

**UNIVERSIDAD DE EL SALVADOR
FACULTAD DE JURISPRUDENCIA Y CIENCIAS SOCIALES
UNIDAD DE ESTUDIOS DE POSGRADO
MAESTRÍA EN DERECHO PRIVADO**



TEMA DE INVESTIGACIÓN

**“EFECTOS JURÍDICOS DERIVADOS DE LA FALTA DE ACCESO AL SEGURO
PARA VIVIENDA PARA LAS PERSONAS CON DISCAPACIDAD EN EL SALVADOR”**

**TRABAJO DE INVESTIGACIÓN PARA OPTAR AL TÍTULO DE
MAESTRO EN DERECHO PRIVADO**

**PRESENTADO POR:
JULIO CÉSAR MERINO ESCOBAR**

**DOCENTE ASESOR:
MSc. WILMER HUMBERTO MARÍN SÁNCHEZ**

CIUDAD UNIVERSITARIA, SAN SALVADOR, 11 DE JULIO DEL 2022

UNIVERSIDAD DE EL SALVADOR

AUTORIDADES UNIVERSIDAD DE EL SALVADOR

MSc. Roger Armando Arias Alvarado

RECTOR

PhD. Raúl Ernesto Azcúnaga López

VICERRECTOR ACADÉMICO

Ing. Juan Rosa Quintanilla

VICERRECTOR ADMINISTRATIVO

Ing. Francisco Antonio Alarcón Sandoval

SECRETARIO GENERAL

AUTORIDADES

FACULTAD DE JURISPRUDENCIA Y CIENCIAS SOCIALES

Dra. Evelyn Beatriz Farfán Mata

DECANA

Dr. Edgardo Herrera Medrano Pacheco

VICEDECANO

Dr. José Miguel Vásquez

DIRECTOR DE UNIDAD DE ESTUDIOS DE POSGRADO AUTORIDADES

AGRADECIMIENTOS

Agradezco al Único y Eterno Dios, por otorgarme la oportunidad de finalizar la maestría; por los múltiples favores recibidos, así como por brindarme su respaldo, ayuda y fortaleza en este episodio de mi vida

A mi amada esposa, Ana Marisol Navarro de Merino, por su respaldo, comprensión y cariño mostrado en los momentos difíciles que impactaron mi vida.

A mi hijo especial, Julio César Merino Navarro, por su apoyo espiritual e incondicional, como en las diligencias que estuvieron a su alcance comprender.

A mi querida madre, Sofía Francisca Escobar de Merino, quien pesar de las complejas dificultades, me dio bellos consejos y el cariño de un niño.

A mis hermanos, Marco Antonio, María Elsy, Jorge Alberto, Manuel Armando y Carlos Ernesto, quienes me animaron con consejos acertados.

A mis demás familiares, quienes me brindaron su apoyo moral y motivación para alcanzar esta meta.

A mis hermanos en Cristo, José Mario Vega Medina, Dagoberto Javier Miranda Laínez y José de la Paz Palacios, consejeros espirituales, quienes me mostraron su comprensión, aprecio y respaldo en los ideales ahora alcanzados.

A mi Asesor de Tesis, Maestro Wilfredo Marín Sánchez, por motivarme a no desistir y por mostrarme su carácter de amigo en tiempos difíciles.

A todos mis catedráticos, por sus valiosos conocimientos impartidos, quienes dieron todo su esfuerzo por empoderarme de su sabiduría.

A mis compañeras Tania Vargas Leonor y Cindy Johanna García Pérez, quienes me brindaron su apoyo incondicional en tiempos difíciles durante la Maestría.

A los demás de mis colegas maestreados, con quienes compartimos conocimientos y esfuerzos importantes que me ayudaron a alcanzar este objetivo.

INDICE

| | |
|--|-----------|
| INTRODUCCIÓN | vi |
| RESUMEN..... | ix |
| CAPÍTULO 1 | 1 |
| 1.1 DERECHO DE ACCESO A LA VIVIENDA | 1 |
| 1.2 NORMATIVA DE ACCESO A LA VIVIENDA. | 2 |
| 1.3 LA VIVIENDA: UNA NECESIDAD Y UN DERECHO HUMANO..... | 4 |
| 1.4 FUENTES DE FINANCIAMIENTO INTERNACIONAL | 5 |
| 1.5 CAUSAS Y EFECTOS EN EL DÉFICIT HABITACIONAL: | 8 |
| 1.6 LA DEMANDA Y LA OFERTA DE VIVIENDA | 12 |
| 1.7 SISTEMAS DE OFERTA DE SUELO URBANO..... | 13 |
| 1.8 LOS SEGUROS Y SUS BENEFICIOS..... | 14 |
| 1.8.1 ANTECEDENTES HISTÓRICOS..... | 14 |
| 1.8.2 HISTORIA DEL SEGURO EN AMÉRICA | 16 |
| 1.8.3 EL SEGURO EN EL SALVADOR..... | 16 |
| 1.8.4 IMPORTANCIA DE LOS SEGUROS..... | 17 |
| 1.8.5 LA EMPRESA DE SEGUROS EN EL SALVADOR SU FISCALIZACION | 18 |
| 1.8.6 CONCEPTO DE SEGURO | 19 |
| 1.8.7 LOS RIESGOS ASEGURABLES..... | 20 |
| 1.8.8 LOS SEGUROS DEBEN SER CONCRETOS | 20 |
| 1.8.9 LOS SEGUROS DE VIVIENDA..... | 21 |
| 1.9 LOS SEGUROS DE VIVIENDA..... | 24 |
| 1.9.1 OBJETO DEL SEGURO..... | 24 |
| 1.9.2 PRINCIPIOS DEL SEGURO | 24 |
| 1.9.3 ELEMENTOS DEL SEGURO:..... | 25 |
| 1.9.4 CARACTERÍSTICAS DEL SEGURO | 25 |
| 1.9.5 CLASIFICACIÓN DEL SEGURO | 26 |
| 1.9.5.1 LOS SEGUROS SOCIALES..... | 26 |
| 1.9.5.2 LOS SEGUROS SOCIALES PRIVADOS..... | 27 |
| 1.9.5.3 SEGUROS PRIVADOS | 27 |
| 1.9.5.4 CONTRATOS DE SEGUROS PRIVADOS..... | 27 |

| | |
|---|-----------|
| 1.10 FORMALIDADES EL CONTRATO DE SEGURO..... | 28 |
| 1.11 MODALIDADES DE LOS CONTRATOS DE SEGUROS | 28 |
| 1.12 EL REASEGURO..... | 28 |
| 1.12.1 LOS TIPOS DE REASEGURO..... | 29 |
| 1.13 EL COASEGURO | 29 |
| 1.13.1 OBJETIVO DEL COASEGURO | 29 |
| 1.13.2 CÓMO FUNCIONA EL COASEGURO..... | 30 |
| 1.13.3 CARACTERÍSTICAS DEL COASEGURO..... | 30 |
| CAPÍTULO 2 | 31 |
| 2.1 LAS PERSONAS CON FACULTADES ESPECIALES..... | 31 |
| 2.2 CONTEXTO DE LA INCLUSIÓN DE PERSONAS CON FACULTADES ESPECIALES EN AMÉRICA LATINA Y EL SALVADOR. | 32 |
| 2.3 VISIÓN DE LOS ORGANISMOS INTERNACIONALES..... | 41 |
| 2.4 LA INCAPACIDAD Y DISCAPACIDAD, DIFERENCIAS | 42 |
| 2.4.1 INCAPACIDAD | 42 |
| 2.4.2 DISCAPACIDAD | 43 |
| 2.4.3 DIFERENCIAS..... | 44 |
| 2.4.4 LA INCAPACIDAD EN LA JURISPRUDENCIA | 45 |
| 2.4.5 LA DISCAPACIDAD EN LA JURISPRUDENCIA | 45 |
| 2.5 CARACTERÍSTICAS Y TIPOS DE FACULTADES ESPECIALES | 46 |
| 2.5.1 CARACTERÍSTICAS ESPECIALES..... | 46 |
| 2.5.2 TIPOS DE FACULTADES ESPECIALES..... | 47 |
| 2.5.2.1 FÍSICA O MOTRIZ..... | 47 |
| 2.5.2.2 SENSORIAL..... | 48 |
| 2.5.2.3 INTELECTUAL | 49 |
| 2.5.2.4 MENTAL..... | 50 |
| 2.5.2.5 VISCERAL..... | 58 |
| 2.5.2.6 MÚLTIPLE..... | 59 |
| 2.6 EL DERECHO DE ACCESO A LA VIVIENDA PARA LAS PERSONAS CON FACULTADES ESPECIALES..... | 60 |

| | |
|--|------------|
| 2.7 DECLARACIONES RELACIONADAS CON DENEGATORIAS CREDITICIAS PARA OBTENER VIVIENDA (PDDH) Y USUARIO DEL SISTEMA..... | 64 |
| 2.8 NORMATIVA INCLUYENTE | 66 |
| 2.9 ACCIONES RELEVANTES A FAVOR DE PERSONAS CON FACULTADES ESPECIALES..... | 70 |
| 2.10 LÍNEAS DE FINANCIAMIENTO HIPOTECARIO, AMPLIACIONES Y MEJORAS, AL SECTOR CON FACULTADES ESPECIALES | 73 |
| CAPÍTULO 3 | 77 |
| 3.1 MARCO JURIDÍCO E INSTITUCIONAL DE LA VIVIENDA EN EL SALVADOR | 77 |
| 3.2 INSTITUCIONES VINCULADAS AL SECTOR VIVIENDA, COMPETENCIAS..... | 78 |
| 3.2.1 MINISTERIO DE OBRAS PÚBLICAS, TRANSPORTE, Y DE VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO..... | 78 |
| 3.2.2 OPAMS. MUNICIPALIDADES..... | 78 |
| 3.2.3 MINISTERIO DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES..... | 79 |
| 3.2.4 CENTRO NACIONAL DE REGISTROS (CNR)..... | 79 |
| 3.2.5 DEFENSORÍA DEL CONSUMIDOR..... | 80 |
| 3.3 INSTITUCIONES RESPONSABLES DE LA VIVIENDA Y COMPETENCIAS..... | 81 |
| 3.4 MINISTERIO DE VIVIENDA, ENTE RECTOR DE LA VIVIENDA..... | 81 |
| 3.4.1 COMPETENCIAS DEL MINISTERIO DE VIVIENDA..... | 83 |
| 3.4.2 INSTANCIAS INTERNAS RELACIONADAS CON LA VIVIENDA..... | 84 |
| 3.4.2.1 INSTITUTO DE LEGALIZACIÓN DE LA PROPIEDAD (ILP)..... | 85 |
| 3.4.2.2 FONDO SOCIAL PARA LA VIVIENDA..... | 86 |
| 3.4.2.3 FONDO NACIONAL DE VIVIENDA POPULAR (FONAVIPO)..... | 93 |
| 3.4.2.4 OTRAS FUENTES DE RESPALDO PARA EL SECTOR CON FACULTADES ESPECIALES..... | 94 |
| CAPÍTULO 4 | 101 |

| | |
|---|------------|
| 4.1 PERSPECTIVAS PARA MATERIALIZAR EL DERECHO DE VIVIENDA A FAVOR DE LAS PERSONAS CON FACULTADES ESPECIALES..... | 101 |
| 4.2 IMPLICACIÓN SOCIAL DE PERSONAS CON FACULTADES ESPECIALES..... | 103 |
| 4.3 CÓMO ENFRENTAR LA FALTA DE ACCESO AL DERECHO DE VIVIENDA. | 103 |
| 4.4 CÓMO MATERIALIZAR EL DERECHO DE ACCESO A LA VIVIENDA | 105 |
| 4.5 INSTITUCIONES GUBERNAMENTALES Y PARTICULARES OBLIGADAS A BRINDAR ATENCIÓN AL SECTOR CON FACULTADES ESPECIALES..... | 107 |
| 4.5.1 GOBIERNO CENTRAL (GOES) | 107 |
| 4.5.2 MINISTERIO DE VIVIENDA (MV) | 108 |
| 4.5.3 INSTITUTO DE LEGALIZACIÓN DE LA PROPIEDAD (ILP) | 108 |
| 4.5.4 FONDO SOCIAL PARA LA VIVIENDA (FSV)..... | 112 |
| 4.5.5 FONDO NACIONAL DE VIVIENDA POPULAR (FONAVIPO)..... | 113 |
| 4.6 COMPAÑÍAS ASEGURADORAS Y OTRAS ENTIDADES FINANCIERAS..... | 114 |
| 4.7 PRINCIPIO DE SEGURIDAD JURÍDICA UNA OBLIGACIÓN DEL ESTADO | 117 |
| CONCLUSIONES..... | 119 |
| RECOMENDACIONES | 120 |
| ANEXO 1 | 122 |
| ANEXO 2..... | 123 |
| REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS..... | 127 |
| LIBROS | 127 |
| TESIS | 127 |
| LEYES | 127 |
| SENTENCIAS..... | 129 |

| | |
|----------------------------------|------------|
| SITIOS WEB..... | 129 |
| ARTÍCULOS Y REVISTAS..... | 131 |

INTRODUCCIÓN

El presente trabajo investigación establecerá la alternativa para resolver el problema de acceso a la vivienda a favor de las personas con “Facultades Especiales” en El Salvador, mediante una propuesta de reforma de una legislación especial que permita la contratación de un seguro para vivienda a favor de este sector; lo que permitirá adquirir un crédito tornar viable la aplicación al derecho constitucional previsto en el artículo ciento diecinueve de la Constitución de la República; esto reducirá los efectos derivados de la falta de acceso al Seguro Colectivo para Vivienda, pretendiendo como resultado obtener una solución a favor de este sector vulnerable de la sociedad. Esta investigación no solo pretende completar la exigencia de un producto final para optar al grado de Maestro en Derecho Privado, conforme los requerimientos establecidos por la Unidad de Postgrados de la Facultad de Jurisprudencia y Ciencias Sociales de la Universidad de El Salvador, sino que también pretende hacer un aporte significativo para un sector de la población que lamentablemente no ha sido poco considerado por el legislador salvadoreño.

