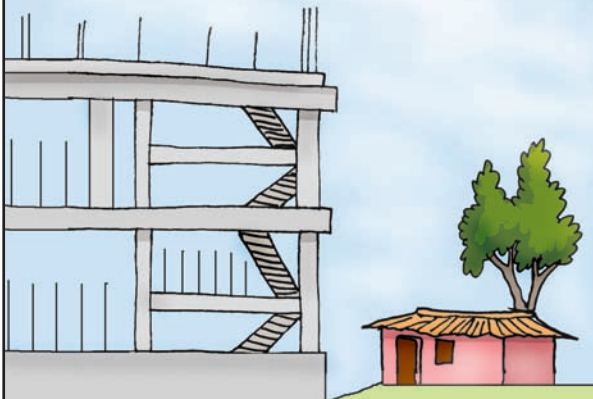
Cesión de terrenos al Ministerio de Vivienda

Artículo 39



Los propietarios de Proyectos habitacionales de alto costo deberán ceder al Ministerio de Vivienda por “Cesión solidaria” parte del inmueble en estos casos:

a. Cuando el proyecto habitacional ya sea en vertical u horizontal tenga más de 15 casas.



b. Las parcelaciones mayores a 7,000 mt².



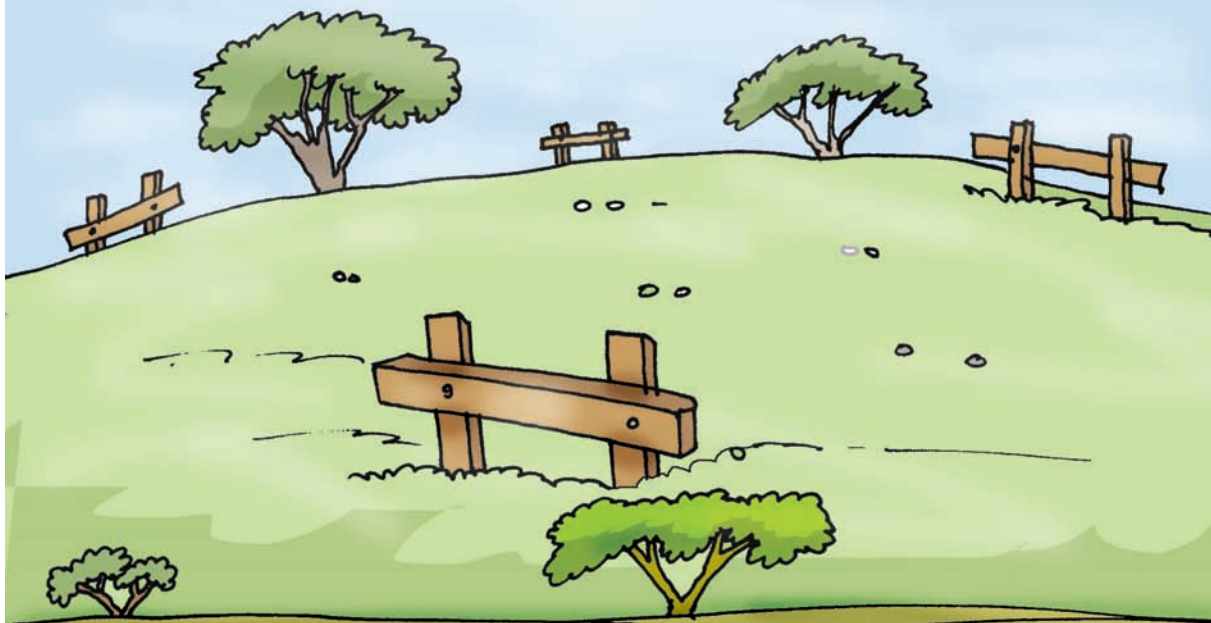
La cantidad de terreno cedida será de una quinta parte de área útil del proyecto habitacional o parcelación, con un mínimo de 1,400 mt².

Esta cesión no afectará otras cesiones que la Ley le exija.

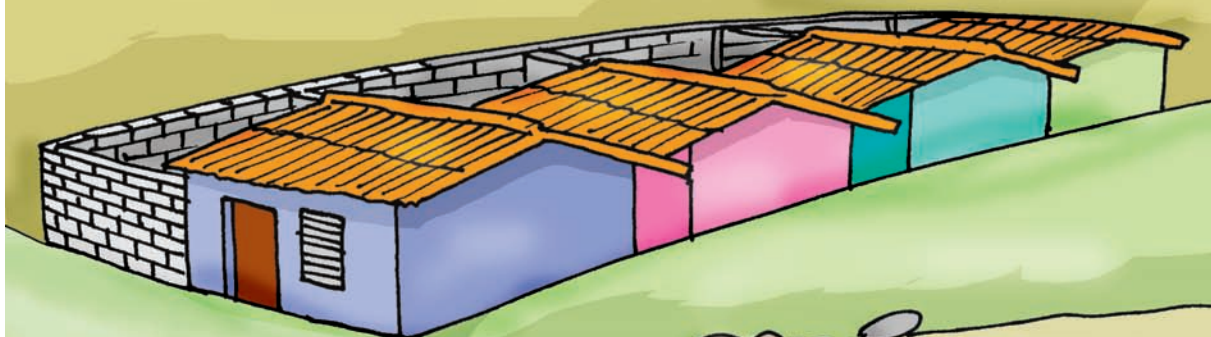


Las cesiones podrán ser realizadas de las siguientes maneras:

- 1** Cediendo el terreno al Ministerio de Vivienda. Dicha propiedad deberá ser útil para la construcción de acuerdo a los criterios que esta Ley exige.