Para efectos de distinción, en aras de dignificar a este importante sector de la sociedad, se ha considerado utilizar el término de personas con “Facultades Especiales”, y se tiene objetivo prioritario de estudio, dar respuesta a uno de los problemas que les aqueja, como es, la falta de acceso a un seguro, que les pueda permitir obtener el requisito indispensable para la adquisición de un crédito para ser titulares de una vivienda digna; principalmente, cuando su situación personal, sobrepasa los límites establecidos por regulaciones institucionales que restringen su acceso. Esta visión constituye una forma de excepción a la regla general, para aquellos casos en los que, no obstante, la población objeto posea un grado de facultad especial, su capacidad económica, estabilidad física y mental, le permiten contratar un seguro y responder por sus primas como contraprestación por el servicio recibido en tal obligación complementaria.

La facultad especial de las personas que la ostentan, por ministerio de ley debe ser respaldada por el Estado, quien debe generar la factibilidad en el acceso a la Vivienda, por estar franqueados tales presupuestos en la Constitución de la República, Tratados Internacionales y Leyes Especiales relacionadas con el principio de inclusión que se demanda a las autoridades como a la sociedad y que no son aplicados a favor del sector objeto.

El tema de vivienda, aunque se encuentra contenido en legislación nacional como internacional, hasta la fecha no se ha concretizado la solución al déficit legal anteriormente expresado. A eso se suma la falta de pronunciamiento de expertos en la materia; pero se considera que, a partir de la situación problemática planteada, la conceptualización y su contenido se apreciará una solución que evite el impacto generado frente a tal déficit legal.

La alusión al principio de igualdad constitucional, para sustentar el planteamiento de las reformas legales que amerita nuestra legislación es imprescindible, principalmente, en lo que atañe a la contratación del seguro como requisito *sine quanon* para la obtención del crédito para la vivienda. Aunque se trata de un derecho que se deriva del orden social, según su clasificación constitucional, su aplicación no ha sido eficaz; prueba de ello, son los casos que han sido denunciados ante la Procuraduría para la Defensa de los Derechos Humanos (PDDH), sin que

exista hasta hoy respuesta frente a la falta de acceso al seguro colectivo para vivienda, a pesar de la inclusión que se insinúa en los cuerpos legales.

En el presente trabajo, para efectos comprensivos, haremos mención de una la facultad especial, que hace referencia a la existencia del nivel superior a la calificación emanada de la “Comisión Calificadora de la Invalidez”, de la Superintendencia del Sistema Financiero, que estipula que los casos que superan el umbral del 66.6%, se consideran invalidez total y ello, limita a ese sector, a obtener el seguro para los efectos relacionados, lo cual afecta la garantía del derecho vigente.

La praxis contractual de las Sociedades Aseguradoras, radica en una estructura documental proforma, calificada y supervisada por la Superintendencia del Sistema Financiero y la Defensoría del Consumidor, quienes mutuamente interactúan a favor de los consumidores y usuarios del sistema bancario, entre otros. Es por ello, que la investigación destaca aquellos casos de personas trabajadoras que, teniendo capacidad económica, no pueden tener sin acceso al referido seguro por razón de su “Facultad Especial”; exclusión tal, que afecta un derecho privado de manera trascendental, lo que constituye el objeto de estudio.

El Derecho Privado está inmerso en las relaciones comerciales y las sociedades de seguros forman parte del giro mercantil, esto implica regulaciones que, en las relaciones de negocios, el Estado controlar en tutela de los derechos de los particulares, específicamente cuando se observan exclusiones que impactan en ciertas personas

En la investigación, se destaca ciertas disposiciones constitucionales, tratados y leyes secundarias que por los derechos que amparan, brindan la posibilidad de hacer exigible el trato igualitario en las relaciones contractuales a favor de las personas con facultades especiales. Esa tutela debe ser efectiva, en el sentido de posibilitar la obtención de un seguro para tramitar un crédito y con ello hacer efectiva la adquisición de su vivienda. Lo anterior, como derivado del principio de igualdad exigido una la norma de rango constitucional aplicable en el ámbito público como privado.

Se ha de poner de manifiesto la reforma y ampliación de preceptos legales contenidos en la normativa aplicable, así como por los derechos reconocidos en la Constitución de la República, los Tratados Internacionales y demás leyes secundarias de El Salvador, pudiéndose obtener como fin ulterior, la aplicación directa la tutela legal regulada en la Ley Especial de Inclusión de las Personas con Discapacidad; con el componente especial, que contenga un pronunciamiento normativo expreso sobre la falencia de este derecho.

La irregularidad detectada, estropea principios como el de igualdad, seguridad jurídica, inclusión, equidad y equiparación de oportunidades a favor de las personas con facultades especiales.

Otra justificante es el grado de utilidad que representa para este sector el tema objeto de la investigación, así como la factibilidad, innovación temática y el carácter humanitario que induce a tutelar su reconocimiento.

Los objetivos de la investigación del tema denominado “Efectos Jurídicos Derivados a la falta de acceso al Seguro Colectivo para Vivienda para las Personas con Discapacidad en El Salvador”, se acreditarán con los parámetros que posibilitan una solución legal al problema planteado y sus respectivas conclusiones y recomendaciones, que generan una solución al problema planteado.

La problemática planteada con el marco de referencia, contendrán el análisis de los antecedentes documentales aportados, sus contenidos históricos, jurídicos y demás fuentes de investigación facilitarán la ejecución de cada objetivo específico.

En cuanto a la metodología de la investigación, será de carácter cualitativa, de tipo dogmática por estudiar, describir e interpretar el derecho positivo vigente con construcciones conceptuales que logran explicar el fenómeno desglosando aspectos metodológicos en cada capítulo.

Finalmente, se presentará la estructura capitular tentativa con la que se pretende cumplir los objetivos planteados, mediante la integración de cuatro capítulos a desarrollar, con fuentes de información documental e investigación de campo realizada ante instancias y entidades competentes como el “Consejo Nacional para la Inclusión de las Personas con Discapacidad” (CONAIPD) y la “Procuraduría para la Defensa de los Derechos Humanos” (PDDH), u otras relacionadas con la temática abordada, que nos inducen a presentar la necesidad de reformar la ley que incluya el beneficio que debemos alcanzar a favor de las personas con facultades especiales en El Salvador.

EFFECTOS JURÍDICOS DERIVADOS DE LA FALTA DE ACCESO AL SEGURO PARA VIVIENDA PARA LAS PERSONAS CON DISCAPACIDAD EN EL SALVADOR

POR

Julio César Merino Escobar

RESÚMEN

La “Igualdad de la Persona Humana”, es un principio de rango constitucional, que consagra un valor generador de armonía social. El elemento inclusivo descarta las restricciones que se basan en diferencias, haciendo posible la exigencia de derechos inmersos en la ley. La vivienda a favor de las personas con “Facultades Especiales”, es uno de ellos, siendo necesario presentar los efectos jurídicos derivados de la falta de acceso a un seguro para la contratación de un crédito como requisito imprescindible para la adquisición de vivienda.

La Superintendencia del Sistema Financiero (SSF), establece umbrales que directamente impactan al grupo poblacional con facultades especiales al superar el 66.6%, frustrando la posibilidad de adquirir un bien patrimonial generador de su arraigo residencial. Esta decisión afecta a este sector social, no obstante, puedan responder por sus obligaciones contractuales.

La falta de contrato de seguro, arriesga la forma de enfrentar posibles siniestralidades, siendo necesario atender este derecho de rango constitucional previsto en el Art. 119 Cn.

La Constitución de la República, los Tratados Internacionales y la “Ley Especial de Inclusión de las Personas con Discapacidad” y los Tratados Internacionales, son cuerpos normativos con robustez suficiente para impetrar al escenario legislativo y sustentados por su contenido, poder presentar un proyecto de reforma que regule de manera expresa el derecho que se legisla a favor de las personas con facultades especiales.

Considerando el argumento anterior, esto implica que, si el umbral condicionado por la Comisión Calificadora de la Invalidez, de la Superintendencia del Sistema Financiero, limita el acceso al seguro, imprescindible para obtener un crédito para vivienda, será necesario reformar la ley en forma expresa la lograr la inclusión de las personas excluidas. Lo anterior, porque no obstante existe un grupo social que superan el umbral indicado por aquella Comisión, éstos no poseen incapacidad para contratar, ni un impedimento legal suficiente que impida el cumplimiento previsto en el contrato, esto es, el pago de primas, cuota mensual de un crédito y demás obligaciones contenidas en el contrato de Seguros y de Hipoteca, respectivamente, generando con ello, su solución habitacional con la materialización de sus aspiraciones, ante la debida cobertura legal que derriba el valladar que restringe el acceso a este derecho.

CAPÍTULO 1

1.1 DERECHO DE ACCESO A LA VIVIENDA

La disponibilidad de una vivienda está unida al plan de vida de un grupo de familia, así como al de una persona en forma independiente. Esto constituye la posibilidad de obtener un bien que da cobertura a ese grupo integrado por personas para reunirse y desarrollarse en forma exclusiva generando una filiación. Es una garantía de la dignidad que el ser humano necesita, por la privacidad que genera y porque se convierte en un espacio óptimo y privado para mantener las reuniones familiares, dando protección y cuidados a la familia frente a la comunidad y terceros ajenos al entorno familiar. La vivienda, como estructura física y asequible para algunos, constituye una de las necesidades básicas de mayor importancia para las personas, por el simple hecho de su condición humana.

Desde los primeros siglos, la humanidad ha buscado la manera de habitar en familia, lo cual ha implicado tratar de mantener acercamientos, los que se complican por la simple ausencia de arraigos. El ser humano superó su estado nómada para dar lugar al sedentarismo,¹ el primero, representado por la carencia de un lugar estable para habitar; y el segundo, representado por el arraigo obtenido que hace posible satisfacer la necesidad de cohabitar, logrando de esta forma la permanencia en un sitio debidamente establecido. El arraigo implica la construcción, que en principios pasó de ser en forma artesanal, hasta llegar a las estructuras de adobe, madera y ladrillo para protegerse de las precariedades del clima y cohabitar en familia.

Actualmente, el arraigo está constituido por una residencia y con esta la pertenencia a un domicilio, que es el lugar de asentamiento de la persona en forma individual o con su grupo familiar. Con el desarrollo de la ciencia constructiva, aparecen asentamientos humanos muy precarios, pero vitales para cohabitarlos, seguidamente se comienza a construir en comunidad, apareciendo una visión constructiva mercantil que soluciona en cierta medida el problema habitacional, pero con altos costos. El Salvador es uno de los países con mayores precariedades habitacionales, no obstante constituir este una prioridad con fundamento constitucional.

Es evidente que el derecho a la vivienda, brinda respuesta a una necesidad cuyo quebrantamiento atenta contra la misma dignidad de las personas. La múltiple normativa existente que se refiere a este derecho patrimonial sustenta criterios amplios de inclusión a favor de los diversos sectores sociales, para que lleguen a ser propietarios de su vivienda.

¹Nómada:

Adj. Dicho de un individuo, de una tribu, de un pueblo: Carente de un lugar estable para vivir y dedicado especialmente a la caza y al pastoreo. Apl. a pers., u. t. c. (RAE)

Sedentario:

Dicho de un oficio o de un modo de vida: De poca agitación o movimiento. (RAE) Dicho de una tribu o pueblo: Dedicado a la agricultura, asentado en algún lugar, por oposición al nómada. (RAE)

Con independencia de la condición personal, todos tenemos derecho de acceso a la vivienda, esto implica dar cobertura a una necesidad prioritaria, porque se genera el espacio necesario para la familia; por ello, el legislador constitucionalizó este derecho civil, elevándolo a la categoría de un derecho social y de rango constitucional, para inducir a su obligatorio cumplimiento.

1.2 NORMATIVA DE ACCESO A LA VIVIENDA

Nuestra Carta Magna, regula en el Título V, específicamente en el Art. 101, un aspecto que forma parte del orden económico, que debe responder a principios de justicia social y seguridad jurídica, en tal sentido, asegura a todos los habitantes de nuestro país su existencia digna como ser humano. Es imprescindible para lograr tal cometido, se optimice el gasto público y que optimicen los recursos del Estado, evitando su derroche. Por ello, la constitución del derecho de vivienda, obedece no solo a la tutela del Estado; sino también, al esfuerzo de cada persona en particular por crear su propio patrimonio y a la responsabilidad que el gobierno tiene en la propiciación del mismo.²

La Constitución de la República, declara constitucional, y consecuentemente de interés social la construcción de viviendas, por lo que el aparato del estatal debe procurar su titularidad a favor de las familias salvadoreñas, esto contribuye a fomentar por una parte la obtención de un patrimonio particular, y por otro, fomenta la inversión y el financiamiento. A su vez, no se puede obviar la obligación que impone el Art. 206 de la Constitución de la República, que obliga al Estado por medio de sus respectivas instituciones a colaborar y coordinar acciones para implementar planes de desarrollo.³

De conformidad a la Declaración Universal de los Derechos Humanos de la Organización de las Naciones Unidas de la cual El Salvador es signatario, cuyo Art. 25 reconoce que *“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”*.

Otras entidades de carácter autónomos como los municipios también deben involucrarse en la temática, así como la misma normativa que los rige, les impuso la visión original de inclusión que tuvo el legislador, al establecer en los Arts. 4, 26 y 27 del Código Municipal, que estos “deben” promover y financiar programas de viviendas o renovación urbana, conceder préstamos a los particulares en forma directa o por medio de entidades descentralizadas, dentro de los programas de vivienda o renovación urbana. Asimismo, se establece que el municipio tiene la facultad para la autorización y fiscalización de parcelaciones, lotificaciones, urbanizaciones y demás obras

² Constitución de la República de El Salvador. Asamblea Constituyente de El Salvador, D. N. 38. T. 281. (San Salvador. El Salvador 1983). 20

³ Ibid. Constitución de la República de El Salvador. 21

particulares, cuando en el municipio exista el instrumento de planificación y la capacidad técnica instalada para tal fin.⁴

El derecho de ser titulares de una vivienda digna es reconocido por la ley, y ha venido a constituirse en un derecho, aunque abstracto y no concreto, la postulación de su reconocimiento es una declamación que en buena medida carece de una debida protección jurídica. La simple construcción de modulos habitacionales y viviendas, en repartos, colonias y poblados del país, no resuelve el fenómeno de la necesidad habitacional, sin embargo, la autorización misma de tales construcciones, es una modalidad de facilitación de viviendas que el Estado permite con las autorizaciones, controles y supervisiones que las mismas implican, para garantizar en el mejor de los casos la adquisición de una vivienda digna. Una motivación del Estado se podría ver implícita en el otorgamiento de ciertos y casi inexistentes subsidios para las familias de escasos recursos, o la excepción del pago de ciertos impuestos, como sucede en el dispositivo legal del Art. 4, numeral 6º de la Ley del Impuesto sobre la Renta.⁵

Es de gran relevancia considerar la urgencia habitacional y la respuesta que el Estado brinda a tal premura. Podemos encontrar algunos incentivos que favorecen al sector de la construcción como a los adquirentes de viviendas o apartamento construidos; asimismo, un numero óptimo de leyes que tutelan el tema habitacional e instituciones que están directamente vinculadas al mismo, como en su oportunidad se describirán. Lo anterior debería ser suficiente para darle el revestimiento optimo que garantice la seguridad jurídica de quienes desean y tienen la posibilidad de acceso a un patrimonio constituido por una solución habitacional, incluyendo a las personas con facultades especiales; pero, por el contrario, en la actualidad la seguridad habitacional es un derecho con precariedades donde el comerciante o constructor de viviendas no responde por las resultas de la construcción. Esto vuelve ineludible e imprescindible contar con seguros óptimos que cubran las múltiples siniestralidades relacionadas con la estructura de la vivienda.

Las disposiciones legales, decretos, reglamentos y ordenanzas regulatorias del sector vivienda, algunas carentes de aplicación, en la actualidad no se ajustan a las necesidades y la escasez de vivienda, a lo que se suman los elevados costos de obtención y la burocracia en la obtención de un crédito para ser titular de una solución habitacional, que no solo involucra al sistema financiero tradicional, sino también a las autónomas en cargadas de otorgar créditos para ese fin. En otras palabras, como se menciona en el texto constitucional comentado: *“Hace falta una normativa general que regule al sector. Una normativa ad-hoc capaz de recoger las funciones de cada entidad que permita determinar las responsabilidades en que incurren los actores que intervienen en el proceso (entidades financieras, proveedoras de servicios, preservación del medio ambiente, el desarrollo territorial, etc.”*⁶

⁴ Código Municipal. El Salvador. Asamblea Legislativa de la Republica de El Salvador. D.N 274. D.O N. 30. T.N 406. (*San Salvador, El Salvador. Reformas 2015*). 3; 14

⁵ Ibid. Constitución de la Republica de El Salvador.

⁶ Constitución de la República de El Salvador “Comentada”. (*San Salvador, El Salvador, Ed.10º. 2017*). 149

1.3 LA VIVIENDA: UNA NECESIDAD Y UN DERECHO HUMANO

En países como El Salvador, ostentar el sueño de adquirir una vivienda, implica el deber de superar una gama de dificultades de acceso. La habitabilidad de un inmueble higiénico, cómodo y seguro, que constituye una vivienda digna, continúa siendo un problema que afecta al conglomerado salvadoreño y principalmente a las familias de escasos recursos incluyendo su capacidad de ahorro que es generalmente nula. En El Salvador se reconoce oficialmente que el déficit habitacional sobrepasa las 500 mil viviendas, y que este se concentra especialmente en los estratos de población de menores ingresos.

Cuando la vivienda deja de ser un derecho para convertirse predominantemente en un negocio, esta queda restringida y determinada por las fuerzas especulativas y excluyentes del mercado: solo tienen posibilidad de comprar una vivienda los que son sujetos de crédito. Las familias pobres deben asentarse en zonas alejadas, carentes de servicios básicos y en viviendas precarias. El problema se agrava cuando no se cuenta con una política de vivienda ni con normativas jurídicas específicas que enfrenten el problema habitacional desde un enfoque de derechos humanos, tal como sucede en El Salvador.⁷

Las condiciones que podrán brindar una respuesta deben estar fincadas en una visión provisora de vivienda de interés social principalmente, estas son las que generalmente habitará el conglomerado con cierto nivel de recurso económico que optimice el compromiso de pago; o sea, que aquel grupo social salvadoreño, que tenga ingresos familiares inferiores o iguales a un monto de ochocientos dólares, equivalentes a un poco más de dos salarios mínimos vigentes, puede optar por una solución habitacional, en medianas condiciones de seguridad.

En alusión a lo anterior, la Ley de Creación del Fondo Social para la Vivienda, establece en su Art. 3, que el objeto de creación del “El “Fondo” es contribuir a la solución del problema habitacional de los trabajadores, proporcionándoles los medios adecuados para la adquisición de viviendas cómodas, higiénicas y seguras”, y el Reglamento de la ley en comento, lo ratifica en su Art. 2, aspectos que resultan cuestionables frente a la realidad nacional y principalmente de la población con facultades especiales, respecto de la obtención de una vivienda.

El criterio adoptado por las instituciones de vivienda, debe ser el de considerarla como de “Interés Social” por ser la solución habitacional que se ha dispuesto o destinado para las familias de escasos recursos económicos o de ingresos bajos; principalmente, a las que deseen habitar o habitan en las áreas urbanas o en su caso, en las áreas rurales.

Las contralorías del Órgano Ejecutivo, representadas por las carteras de Estado, entre ellas: Medio Ambiente y Vivienda, sumando las autónomas que manejan ese rubro, deben estar inmersas, desde los actos previos a la aprobación de los proyectos habitacionales, hasta su concreción, para que las condiciones de habitabilidad se cumplan, entre ellas se mencionan, que deben estar ubicada en zonas consideradas habitables; tener una superficie que permita superar el

⁷ Carlos Ayala Ramírez. “La vivienda: Una necesidad y un derecho humano”. Artículo. Universidad Centro Americana José Simeón Cañas (UCA. La libertad, El Salvador. 2010).

hacinamiento y la promiscuidad; contar con espacios propicios para el desarrollo humano familiar; poseer techos, paredes y pisos contruidos con materiales que garanticen la seguridad estructural; tener en todos los ambientes iluminación natural y ventilación adecuada; contar con instalaciones de servicios básicos domiciliarios; tener acceso peatonal y vehicular en todo momento; y disponer en sus proximidades de servicios urbanos y sociales.

Para que una familia se desarrolle con ciertos niveles de dignidad, habrá mantener las contralorías necesarias, para considerar que el bien adquirido es óptimo y que reúne los requisitos mínimos de habitabilidad, que implican los servicios de agua, energía eléctrica, y aseo municipal, de los cuales el estado debe tomar protagonismo, frente a la incapacidad de mercado para proveer una vivienda que se perpetúe con los atractivos ofertados al momento de su adquisición.⁸

1.4 FUENTES DE FINANCIAMIENTO INTERNACIONAL

La insuficiencia de vivienda en el país, como de la falta de recursos para los proyectos encaminados a sustentar el déficit habitacional y la vulnerabilidad del hábitat, viene a ser un reflejo de nuestra realidad. La situación económica y el ambiente que se vive por la mayoría de habitantes en el Salvador y América Latina, vuelven complejo el análisis relacionado con el número de familias que necesitan vivienda y las capacidades que ostentan para enfrentar los costos su adquisición; no obstante, se cuenta con recursos provenientes del mercado financiero internacional que de alguna manera resuelve el problema relacionado con la vivienda en el país, entre los cuales se mencionan:

El Banco Interamericano de Desarrollo (BID)

El Banco Interamericano de Desarrollo (BID), o Grupo BID, constituye una de nuestras principales fuentes de financiamiento de proyectos habitacionales; como institución financiera, le otorga créditos a los países de América Latina y el Caribe, para que puedan financiar el desarrollo económico y social, en los países miembros, incluyendo el tema habitacional para lo cual, asumen compromisos diversas instituciones del estado, como particulares, en condiciones un tanto atractivas. Esta instancia financiera constituye una de las primordiales fuentes de financiamiento para los avances de estas regiones. Las soluciones financieras incluyen al sector privado, con quienes comercian sus productos financieros, que envuelven préstamos, donaciones, garantías e inversiones mediante empréstitos cuyas tasas mantiene un margen un tanto atractivo y considerable, para que los proyectos constructivos sean auto sostenibles y que sustenten rentabilidad que sea capaz de mantener honrando su responsabilidad financiera.

Un estudio piloto asociado con el aspecto anterior, abarcó únicamente tres países: Argentina, Chile y El Salvador, siendo presentado en la XVII Asamblea de MINURVI en El

⁸ Ibid. Carlos Ayala Ramírez.

Salvador, que entre sus resultados generó una prueba y aprobación de la metodología abordada y se decidió ampliar el estudio en estas naciones. El documento cubre una totalidad de 11 países, incluyendo los tres del objeto de estudio piloto y fue presentado en la XVIII Asamblea de MINURVI en Jamaica. Al igual que en el anterior, el análisis se basa en una revisión de la información relativa a gasto público, específicamente el gasto social en vivienda y urbanismo con el objetivo último de conocer cuánto es el verdadero esfuerzo que realizan los respectivos Ministerios de Vivienda y Urbanismo en este ámbito.

Con la finalidad de formular objetivos orientados a la solución de la insuficiencia de viviendas, se utiliza el déficit habitacional, cifra que busca sintetizar las deficiencias en vivienda y hábitat. El déficit cubre desde la ausencia total de vivienda a la ausencia de condiciones que aseguren una vida digna. El déficit habitacional guía programas públicos y de financiamiento de organismos multilaterales, CEPAL lo cuantificó en 22.7 millones de unidades. Pero esta cifra puede incrementarse o disminuirse, en la medida en que se incorporen parámetros de seguridad, salubridad y calidad de vida más o menos rigurosos. Desde el BID, definimos al déficit habitacional como la combinación de requerimientos cuantitativos y cualitativos:

A. Déficit Cuantitativo: Es la ausencia de vivienda a partir de dos condiciones:

1) que el número de familias que comparten el mismo techo y comparten las facilidades de preparación de las comidas, sea superior a una;

2) que haya familias que habitan en viviendas que no pueden ser mejoradas dada la baja calidad de los materiales constructivos.

B. Déficit Cualitativo: Este déficit no incluye las viviendas consideradas en el déficit cuantitativo. El déficit cualitativo se define a partir de las siguientes condiciones deficientes de la vivienda:

- Techo hecho de materiales no permanentes.
- Paredes y estructura hechas de materiales no permanentes.
- Suelos de tierra.
- Hacinamiento: más de tres personas por cuarto.
- Condiciones deficientes del vecindario: insuficiencia de infraestructura o servicios.
- Ausencia de agua potable con acceso por tuberías.
- Ausencia de cloacas o sistemas de disposición de aguas servidas.
- Ausencia de electricidad.⁹

Las necesidades están definidas por los déficits, esto hace necesario profundizar hasta donde es posible dar cobertura a la necesidad de las familias y considerar de qué manera pueden

⁹ [https:// Banco Interamericano de Desarrollo \(BID\). “Consideración del Banco Interamericano de Desarrollo en el problema de la vivienda y déficit habita “es problema de vivienda//blogs.iadb.org/.](https://www.bancomundial.org/es/publicaciones/interamericano/interamericano-de-desarrollo-en-el-problema-de-la-vivienda-y-deficit-habita) (2012)

satisfacerse; sin perder de la visión de ir ejecutando planes compatibles con la solución de los déficits relacionados. La cantidad de viviendas con las que actualmente cuenta el sistema habitacional, únicamente puede alcanzarse a dar prioridad, a los casos especiales de la población más vulnerable, es decir, los que no cuentan con el recurso necesario para obtener una solución de obtención de vivienda. Esas soluciones deben cumplir a su vez, con los estándares requeridos para que sean habitables, considerando las condiciones climáticas y la alta vulnerabilidad que vive el país.