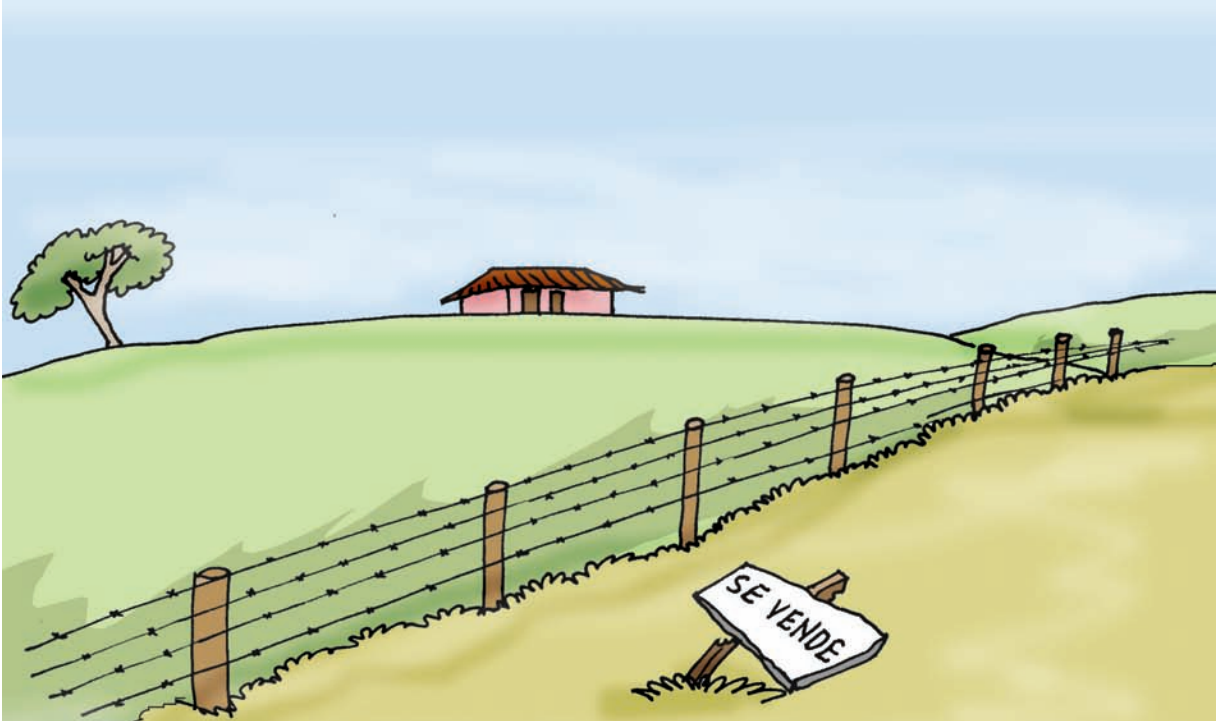
- 2** Construyendo él mismo viviendas de interés social de acuerdo al precio del terreno que cedería.



- 3** Cediendo terrenos fuera del proyecto; pero en el mismo municipio. En caso de estar fuera de él deberá haber autorización del Ministerio de Vivienda.



4 Se podrán ceder dos terrenos; pero nunca podrán tener menos de 1,500 mt².



5 Pagando al Ministerio de Vivienda un valor igual al precio del terreno que cedería.



6 Compensando al Ministerio de Vivienda con obras de urbanización en terrenos de éste. La obra deberá tener el mismo valor del terreno que debería ceder y el precio sería el que el mercado establezca en ese momento.

Capítulo 3

Adquisición de suelo por parte de la población por prescripciones

Artículo 40

Las familias que habiten un terreno que no sea de su propiedad podrán obtenerlo por prescripción de acuerdo a estos requisitos.

- Ser de bajos ingresos.
- Ocuparlo pacíficamente.
- Vivir allí por 5 años seguidos comprobados.
- Sin oposición o por no haber contrato de alquiler formal.
- Ser destinado únicamente para vivienda.
- No poseer otra propiedad.
- Que el terreno sea menor a 100 m².



Las prescripciones también podrán ser a favor de organizaciones sociales reconocidas y legalmente establecidas, según estos criterios:

- El terreno debe ser mayor a 100 mt².
- Las familias que lo ocupen deben ganar menos de 4 salarios mínimos.
- Demostrar posesión sin interrupción por 5 años seguidos.
- No tener contrato de alquiler formal.

Las prescripciones serán iniciadas por el Ministerio de Vivienda.



Artículo 42

El Ministerio de Vivienda podrá ceder terrenos a organizaciones sociales legalmente establecidas u a otras instituciones del Estado siempre y cuando sean destinados a la construcción de Viviendas de Interés Social o para infraestructura social como clínicas, escuelas, parques, etc., pero siempre con asistencia técnica del Ministerio de Vivienda.





Por todo lo anterior,
apoyemos esta propuesta de
Ley y exijamos su aprobación.
Esta sí nos va a beneficiar.

Hagamos
valer el derecho humano
a la vivienda con el apoyo
de todos los sectores de
la población.

¡Ya me
imagino mi
escuelita!

¡Tendremos
donde jugar!

Quiero que
me lleven al
parque.

**Hagamos
valer el derecho humano a la
vivienda con el apoyo de todos
los sectores de la
población.**