La aplicación de este análisis a la región, condujo en su oportunidad, a que para el año 2012, el déficit estuviera representado por algunos hogares que carecen de saneamiento, asimismo de agua potable:

- Déficit cuantitativo: 6%
- Déficit cualitativo:
- Carentes de infraestructura: 21%
- Carentes de electricidad: 4%
- Carentes de saneamiento: 15%
- Carentes de agua potable corriente: 9%
- Materiales deficientes: 12%
- Techo deficiente: 3%
- Piso de tierra: 6%
- Paredes deficientes: 2%
- Carentes de tenencia adecuada de la tierra: 11%
- Hacinamiento: 6%

Las cifras son derivadas de los censos nacionales, los cuales incluyen datos sobre la calidad de la vivienda, pero no incluyen suficiente información técnica para definir con precisión las capacidades estructurales y la seguridad de las viviendas y del entorno.

En ese análisis se resume la problemática de la capacidad portante de la estructura, a “paredes deficientes” como el 2%. Esta visión es errada. Resumir el problema estructural asociado a viviendas informales autoconstruidas, que en muchos casos pueden llegar a constituir el 60% de las viviendas en las grandes ciudades, a una expresión del “2% de viviendas con paredes deficientes”, es errado y requiere de un esfuerzo en la mejora de los instrumentos de análisis.¹⁰ Al considerar estas estimaciones la situación se puede considerar más preocupante, si se consideran aspectos como las reales condiciones frente a los siniestros de la naturaleza. La familia salvadoreña, principalmente las que se instalan de manera informal en tugurios y zonas no habitacionales, ponen en riesgo el principal bien jurídico como es la vida. De ello, tenemos que los datos arrojados hasta hoy, de que alrededor de dos millones de los tres millones de familias que se forman cada año en las ciudades latinoamericanas se ven obligadas a instalarse en viviendas

¹⁰ [https:// Banco Interamericano de Desarrollo \(BID\). \(2012\)](https:// Banco Interamericano de Desarrollo (BID). (2012))

informales, como en las zonas marginales, a causa de una oferta insuficiente de viviendas adecuadas y asequibles.

Cada año dos terceras partes de las nuevas familias habitan viviendas construidas con materiales precarios, de manera informal, con escasos recursos y sin el conocimiento ni el apoyo técnico necesario. Estas viviendas están construidas en asentamientos informales ubicados en zonas de riesgo, inseguros, con servicios insuficientes y lo más probable es que sean vulnerables ante amenazas naturales como terremotos, lluvias, huracanes e inundaciones y cambio climático.

Los criterios de vulnerabilidad no son tomados en cuenta de manera rigurosa, de incorporarse, las cifras del déficit habitacional crecerían significativamente.¹¹

1.5 CAUSAS Y EFECTOS EN EL DÉFICIT HABITACIONAL

La necesidad por solventar el déficit habitacional, devienen de la pobreza de nuestras naciones y de la exclusión clasificación social que lleva a impactar a sectores poblacionales a quienes les es imposible desarrollarse en condiciones óptimas y quedan destinados a los riesgos de vulnerabilidad, es decir que no hay medios suficientes, como son los recursos necesarios para enfrentar el acceso a créditos, si primeramente no se tiene un empleo estable, adecuado a las necesidad por sustentar y los pagos a honrar, a esto se suman el adecuado conocimiento, asesoría técnica pertinentes y la ausencia de titularidad de la tierra.

En un artículo publicado por Carlos Genatios, del Miami Dade College, hablando del problema de la vivienda, y sobre el déficit habitacional, en el Proyecto “Low cost housing”, dijo: “Un importante investigador, Alfredo Cilento, insiste en un cambio de paradigma para analizar el déficit (Cilento, 2012): *“¿Cuál déficit de vivienda? Los pobres urbanos han aprendido a proveerse un hogar cerca de los lugares de trabajo ya sean, alojamiento y trabajo, legales o no. Otras necesidades son más apremiantes y difíciles de resolver por ellos mismos: mejores oportunidades de trabajo o subsistencia, salud, educación, alimentación, seguridad de bienes y personas, seguridad social y jurídica, facilidades de desplazamiento, acceso a crédito costeable, reducción de la vulnerabilidad social, económica y física, cultura, recreación. El déficit de vivienda solo aparece en coyunturas en las que se carga con centenares de miles de damnificados de tragedias no atendidas oportuna y apropiadamente mediante mecanismos de planificación y prevención.”*¹²

El Programa de las Naciones Unidas para los Asentamientos Humanos (ONU–Habitat) como parte del Programa de Perfil Vivienda y como seguimiento a la Estrategia Global de Vivienda, en apego a metodologías de la Unidad de Vivienda de ONU–Habitat, hacen hincapié en

¹¹ Ibid. [https:// Banco Interamericano de Desarrollo - BID. \(2012\)](https://Banco Interamericano de Desarrollo - BID. (2012))

¹² <https://Carlos Genatios. “Problemas de la Vivienda” www.researchgate.net/publication/> (Miami, Dade College.2018).

estrategias para estimular la producción de viviendas adecuadas. Este programa estima que según el perfil sector vivienda en El Salvador se centra en el tema habitacional, principalmente en zonas urbanas. Asimismo, identifica posibles acciones que podrían tomarse en cuenta para mejorar el funcionamiento del sector habitacional, incluyendo lo siguiente:

- a. Política habitacional y marco institucional.
- b. Financiamiento del sector habitacional.
- c. La demanda y la oferta de vivienda.
- d. Sistemas de oferta de suelo urbano.
- e. Infraestructura y servicios urbanos básicos.
- f. Materiales de construcción, industria de la construcción y empleo.
- g. Capacitación en el sector vivienda.
- h. Matriz de limitaciones del sector habitacional.
- i. Matriz de acciones identificadas para el sector habitacional.¹³

Los esfuerzos por los alcances obtenidos en el sector vivienda del país, incluyen un marco institucional y normativo, no obstante, se evidencian dificultades como las planteadas por el documento de informe aportado por el sector vivienda de El Salvador por ONU-HABITAT, del año 2013 que estipula que aún quedan interrogantes pendientes claves, siendo las más relevantes: las siguientes:

1. Existe un amplio marco regulatorio que apoyo sector habitacional, en los cuales resaltan el Art. 119 de la Constitución, la Ley de Urbanismo y Construcción, la Ley de Ordenamiento y Desarrollo Territorial y Ley Especial de Lotificaciones y Parcelaciones para Uso Habitacional. Después de la firma de los Acuerdos de Paz, se implantó el subsidio directo a la familia, el ahorro previo como incentivo y varios instrumentos financieros que ampliaron el acceso a la vivienda social, aunque el Estado se desentendió de la producción directa de vivienda y urbanización. El Plan 2010–2014 creó el Sistema de Protección Social Universal que promueve la vivienda social, mejora de los asentamientos precarios y reconstruye viviendas afectadas por desastres o riesgos ambientales. Sin embargo, existe una dispersión institucional y falta de visión sectorial integral para lo cual este perfil propone la creación del Consejo Nacional de Vivienda y Desarrollo Urbano, como ente coordinador del sector.

2. El país cuenta con un parque habitacional de 1,58mm unidades de las cuales dos terceras partes es urbano. Oficialmente en 2009 el déficit cuantitativo era del 4% y el cualitativo del 29%

¹³ ONU. HABITAT. Programa para las Naciones Unidas. “*Perfil del sector vivienda en El Salvador*”. 2013 .18

del parque. Estas cifras se han disminuido gracias al financiamiento de adquisición de vivienda por el estado, la producción de suelo peri urbano por las empresas lotificadoras que han dado origen al 22% del parque, la legalización de la tenencia de 200,000 terrenos por el Instituto de Legalización de la Propiedad, los programas de diversas ONG de vivienda con el 6 % del parque habitacional además del sector formal privado y la producción social. La autoconstrucción se utiliza en dos terceras partes de las viviendas. Las principales carencias de las viviendas son los materiales de piso y el acceso a servicios de saneamiento y agua potable. Para eliminar el déficit cuantitativo se requiere invertir aproximadamente el 1.3% del PIB y para el cualitativo un 1.8% adicional. Para eliminar los déficits se propone desarrollar una política habitacional que de igual prioridad al mejoramiento del stock habitacional que a la producción de nueva vivienda.

3. Existe una oferta diversa de productos financieros para la construcción, adquisición, mejora y ampliación de viviendas. Operan diez bancos privados, dos estatales, cinco cooperativos, dos de ahorro y crédito, nueve instituciones públicas y más de 100 cooperativas. En 2011 la cartera de hipotecas representaba el 13.8% del PIB o US\$2.9mm. Se estima que las remesas provenientes de migrantes del exterior destinan a vivienda US\$390mm anuales. Sin embargo, sólo un 33% de la población puede acceder a una vivienda de interés social del sector formal vía crédito. La política de financiamiento de vivienda debe reformarse para estar acorde con la formación de hogares, el mejoramiento del parque existente, la asequibilidad de ingresos y que sea sostenible.

4. Hay importantes experiencias de gran escala de acceso al suelo por medio del acercamiento entre oferta y demanda por el sector privado, el sector público y el no-gubernamental. También hay una diversidad de formas de propiedad, posesión y acceso al suelo que ha contribuido a disminuir el déficit cuantitativo.

En 2012 la industria de la construcción tenía una cartera de préstamos de \$371 millones y la adquisición de viviendas \$2,180 millones. Sólo una de ellas ha construido 65,000 unidades en 50 años. El Fondo Social para la Vivienda ha otorgado 189,000 créditos en 39 años y el ILP ha titulado más de 200,000 lotes en 22 años. La ONG más grande del país ha producido 50,000 unidades desde 1968. Sin embargo, se destaca que no existen impuestos explícitos que graven la propiedad inmobiliaria, ni una efectiva ejecución de planes y normas que regulen la oferta de suelo urbanizado que opera bajo una lógica plena de libre mercado. Una futura política habitacional requiere una gestión efectiva de esta red de actores para aprovechar su capacidad de ejecución, capitalizar sus experiencias y alcanzar mayor complementariedad en el acceso al suelo para vivienda social, por lo que se propone una intervención explícita del Estado en el mercado de suelo.

5. La infraestructura, o la falta de la misma, define los parámetros del déficit cualitativo de la vivienda, el más significativo del país. Existe un marco regulatorio moderno para el sector energía, pero un marco deficiente para los sectores agua potable, transporte y desechos sólidos. Por ello el perfil recomienda apoyar la elaboración de una Estrategia de Transporte y Logística, así como la aprobación de la Ley General de Aguas y la Ley de Agua Potable, en proceso de discusión en la Asamblea Legislativa en el 2013.

6. La industria de la construcción es un sector muy desarrollado y competitivo, con pocas barreras de entrada. Este contribuyó a un 46% de la inversión del país y el 6.7% de los empleos directos. Sin embargo, 8 de cada 10 empleos son informales. El sistema constructivo predominante es concreto mixto (72.2%), adobe (12.1%) y el resto de bahareque, madera, lámina, paja y materiales de desechos. Con respecto al piso, en el área urbana un 75% son de cemento, concreto o cerámica. Sin embargo, en el área rural un 38% poseen piso de tierra. Hay poca investigación sobre el uso de materiales sustentables para la construcción. La dinamización de la construcción requiere nuevos mecanismos para agilizar los créditos para vivienda, una capacitación constante de la mano de obra y mecanismos para agilizar trámites y permisos de construcción.

7. La capacitación a nivel universitario en el sector está concentrada en ingeniería civil y arquitectura con 5,300 estudiantes (3.6% de los universitarios del país). El tema de vivienda se aborda en 9 programas de arquitectura y 7 en ingeniería. A nivel técnico la capacitación formal del sector es escasa, apenas 360 estudiantes contra los 130,000 empleos en la industria. Lo que sigue pesando es la formación tradicional maestro-aprendiz. No hay formación especializada o a nivel de postgrados en financiamiento, gestión, suelo, infraestructura y construcción relacionadas a vivienda. Por lo tanto, hay escasa producción de conocimiento sobre tecnologías, materiales y sistemas constructivos. Este perfil recomienda fortalecer la formación académica de la vivienda como disciplina transversal, promover la investigación de nuevas tecnologías, la innovación y coordinación entre universidades, gobierno, empresa privada, gremios y ONG en la capacitación del sector.

Este informe fue elaborado entre junio de 2012 y junio de 2013 por un equipo salvadoreño coordinado por Alberto Harth, urbanista, y compuesto por cuatro profesionales: Carlos Ferruffino, urbanista; Marielos Marín, arquitecta; Gustavo Pineda, ingeniero; y Ricardo Vega, ingeniero y economista. El Ing. Eduardo Rodríguez y Christopher Lalande de ONU-Hábitat supervisaron el trabajo.

El estudio se fundamentó en varios talleres de investigación organizados con profesionales nacionales, instituciones públicas y privadas, así como en fuentes secundarias como la Encuesta de Hogares de Propósitos Múltiples (EHPM), los censos de vivienda y estudios sectoriales de la Fundación Salvadoreña de Desarrollo y Vivienda Mínima (FUNDASAL) y de organismos como ONU-Hábitat, la Organización de las Naciones Unidas para el Desarrollo Industrial (ONUUDI), el Banco Interamericano de Desarrollo (BID) y el Banco Mundial (BM). También se utilizaron publicaciones de los donantes y de académicos sobre aspectos de la vivienda y el desarrollo urbano en El Salvador, las cuales aparecen citadas en la bibliografía al final del informe.

En El Salvador, la contribución del sector se estimó en 3.2% en la última década. Cada puesto de trabajo creado en el sector de la vivienda genera dos puestos adicionales en la economía nacional. La vivienda es el activo más importante para los hogares en el mundo y es el gasto recurrente más grande de las familias de medianos y bajos ingresos. El sector construcción contribuye al aumento de las emisiones de gases de efecto invernadero y a más de la tercera parte del consumo de recursos materiales del mundo. Si un país no cuenta con un sistema de financiamiento de la vivienda sano y un sector habitacional funcional, su economía probablemente entre en estancamiento. Esto fue demostrado en un antecedente de recesión mundial del año 2009.

1.6 LA DEMANDA Y LA OFERTA DE VIVIENDA

La vivienda es un bien privado y tiene características especiales que la diferencian de otros bienes. Por ejemplo, la vivienda satisface una necesidad básica de las personas y las familias. Por ser un bien duradero, es la decisión financiera más importante de una familia. Se utiliza como mecanismo de acumulación de riqueza. Por ser un bien inmueble no se puede trasladar a o consumir en otra ubicación y representa un conjunto de componentes que la diferencian de otros bienes como el suelo, la infraestructura, los servicios, el equipamiento y la edificación misma. Estas características no son valoradas igual por todos.

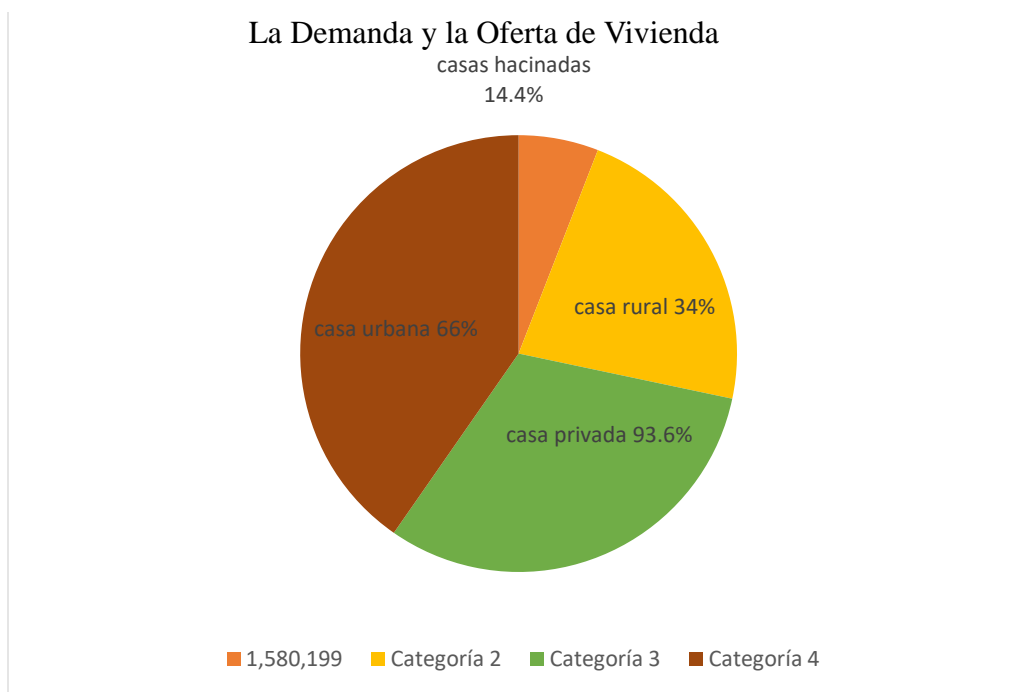
El Salvador cuenta con 1, 580,199 hogares, de los cuales el 66% está en el área urbana y el 34% en la zona rural. La vivienda denominada como casa privada o independiente representa el 93.6% del parque habitacional. En 2011, existían 2,710 viviendas con techo de paja o palma y 116 con materiales de desechos, equivalentes al 1.7% del parque habitacional. Un total de 13,938 estaban construidas con paredes de paja o palma y 6,622 con materiales de desechos, equivalentes al 1.3% del parque. Sin embargo, se tenían 314,299 viviendas con piso de tierra, equivalentes al 19.7% del parque. Esto hace prioritario accionar para reducir el déficit cualitativo.

Existe un porcentaje de familias que viven de forma hacinada. El 14.4% de las viviendas posee más de cinco miembros viviendo en una sola habitación. Por otra parte, el 67% de los jefes de hogar ocupados que no poseen vivienda propia presenta ingresos menores a tres salarios mínimos, lo que afecta su capacidad adquisitiva y crea limitaciones para el acceso a una vivienda financiada a largo plazo. Esto equivale a 129,096 hogares que no poseen vivienda propia y presentan tal condición en sus ingresos.

Existe una normativa del gobierno que califica los proyectos de vivienda de interés social. De acuerdo a esta normativa, el valor máximo para una vivienda de interés social no debe de sobrepasar los US\$15,000. Para definir un segundo segmento, el gobierno ha establecido que el valor máximo es de US\$28,500. Un tercer segmento es el del FSV, que establece US\$75,000 como valor máximo de vivienda.

Un cuarto segmento lo constituyen las viviendas arriba de ese monto. Para el año 2011, la Población en Edad de Trabajar (PET) representó el 67.8%. La Población Económicamente Activa (PEA) es la que realiza alguna actividad económica y ofrece su fuerza de trabajo al mercado laboral.¹⁴

¹⁴ Ibid. ONU. HABITAT. Programa para las Naciones Unidas. 3



1.7 SISTEMAS DE OFERTA DE SUELO URBANO

Los sistemas de oferta de suelo para la vivienda reúnen tres características notables:

1ª) La amplitud y los vacíos del marco legal, que limitan la capacidad del Estado para producir suelo urbanizado y regular el mercado.

2ª) La diversidad de formas de propiedad, posesión y acceso al suelo, que abre oportunidades para la política pública con respecto a la vivienda social.

3ª) Destaca las experiencias de acercamiento entre oferta y demanda desarrolladas por el sector privado salvadoreño a gran escala, resultante en un sistema liberal que requiere un renovado ejercicio de gestión del suelo para vivienda de interés social.

El universo de códigos, leyes, reglamentos y ordenanzas que regula la producción de suelo urbanizado es amplio: LUC, Código Municipal, Ley del Medio Ambiente, LODT. Sin embargo, persisten las contradicciones y los vacíos.

Sigue pendiente la consolidación de un marco legal, normativo e institucional que potencie las capacidades del Estado para incidir en los mercados de suelo, incluyendo una aplicación más estratégica de los instrumentos tributarios y de gestión, particularmente para la vivienda social. Esto sucede a pesar de que la Constitución ofrece suficiente respaldo para legitimar la regulación

de la propiedad privada y afianzar los derechos de la población a vivienda y suelo, y a un medio ambiente sustentable. Por lo tanto, se requiere avanzar en la reglamentación y la implementación efectiva de la nueva legislación de ordenamiento territorial, de lotificaciones y de vivienda de interés social, como existe en Colombia, Chile y Brasil.

En El Salvador, se destaca la importancia de la propiedad privada como forma dominante de tenencia de la vivienda. A nivel nacional, más de dos terceras partes de los hogares poseen sus inmuebles en propiedad en una relación que tiende a favorecer a los hombres, aunque la brecha de género se ha reducido gradualmente. El resto de las familias depende del alquiler y la “ocupación gratuita”.

Al mismo tiempo se ha constatado la importancia de formas alternativas de acceso a la posesión de suelo, como el “alquiler con promesa de venta” promovido por los lotificadores privados y la donación como “bien de familia” utilizada por los programas públicos y las ONG.

Se estima que en El Salvador la tierra urbanizada representa el 30% del costo de la vivienda (10% para la tierra y 20% para la urbanización). De ahí pueden extraerse lecciones fundamentales para futuras políticas públicas de acceso al suelo tanto a escala nacional como latinoamericana. Está planteado el reto de avanzar a nivel de política pública en una gestión más efectiva de esta red de actores para aprovechar sus capacidades de ejecución, capitalizar sus experiencias y abrir espacios para alcanzar mayores niveles de colaboración y complementariedad, contribuyendo a la reducción del déficit cuantitativo y cualitativo de vivienda.¹⁵

En consecuencia, los argumentos técnicos y fuentes legales relacionadas a la vivienda, constituyen la base para que el Estado actúe en forma eficaz, para dotar de las formas o medios óptimos para que el mayor número de familias salvadoreñas lleguen a ser propietarias de su vivienda, como lo manda la ley, facilitando al pequeño propietario los medios necesarios, garantizando el derecho a la propiedad privada en función social, supliendo de esta manera el derecho de convertirse la familia en titulares de su vivienda, Arts. 102, 103, 105 y 119 Cn.

1.8 LOS SEGUROS Y SUS BENEFICIOS

1.8.1 ANTECEDENTES HISTÓRICOS

El contrato de seguros ha tenido arraigos antiguos, aunque en su inicio no era en la forma que por ahora es conocido, pero sí mantenía ese enfoque de protección mutua, estas son las prestaciones que contiene el mismo. Así como los miembros de un grupo o asociación buscan el auxilio frente a los hechos o situaciones no previstas.

¹⁵ Ibíd. ONU. HABITAT. Programa para las Naciones Unidas. 4

“Se dice que la mutualidad nace con la humanidad misma, las tribus, las hordas y las familias ya las practicaban. Se sabe que sus antecedentes principales los encontramos en Oriente principalmente en la India, Persia, Palestina, Fenicia y Egipto, lográndose perfeccionar en Roma; en todos estos lugares, se crean asociaciones que mediante contribuciones enfrentaban pérdidas originadas por la destrucción de bienes, muerte, gestos funerales o perjuicio derivados de actividades militares, entre otros.”¹⁶

Otro antecedente importante se puede encontrar en el contrato a la Gruesa o a riesgo marítimo que funcionaba desde la antigüedad en varios puertos del mediterráneo, desarrollándose en toda la Edad Media; este contrato buscaba garantizar cargamentos contra los riesgos marítimos propios del transporte. El contrato sin embargo no operó en un primer momento como lo que conocemos hoy como seguro, pues originalmente era un prestamista, generalmente banquero, el que anticipaba el valor del cargamento al armador o al comerciante propietario de la mercancía procedente de otros lugares.¹⁷

Por su parte el armador o comerciante se obligaba a reembolsar al prestamista el importe de anticipo, en unión de un crecido interés, en caso de feliz conclusión de la aventura marítima. Con este antecedente el seguro propiamente dicho nació en las ciudades Italianas del Medioevo como reacción a una bula papal expedida por Gregorio IX en 1234, por virtud de la cual se prohibió la estipulación de intereses en varios contratos, entre ellos el préstamo a la gruesa.¹⁸

Estas situaciones llevaron a los comerciantes a considerar los mecanismos de seguridad existentes y pensaron en efectuar un depósito en poder del banquero y éste se comprometía a responder y cubrir los costos del importe en caso de darse una siniestralidad marítima en el traslado de las mercancías.

Los primeros documentos conocidos que adoptan el novedoso sistema son de origen italiano. Se conocen disposiciones del puerto de Cagliari (breve Portus Kallaritani), de 1318; los Atuatuto de Calimala, de 1322; un decreto del dogo de Génova de 1336; los libros de comercio de Francesco de Bene y Cía., de Florencia de 1318-1350, y las Quitanze Grossetana, del 22 de abril de 1329. Si bien es discutido algunos de estos antecedentes, existe cierta unanimidad en aceptar uno de ellos, de fecha 23 de octubre de 1347, y en reconocer que ya en la segunda mitad del siglo XIV estaba ampliamente difundido en Pisa, Florencia y Génova, primeras ciudades en darles normas legislativas. Los lombardos llevaron su práctica a Francia, Portugal, Flandes, España, Inglaterra: la póliza inglesa más antigua que se conoce es de 1547, y se halla escrita en italiano.¹⁹

De esta manera se difundía la forma de proteger las mercancías u otros intereses semejantes, además de incluir a las personas que también pasaron a formar parte de esa contratación.

Como una institución más depurada, el contrato de seguro nace a partir del gran incendio de Londres de 1666, que después de la destrucción de 13,200 casas, Nicholas Bourbon decide

¹⁶ José de Jesús Martínez Gil. "Manual Teórico Practico de Seguros". Ed. Porrúa, (Ciudad de México, 1995). 36

¹⁷ Arturo Bravo Díaz. "Contratos Mercantiles". Ed. Lure, (Ciudad de México, 2008). 248

¹⁸ Ibid. Bravo Díaz, Arturo. 248

¹⁹ Isaac Halperin. "Seguros". Ed. Depalma, (Buenos Aires, Argentina. 2003). 2

iniciar una oficina donde se aseguran edificios contra incendio, surgiendo la primera entidad asegurados conocida como The Fire Office.²⁰

Ya desde los comienzos del siglo XVIII hasta la actualidad se ha producido un proceso de codificación de los seguros alcanzando desarrollo en doctrina general. Surge su sistematización en Códigos en Europa, se produce primero en Holanda en 1838, luego en países como Bélgica 1874, Hungría 1875, Italia 1884, Rumania 1887, Portugal 1888, España 1889, en América se destaca las naciones de Argentina 1862, Chile 1865, Méjico 1889 y Brasil 1916.

En el siglo XX la codificación agrupa principios básicos, que disponen de una parte general dedicada a normas comunes y otra dedicada a subtipos del contrato; se introducen asimismo normas imperativas a favor del asegurado. Finalmente, se limita el ejercicio de la actividad aseguradora a entidades de especial potencial y capacidad, siendo necesario autorización del Estado para el ejercicio de esta actividad comercial; del mismo modo las entidades aseguradoras quedan subordinadas a un estricto y riguroso sistema de normas que bajo el control y vigilancia del Estado direccionan su actuación, rigen su organización y determinarán su funcionamiento.²¹

1.8.2 HISTORIA DEL SEGURO EN AMÉRICA

“La póliza de seguro más vieja conocida en los Estados Unidos, fue escrita en Boston en el año 1745 por un mercader de Providence, Rhode Island. La primera compañía que se formó fue una mutual, la Sociedad Amistosa; denominada así después de su antecesora inglesa, y su finalidad era asegurar casa y propiedades, comenzó el 18 de enero de 1732 en Charles Town (conocida hoy como Charleston) en Carolina del Sur. 21 más lejos, hacia el norte, en Filadelfia, Benjamín Franklin, en su Gazeta Pennsylvania, llamaba la atención sobre la necesidad de equipar la estación de bomberos de la ciudad de BrotherlyLove. Más tarde, en su edición del 18 de febrero de 1752, la Gazeta anunció la formación de la segunda compañía de seguro contra incendio en América, esta fue la primera compañía que definitivamente hizo contribuciones hacia la prevención de incendios, reconoció algunos peligros y aún más, previo en contra de estos o simplemente rehusaba asegurar edificaciones donde estos riesgos existieran., por ejemplo, construcciones de madera no eran aceptadas para ser aseguradas por esta compañía.²²

1.8.3 LOS SEGUROS EN EL SALVADOR

²⁰ Ibid. Arturo Bravo Díaz. 251

²¹ Ibid. Isaac Halperin. 23

²² Kiriam Palacios. Norma López. Esmeralda Hurtado. “*Actualización de la Información Bibliográfica de Apoyo para el Proceso de Enseñanza-Aprendizaje de la Contabilidad de Seguros*”. Universidad de El Salvador. Para optar al grado de Licenciado en Contaduría Pública. (San Salvador. 2004). 20

El aparecimiento del seguro en El Salvador se dio a través de compañías extranjeras, y la primera de ellas fue “La Palantine Insurance Co.” en el año de 1906. La sociedad de seguros “La Centroamericana S.A.” fundada en el año de 1915 con un capital social de ¢ 100,000.00 colones, fue la primera empresa salvadoreña legalizada que se dedicó a la actividad aseguradora; al principio explotaba solamente el ramo de vida y fue hasta el año de 1945 que incluyó el ramo de daños. En 1970 fue fundada la asociación salvadoreña de empresas de seguros ASES, es una asociación de carácter civil, no lucrativa, integrada por empresas salvadoreñas integradas que están legalmente autorizadas para operar en el país; así como sucursales o agencias de empresas 22 privadas extranjeras dedicadas a la actividad aseguradora y que igualmente hayan sido avaladas para su desempeño laboral.

La misión de ASES es desarrollar, fortalecer y defender permanentemente la industria aseguradora en El Salvador, ASES obtuvo su personería jurídica en 1975. Su primera directiva entro en vigencia desde 1970 hasta 1975. En la década de los años noventa el mundo de los reaseguros internacionales sufrió grandes pérdidas por catástrofes como huracanes, inundaciones, terremotos, etc. Por lo cual los aseguradores pagaron millones en indemnizaciones a los asegurados. Todo lo anterior provocó que las compañías locales confirmaran que debían contar con respaldos de reaseguradores para poder afrontar los riesgos, a esto se le llama: Diseminación del riesgo. Pero a pesar de las circunstancias adversas, las aseguradoras salvadoreñas están ajustando sus productos y buscando alternativas para ofrecerlos a sus clientes, con el mejor respaldo internacional.

Paulatinamente los seguros fueron creciendo, pero los terremotos que sufrió nuestro país y los atentados terroristas del 11 de septiembre de 2001, en Estados Unidos, afectaron aún más realizándose ajustes más pronunciados y acelerados y después de estos sucesos los seguros han tomado un nuevo rumbo. ²³ En la actualidad existen trece compañías de seguros afiliadas a la Asociación Salvadoreña de Empresas de Seguros (ASES) entre las que están: Aseguradora Agrícola Comercial, S.A., Aseguradora Popular, S.A., Aseguradora Suiza Salvadoreña, S.A., Compañía General de Seguros, S.A., Compañía Anglo Salvadoreña de Seguros, S.A., La Centro Americana, S.A., AIG - Unión y Desarrollo, S.A. y Seguros e Inversiones, S.A. Continuando , se puede mencionar Seguros del Pacífico, S.A. , Internacional de Seguros S.A., Seguros Universales, S.A. Seguros de Personas, La Central de Seguros y Fianzas, S.A., Pan American Life Insurance Company.²³

1.8.4 IMPORTANCIA DE LOS SEGUROS

Desde los comienzos de la humanidad uno de los objetivos primordiales del hombre ha sido la búsqueda de medios para asegurar de alguna forma sus bienes, lo mismo que las consecuencias de la pérdida de la vida junto con su integridad y vigor.²⁴

²³ Ibid. Kiriam Palacios. Norma López. Esmeralda Hurtado. 23

²⁴ Soyila H. León Tobar. “*Contratos Mercantiles*”. Ed. Oxford. (Ciudad de México). 2008. 593

Los riesgos que se presentan en la vida diaria, las acciones de cada empresario o de los individuos particulares implican posibilidades de pérdidas en sus patrimonios, el restablecimiento de estos perjuicios se hace posible mediante la indemnización que las aseguradoras se obligan a pagar mediante el pago de una prima.²⁵

Los seguros brindan una protección adicional al patrimonio, porque frente a una eventualidad que se suscite, ya el riesgo se entiende contener una cobertura tal que general al final la satisfacción del asegurado, de tal forma que la indemnización está garantizada frente a las circunstancias o secuelas arrojadas por el siniestro. En su mayoría los créditos bancarios, son respaldados por un seguro que representa un costo de prima, pero a la vez una garantía para los contratantes.

Sin dudas las compañías de seguros recaudan fuertes cantidades de dinero por las múltiples transacciones que devienen de los contratos bancarios, mercantiles o civiles, pero como contrapartida a veces les corresponde pagar otras grandes cantidades como producto de la cobertura del bien o persona asegurados.

Igualmente, es importante expresar que la importancia de los seguros no se agota en su faceta nacional. Su otra faceta para la política económica de los países en el reaseguro extranjero es importante también, dada su inmediata secuela el intercambio de divisas.²⁶

Finalmente por precaución en algunos casos , y por necesidad en otros, las empresas de seguros se ven obligadas a ceder a otras, en reaseguros, una parte de sus riesgos, un mínimo de prudencia aconseja no mantener todas las cesiones dentro del mercado domésticos, pues un siniestros catastrófico (terremoto de alto grado, huracán, epidemia, etc.) colocaría a dichas aseguradoras en peligro de no recuperar de sus reaseguradores nacionales, cuyos recursos serían insuficientes para ello, las crecidas sumas que requerían el cumplimiento de sus obligaciones asegurativas. Y de este modo surge la necesidad de acudir a reaseguradores extranjeros.²⁷

1.8.5 LA EMPRESA DE SEGUROS EN EL SALVADOR SU FISCALIZACIÓN

Estas sociedades forman parte del sistema financiero ya que realizan una actividad de servicios con carácter financiero, pueden intervenir como fuentes de financiamiento al liberar los recursos que se tendrían destinados para prever los riesgos; participando de manera significativa en el otorgamiento de préstamos a diferentes sectores de la economía que están en una situación de iliquidez.

²⁵ Ibid. Soyla H León Tobar. 593

²⁶ Roberto Oliva de la Cotera. “*Derecho de Seguros y Fianzas*”. Ed. 1°. (San Salvador, El Salvador. 2011). 21

²⁷ Ibid. Arturo Diaz Bravo. 251

La Superintendencia del Sistema Financiero es la encargada de vigilar y fiscalizar el cumplimiento de las normativas aplicadas a las sociedades de seguros, con el objeto de que las sociedades que se dedican a esta actividad presenten información oportuna, veraz y fidedigna.

1.8.6 CONCEPTO DE SEGURO

El seguro es un medio para la cobertura de los riesgos al transferirlos a una aseguradora que se va a encargar de garantizar o indemnizar todo o parte del perjuicio producido por la aparición de determinadas situaciones accidentales.

Es una fórmula eficaz de cobertura que implica pagar una cierta cantidad por una prestación o indemnización futura en caso de que se presente una situación adversa, que en algunos casos, puede ser extrema.

El seguro es un medio eficaz para la protección de los individuos frente a las consecuencias de los riesgos. Se basa en transferir los riesgos a una aseguradora que se encarga de indemnizar todo o parte del perjuicio que se produce por la ocurrencia de un evento previsto en el contrato de seguros.

Es una fórmula de cobertura muy útil y ampliamente extendida en la sociedad moderna. Implica pagar una cantidad y recibir a cambio una compensación económica o un servicio siempre que se presente una situación contemplada en la póliza.

Una gestión adecuada de los riesgos implica una combinación de diversas acciones dirigidas a la protección de las personas y de su patrimonio. Algunas de estas acciones que se pueden llevar a cabo son:

- a) Prevenir la aparición de situaciones que causen daños.
- b) Mantener los bienes en las condiciones adecuadas.
- c) Ahorrar para subsanar los posibles daños futuros.
- d) Tener unos hábitos de vida saludables, etc.

El seguro forma parte de las acciones que se pueden realizar para la gestión de los riesgos, de hecho, es la opción más económica y eficaz. Pero no hay que olvidar que ninguna de ellas, por sí sola, ofrece una seguridad completa. Además, la actividad empresarial no podría funcionar si no existiera el seguro, que transforma los costes impredecibles y variables derivados de los riesgos en costes fijos asumibles, como son las primas.

El seguro se basa en el reparto del daño entre un número muy elevado de personas con las mismas o similares necesidades de protección. Así, cuando ocurre un suceso que produce daños concretos a una de estas personas, todas las demás también participan en la reparación del mismo. Para el buen funcionamiento de este mecanismo, las entidades de seguros deben realizar adecuadamente las siguientes labores:

- Reunir a un gran número de personas para garantizar el sistema.
- Calcular correctamente la siniestralidad prevista, para tener estabilidad.

- Gestionar el proceso, atendiendo al asegurado en todo momento.

1.8.7 LOS RIESGOS ASEGURABLES

En el mercado asegurador existen seguros muy variados en función de cuales sean las necesidades de los consumidores, sin embargo, no todos los riesgos se pueden asegurar. Antes de contratar un seguro es necesario saber que sólo serán asegurables aquellos riesgos que, no se pueda saber con certeza si ocurrirán o no, o cuándo

Se pueden asegurar ciertos riesgos en el hogar porque no se sabe si se van a manifestar ni cuándo; pero, generalmente, no se pueden reclamar los daños por la falta de mantenimiento ni como consecuencia de los efectos del paso del tiempo (por ejemplo, las fugas producidas como consecuencia de la oxidación natural de una tubería de hierro).

En los seguros de vida, se sabe que las personas fallecen, pero lo que se desconoce es el momento exacto en el que eso ocurrirá. Es posible que una tubería de agua de una vivienda se rompa. Por lo tanto, se puede contratar un seguro de hogar que garantice la respuesta ante los daños que se puedan producir. No se puede contratar un seguro “contra el ataque de un electrodoméstico del hogar” porque es imposible que este suceso ocurra.

1.8.8 LOS SEGUROS DEBEN SER CONCRETOS

Los riesgos a los que un hogar está expuesto se pueden describir con exactitud, por lo tanto, son asegurables. Sin embargo, no se puede definir en una póliza de seguro de hogar algo tan impreciso como “se aseguran todos los daños sobre la vivienda”, sin concretar el tipo de vivienda y sus características.

- Su objeto sea legal, y que no vayan en perjuicio de terceros
No se puede contratar un seguro de transporte de mercancías si la mercancía a transportar es droga; el narcotráfico no es una actividad legal, por lo tanto, el riesgo de su transporte no es asegurable.
- Debe ser fortuitos, es decir, ajenos a la voluntad humana de producirlo
No se pueden reclamar a través del seguro los daños en un coche si su propietario lo choca intencionadamente. No se puede dejar deliberadamente los grifos abiertos de una vivienda y reclamar los daños producidos.
- Se debe reconocer el riesgo, es decir, saber que existe y que es posible que ocurra. Si no se identifica, difícilmente se van a poder tomar las medidas adecuadas para su tratamiento.
- Se debe evaluar su importancia, analizando su probabilidad de aparición y sus consecuencias. En este análisis influye la información que posee cada persona: no es lo mismo conocer a ciencia cierta los límites y características de una situación, que

simplemente conocer que existe. También intervienen muchos otros factores: desde la cultura o el estado de ánimo hasta el modo de vida o las creencias de cada persona.

- Se debe seleccionar la mejor respuesta entre las diferentes alternativas. Cada individuo busca esa respuesta ideal, adaptándola a sus recursos, y actúa en consecuencia con el fin de obtener la seguridad que considere suficiente.

La mayoría de las personas tienden a protegerse, sólo un pequeño porcentaje de la población es propensa a correr riesgos, a exponerse a ellos con facilidad a cambio de un mayor beneficio o satisfacción personal.

En virtud de cómo sea el individuo, de cuál sea su posición frente al riesgo y de su grado de información, toma unas medidas u otras para tratar de eliminar o reducir las consecuencias de los riesgos.²⁸

Un seguro (de riesgo) es un contrato a través del cual, a cambio del pago de una suma de dinero (prima), puede obtenerse una determinada compensación (indemnización, prestación) en el supuesto de que ocurra un acontecimiento negativo no deseado.

Así, el seguro puede considerarse como un sistema de protección de la persona y de su patrimonio frente a diversos hechos que amenazan su integridad física, su estado de salud, su situación económica o sus propiedades.²⁹

1.8.9 LOS SEGUROS DE VIVIENDA

La seguridad de una vivienda una vez adquirida, a veces se torna riesgosa, por lo que su cobertura es imprescindible, a esa cobertura se le puede también denominar seguro de vivienda, y esta se trata de aquella parte de la póliza destinada a respaldar el patrimonio invertido a favor de los titulares de una vivienda, en ese sentido puede contratarse a una compañía aseguradora, para que sirva de apoyo en la reconstrucción o reparación de la totalidad o parte de la estructura física de un inmueble en caso de resultar dañado por un riesgo o peligro debidamente cubierto.

A continuación, se presenta una síntesis de los tipos de riesgos que podrían ser cubiertos por el seguro de vivienda:

1º CUBERTURAS QUE RESPALDA EL SEGURO DE VIVIENDA

La existencia de situaciones de riesgos, o de peligro abstracto, ha generado que las compañías de seguros amplíen en marco de referencia para las siniestralidades múltiples que se pueden sufrir, siendo titulares de una vivienda u otro bien que amerita ser asegurado. Al efecto,

²⁸ [https://Fundación MAPFRE. "Seguros y Pensiones para Todos" /org /syp /seguros/es](https://Fundación MAPFRE.).

²⁹ Ibid. Fundación MAPFRE. "Seguros y Pensiones para todos".

existen estándares de seguros para titulares de un inmueble habitacional, cubiertos por la mayoría de las pólizas; no obstante, estos pueden variar dependiendo de la capacidad adquisitiva, en razón de la región geográfica, del estado del inmueble, para los dueños de vivienda, por regla general ofrecen cobertura para lo siguiente:

- Incendios
- Tormentas e inundaciones
- Explosión
- Vandalismo
- Robo
- Daños causados por un vehículo de motor.

Por lo general, una póliza estándar de seguro para dueños de casa no cubre inundaciones, terremotos, desbordamiento de drenaje o daños que ocurren por falta de mantenimiento. Habla con tu agente de seguros para averiguar cuáles son sus opciones para ayudar a proteger tu casa de estos peligros adicionales... la cobertura de vivienda ayuda a proteger la casa y también las estructuras adjuntas. Si ocurre un daño a una estructura adjunta como resultado de un riesgo cubierto, tu seguro para dueños de casa puede ayudar a cubrir los costos para repararla o reconstruirla. Si están adjuntos a tu casa, una terraza o un porche delantero o trasero también se pueden considerar una parte de tu vivienda y, por lo tanto, también pueden estar cubiertos por la cobertura de vivienda en tu póliza de seguro para dueños de casa.

Las estructuras que no tienen cobertura no conectadas a una vivienda, es probable que no sean objeto de protección o cobertura de seguro, pero podrían estar cubiertas por otra parte del seguro que se denomina cobertura para otras partes estructuras y que corresponde al mismo contrato. Por regla general la cobertura está sujeta a límites y deducibles, ese límite constituye la máxima cantidad que la póliza de seguro para un dueño de una vivienda debe pagar por una pérdida cubierta.

2º ELEMENTOS QUE GENERAN COSTOS DEL SEGURO

Los términos de primas, deducibles y límites del seguro, ayudan a determinar cuánto se deberá pagar por el seguro y cuánto se puede percibir en calidad de cobertura, una vez se haya generado una siniestralidad que generó la pérdida y su respectiva cobertura.

Una prima de seguro es la cantidad que le pagas a tu aseguradora regularmente para mantener una póliza en vigor. Es posible que puedas pagar las primas mensualmente, trimestralmente, cada seis meses o anualmente, dependiendo de tu compañía de seguros y tu póliza específica. Si no pagas la prima de tu seguro, tu póliza será cancelada y no tendrás protección financiera para los reclamos.

Muchos factores pueden afectar el precio de una prima de seguro. Estos son algunos de los factores que pueden afectar cuánto pagarás por una póliza. El precio que se paga será distinto si se está comprando un seguro para dueños de casa, un seguro de auto o un seguro de vida.

Factores que pueden afectar la prima de seguro para dueños de una vivienda:

- Los límites de cobertura que elijas
- El monto del deducible
- Las coberturas opcionales que selecciones
- La edad y el estado de la casa
- El historial de reclamos
- La calificación crediticia
- El tipo de construcción de la casa
- La protección local contra incendios
- Los descuentos por cerrojos de seguridad, alarmas o paquetes de seguros.³⁰

3º EL DEDUCIBLE DE SEGURO

El deducible del seguro es la cantidad de dinero que pagas de tu bolsillo en un reclamo cubierto.

Por ejemplo, supongamos que seleccionas un deducible de \$500 cuando adquieres cobertura de vivienda en tu póliza de seguro de casa. Posteriormente, un incendio causa daños a tu casa por \$10,000. Si el reclamo está cubierto, pagarías tu deducible de \$500 por las reparaciones, y tu seguro pagará los \$9,500 restantes.

Cuando cumples con tu deducible, significa que pagaste el monto total del deducible de tu cobertura, y el seguro ayudará a cubrir los costos restantes de tu reclamo cubierto hasta tu límite de cobertura.

Es probable que tengas múltiples deducibles en la misma póliza de seguro. Esto se debe a que cada cobertura puede tener su propio deducible por separado. A diferencia del seguro de salud, en el que normalmente tienes que cumplir con un único deducible durante todo un año calendario, los deducibles de otros tipos de pólizas de seguro generalmente se aplican cada vez que realizas un reclamo.

En algunos casos, la compañía de seguros puede establecer deducibles para determinadas pólizas. En otros casos puedes elegir tu deducible. Es posible que puedas ahorrar dinero en las primas al elegir deducibles más altos. En general, cuanto más alto sea tu deducible, más baja será tu prima. Por ejemplo, si eliges un deducible de \$1,000 en tu póliza de auto, es probable que pagues menos en primas de lo que pagarías por una póliza con un deducible de \$250.

Revisa tu póliza o ponte en contacto con tu agente de seguros para averiguar cuáles son los deducibles que se aplican a tus pólizas, o para ajustar el monto de tu deducible.

³⁰ [https://español.allstateinsurancecompany.com/Recurso de Seguro - Seguros de Vivienda](https://español.allstateinsurancecompany.com/Recurso-de-Seguro-Seguros-de-Vivienda.aspx)". aspx.com

4º EL LÍMITE DE SEGURO

Un límite de seguro es la cantidad máxima de dinero que una aseguradora pagará por un reclamo cubierto. Cuanto más alto sea tu límite de cobertura, más alta será tu prima. Los límites a menudo se aplican a diferentes tipos de cobertura dentro de una póliza.

En un seguro para dueños de casa es probable considerar una serie de factores al elegir los límites de cobertura del seguro para dueños de casa. Estos pueden incluir:

- El monto que puede costar reconstruir tu casa según los costos actuales de construcción (cobertura de vivienda)
- El valor de tus pertenencias (cobertura de bienes personales)
- El monto de cobertura contra responsabilidad civil que puede asistirte si te encuentran legalmente responsable de las lesiones de un huésped o de los daños a la propiedad de otra persona.³¹

1.9 LOS SEGUROS DE VIVIENDA

1.9.1 OBJETO DEL SEGURO.

El objeto de tener un seguro es con el propósito de estar cubierto de cualquier riesgo que ocurra por las eventualidades ocasionadas en el medio; a cambio del siniestro ocurrido, se recibe una indemnización que cubre una parte de la suma asegurada.

1.9.2 PRINCIPIOS DEL SEGURO

a) Buena fe: La información que brinda el asegurado es veraz, de lo contrario la compañía no está obligado a indemnizar en caso de siniestro.

b) Indemnización (excepto seguro de vida y accidentes personales): Establece que el asegurador dejará al asegurado en una situación igual o parecida a la que se encontraba antes de ocurrir el daño o pérdida de sus bienes.

c) Contribución: Establece que un mismo riesgo está cubierto por varias compañías aseguradoras estas contribuirán a la indemnización en forma proporcional a la suma asegurada.

d) Probabilidad: El cálculo de las primas de seguros de cualquier tipo se basan en la aplicación del principio de la probabilidad de experiencia pasada.

³¹ Ibíd. Kiriam Palacios. Norma López. Esmeralda Hurtado. 21

1.9.3 ELEMENTOS DEL SEGURO:

El Riesgo: Concepto: La probabilidad de sufrir una pérdida o daño. (Contingencia, probabilidad) Característica: Se caracteriza por la incertidumbre del momento en que se realizará y por la certeza de que pueda realizarse. Formas de hacer frente al riesgo: Prevenirlo asumirlo y trasladarlo.³²

a) Existencias económicas: Deben existir personas, bienes y expuestos a los mismos riesgos que permitan conformar grupos homogéneos con posibilidades similares de sufrir daño o pérdida.

b) Interés Asegurable: Genera cierta garantía de que el evento se dará por condiciones fuera del alcance del hombre, debido a que ninguna persona desea el daño de su persona o la pérdida de su patrimonio.

c) La prima: Valor que la aseguradora acepta a cambio de brindar protección a los bienes, derechos y personas aseguradas. Es el precio que se paga para obtener la cobertura de un seguro. Características de la prima: - Su valor depende del costo del riesgo específico - El pago es generalmente anual, pero existen excepciones como el seguro de vida y de transporte.

- Su pago: es al inicio del período que cubre el contrato, es decir que se cobra en forma anticipada el servicio de protección prestado mediante el seguro. 33 - Al hecho de elaborar los recibos de la prima que se cobrará, se le conoce como “cause o emisiones primas” - A pesar de no estar devengadas, se registran como productos al momento de su emisión. - Por su emisión se clasifican en iniciales y de renovación. Las primeras corresponden al primer período de vigencia del contrato de seguro y las segundas a los períodos subsiguientes del mismo. Clasificación de la prima:

a) De vida individual: Prima natural, prima pura o neta, prima neta única, prima constante y nivelada, prima de tarifa o comercial Elementos de la prima comercial: 1-Costo del riesgo 2-Tasa técnica de interés o interés técnico 3-Recargos.

b) De daño y de fianza. En forma similar a los seguros de vida, para determinar este tipo de primas se hace necesaria la utilización de estadísticas que indiquen la frecuencia con que ocurren los siniestros, así como también el costo promedio de los mismos, y por ende, el valor de pérdida esperado por la aseguradora.³³

1.9.4 CARACTERÍSTICAS DEL SEGURO

a) Mutualidad: Un gran número de existencias económicas deben reunirse para cargar juntamente con un peligro o riesgo.

³² Ibid. Arturo Díaz Bravo. 251

³³ Ibid. J. Efrén Ossa G. 30 – 31

b) Reciprocidad de beneficios: Existe una institución que operando en forma indefinida acepta dar cobertura a una variedad de riesgos existentes. Tanto la institución como el asegurado se ven beneficiados, una con la prima, el otro con la indemnización, si ocurriera el evento cubierto según el contrato.

c) Traslación del riesgo: Está considerado como una de las formas de hacerle frente al riesgo y por lo tanto ya no es necesario volverlo a definirlo.

d) La necesidad: El seguro satisface la necesidad que tiene una persona de cubrir económicamente, la pérdida que en un momento determinado pueda sufrir, ya sea por la pérdida total o parcial de sus bienes o por daños que sufra la integridad física el asegurado.

e) La casualidad: La ocurrencia del acontecimiento debe ser fortuito (el momento de la muerte es incierto, por eso se asegura la vida).

f) La tasabilidad: Utiliza técnicas estadísticas para determinar probabilidades e índices que puedan ocurrir en un período determinado. Los índices de ocurrencia se establecen por cada tipo de riesgo, lo que permite realizar una mejor selección de los tipos de eventos que se van a cubrir.

g) Analogía de los peligros u homogeneidad de los riesgos: Todas las personas deben estar expuestas al mismo riesgo, y la realización del acontecimiento fortuito tiene que provocar la misma necesidad económica en todas.

1.9.5 CLASIFICACIÓN DEL SEGURO

Con la ley del sistema de ahorro para pensiones (SAP), la concepción general de la empresa de grupo y la solidaridad se ha modificado y actualmente los seguros sociales recaen sobre el asegurado en forma individual, por lo que se ha generado tres clases de seguros: - Seguros sociales (ISSS e INPEP) - Seguros sociales privados (AFP) - Seguros privados (Sociedades de seguros).

1.9.5.1 LOS SEGUROS SOCIALES

Estos son ejercidos por el estado a través del Instituto Salvadoreño del Seguro Social y el Instituto Nacional de Empleados Públicos. Dentro de las características de estos seguros están: - Son obligatorios - Ofrecen los seguros de vejez, invalidez, muerte a las personas que optaron por este sistema. - No ofrecen seguros sobre daños o cosas concretas - Son otorgados por el estado mediante instituciones que tienen sus propias leyes de creación. - No ofrecen la opción de retiros anticipados.

1.9.5.2 LOS SEGUROS SOCIALES PRIVADOS

Estos son ofrecidos por sociedades anónimas con carácter privado, conocidos como administradoras de fondos de pensiones (AFP), se rigen por la ley de Sistema de Ahorro Para Pensiones y presentan las siguientes características:

- a) Son obligatorios para los nuevos trabajadores que se incorporan a la actividad productiva y para aquellos que tenían menos de 36 años al entrar en vigencia el sistema, por otra parte, era opcional para aquellos hombres que encontraban entre 56 años y mujeres que tenían entre 50 años a la entrada de vigencia de la ley.
- b) Ofrecen seguros de jubilación (vejez), invalidez y sobre vivencia.
- c) Son ofrecidos mediante el sistema de cuenta individual de cada afiliado al sistema d) Ofrecen opción de retiro anticipado.
- d) Se ofrecen mediante el sistema de rentas programadas, rentas vitalicias y renta programadas con rentas vitalicias.
- e) Las AFP suscriben con las aseguradoras un contrato de seguros para ofrecer todos los beneficios que otorga la ley.
- f) Las rentas vitalicias las ofrecen las sociedades de seguros.
- g) Las administradoras de fondos para pensiones son supervisadas por la Superintendencia de Pensiones.

1.9.5.3 SEGUROS PRIVADOS

Se ofrecen al público mediante sociedades anónimas de capital fijo, tienen las siguientes características: a) Cubren los seguros de daños y sobre las personas; b) Son de libre gestión y no tienen un carácter obligatorio; c) Son ofrecidos por sociedades anónimas y mutualista; d) Son supervisadas por la Superintendencia del Sistema Financiero; e) La actividad se rige por la ley de sociedades de seguros, código de comercio y las normas emitidas por la Superintendencia del Sistema Financiero; f) Se constituyen con capitales mínimos de fundación las cuales son verificados cada dos años; y, g) Son ofrecidos a cualquier persona que tenga capital.³⁴

1.9.5.4 CONTRATOS DE SEGUROS PRIVADOS.

Los seguros privados se comercializan mediante ciertos documentos que constituyen el contrato de seguros. Técnicamente este contrato se compone de la solicitud, la póliza y los anexos

³⁴ Ibid. p. 33 - 34

o endosos que se agreguen con posterioridad. La solicitud: Es la base del contrato de seguros, pues en ella el asegurado declara el estado del bien a asegurar o su estado de salud, si el asegurado miente esto produce dolo y los efectos del contrato se anulan. Además, según el art. 1348 del C. de C. a la solicitud debe agregarse el texto íntegro de las condiciones generales de la póliza, con la finalidad que el usuario se entere anticipadamente de las cláusulas que regirán el contrato. La póliza: Es la ley general del contrato de seguros, en él se establecen las condiciones generales que lo regirán. Los anexos o endosos: aunque no lo estipula el C. de C., a través de estos documentos se realizan las modificaciones y adiciones a los contratos.

1.10 FORMALIDADES EL CONTRATO DE SEGURO.

Es un contrato escrito que contiene la regulación específica de las obligaciones y derechos de quienes lo han celebrado. Características del contrato de seguros: - Bilateral - Oneroso - Consensual - Condicional - Aleatorio y - Adhesión. Elementos del contrato de seguro: Elementos personales: El asegurador, asegurado o contratante, beneficiario, dañado elementos formales: a) El origen del contrato (la solicitud del seguro, la oferta del mismo y las declaraciones del asegurado), b) La póliza, c) La vida del contrato como tal (perfeccionamiento y contenido del contrato).

1.11 MODALIDADES DE LOS CONTRATOS DE SEGUROS

Tanto los seguros de daños como los de vida, se ofrecen al público mediante dos modalidades de póliza individuales y colectivas. Pólizas individuales: Son los documentos que una persona suscribe en forma individual, en los cuales por lo general se cubren sus propios riesgos, es de esta forma que operan las pólizas de vida individual o la póliza individuales de los seguros de daños. Pólizas colectivas: mediante estos documentos se cubren los riesgos de un grupo de bienes o personas a través de un contratante que usualmente es la institución donde trabaja estas personas. El contratante suscribe el contrato y se encarga de manejar la póliza con relación a reclamos de los aseguradores; es de esta forma que operan las pólizas de colectivas de los seguros de vida y daños.

1.12 EL REASEGURO

Supone la cesión, por parte del asegurador, de la totalidad o una parte del riesgo directamente asumido, a fin de aplicar el principio de la uniformidad de los riesgos, sin rehusar la protección plena que solicite el asegurado. Contrato con el cual, una compañía denominada aceptante, asegura parcial o totalmente a un riesgo cubierto por otro asegurador, llamado cedente, porque otorga el derecho, sin intervenir en lo pactado entre la compañía aceptante y el asegurado.

1.12.1 LOS TIPOS DE REASEGURO

a) Reaseguro cedido: Se conoce así a la operación y control de las cesiones de riesgos que efectúa las compañías a los reaseguradores.

b) Reaseguro aceptado: Es el reaseguro tomado por una compañía que ha cedido la compañía reaseguradora por los riesgos asumidos por esta última.

c) Reaseguro retrocedido: Es la cesión a otro reasegurador de los riesgos aceptados por ella en reaseguro anteriormente. Formas en que opera un reaseguro: Facultativo: El cual consiste en que los riesgos son analizados y negociados uno por uno para su aceptación o rechazo por parte del reasegurador, existiendo la reservación del derecho de cesión y aceptación. Obligatorio o automático: Consiste en que la compañía cedente y reaseguradora, se ponen de acuerdo en ceder y aceptar los riesgos ofrecidos antes de operar en un riesgo de seguros con la condición en que una se obliga a ceder y la otra en aceptar.

No proporcionales: La participación del reasegurador está basada en los siniestros que puedan ocurrirle al asegurado, observando el exceso sobre la prioridad de la compañía resultante de sus retenciones acumuladas después de recuperar la participación de los reaseguradores bajo los contratos proporcionales.

1.13 EL COASEGURO

Un coaseguro es un mecanismo que utilizan las compañías aseguradoras para repartirse la responsabilidad de la cobertura de un determinado riesgo.

En el coaseguro, dos o más compañías de seguros acuerdan repartirse la cobertura de un determinado riesgo. De esta forma, durante un período de tiempo coincidente, cada una de las compañías solo asume un porcentaje del riesgo y también de la prima. Así, por ejemplo, para un riesgo valorado en millón de dólares, tres compañías se reparten la responsabilidad de cobertura en las siguientes proporciones 30%, 45% y 25%. La prima también se dividirá en dichos porcentajes.

1.13.1 OBJETIVO DEL COASEGURO

El objetivo del coaseguro es distribuir los riesgos de modo que las compañías aseguradoras protejan su patrimonio en el caso de que tengan que cubrir los gastos del evento asegurado.

El coaseguro se utiliza para riesgos importantes, en donde los recursos asegurados tienen un alto valor. Así, nos referimos, por ejemplo, a la cobertura de accidentes de aviones, de plantas de producción especializadas, de museos de gran importancia internacional, etc.

1.13.2 CÓMO FUNCIONA EL COASEGURO

El coaseguro se materializa a través de uno o varios contratos de seguro mediante los cuales las compañías aseguradoras aceptan hacerse cargo de una parte del riesgo que busca cubrir el asegurado.

Cuando existe un único contrato o póliza, una de las compañías, que se suele denominar abridora, será la encargada de negociar y coordinar con las otras el reparto del riesgo y las condiciones en las que cada una se hará responsable.

En el caso de que existan varios contratos, cada compañía establecerá sus condiciones en su propio contrato o póliza.

Cabe mencionar que existe un concepto relacionado al coaseguro que se llama reaseguro. En este caso, la compañía aseguradora le paga a otra compañía de seguros para que se haga cargo de una parte del riesgo que la primera ha tomado. El reaseguro funciona de manera similar al coaseguro, pero no es idéntico. Se trata de una decisión interna y, de cara al cliente, la compañía de seguro inicial sigue siendo la responsable del 100% del riesgo.

1.13.3 CARACTERÍSTICAS DEL COASEGURO

El coaseguro tiene las siguientes características básicas:

- Existen dos o más compañías aseguradoras.
- Las compañías aseguradoras son conocidas por el asegurado.
- El asegurado paga a cada compañía su parte de la prima.
- Cada una de las compañías asume parte del riesgo o de la prima.
- Las compañías aseguradoras son independientes entre sí.
- Existe una relación directa entre el asegurado y las compañías aseguradoras.
- El asegurado puede reclamar a cada compañía su parte en la cobertura del riesgo (cada compañía paga parte de la indemnización en caso de que ocurra el evento cubierto).³⁵

³⁵ [https:// Paula Nicole Roldán. "Coaseguro" economipedia.com/definiciones/coaseguro.html](https://PaulaNicoleRoldan.com/definiciones/coaseguro.html). (2017)

CAPÍTULO 2

2.1 LAS PERSONAS CON FACULTADES ESPECIALES

Facultad Especial, conceptualmente denominada: Discapacidad es aquella situación de la persona que por sus condiciones físicas o mentales duraderas se enfrenta a notables barreras de acceso u participación social o manifestación de una discapacidad.³⁶

Son personas, quienes tienen deficiencias físicas, mentales, intelectuales o sensoriales a largo plazo que, al interactuar con diferentes barreras, puedan impedir su participación plena y efectiva en la sociedad, en igualdad de condiciones con los demás. Art. 1 de la Convención Internacional sobre los Derechos de las Personas con Discapacidad (Aprobado en 2006 por la Asamblea General de las Naciones Unidas. Fue necesario anteponer la palabra persona para tomar conciencia de que nos referimos ante todo a una persona y su condición de discapacidad no puede eclipsarla o definirla. Es persona, sujeto de derechos y obligaciones como cualquier otra.

No hablamos de discapacitado, ni de capacidades diferentes, ni de necesidades especiales; ya que todas las personas tenemos capacidades y necesidades diferentes, porque todos somos diferentes. No hablamos de enfermedad ya que la facultad especial, es una condición permanente que acompaña a la persona.

La facultad especial debe ser vista como aquella situación en que, un sujeto ve limitada su participación en algún tipo de ámbito o acción, debido a la existencia de algún tipo de deficiencia en algún órgano o capacidad intelectual. Se trata en sí, de la existencia de una limitación, no siendo causa sino consecuencia.

La existencia de una discapacidad implica pues una dificultad u obstáculo para la participación del sujeto en la sociedad o en algún aspecto o dominio vital en comparación con las posibilidades que presentan aquellas personas sin la deficiencia en cuestión o incluso el propio sujeto en un momento de su vida.

Eso sí, la facultad especial no implica que el sujeto que la tiene no pueda llegar a alcanzar y realizar las mismas actividades, siempre y cuando, se cuente con una ayuda ajustada a sus necesidades.

Del mismo modo, el término facultad Especial no es sinónimo de enfermedad, si bien a la práctica ambos conceptos suelen solaparse en muchos casos. En cualquier caso, la discapacidad

³⁶ Real Academia Española. “RAE”. Discapacidad: Situación de la persona que, por sus condiciones físicas o mentales duraderas, se enfrenta con notables barreras de acceso a su participación social. Manifestación de una discapacidad. Personas con discapacidades en las extremidades. Ed. 23. (Madrid, España). 2014

en sí no es una palabra que se limite al ámbito clínico y de la salud, y sus implicaciones se relacionan más con el mundo de lo social: el urbanismo, la arquitectura, la política, etc.³⁷

2.2 CONTEXTO DE LA INCLUSIÓN DE PERSONAS CON FACULTADES ESPECIALES EN AMÉRICA LATINA Y EL SALVADOR.

A) Panorama General de América Latina

Según la Comisión Económica para América Latina y el Caribe CEPAL, las condiciones en que viven las personas con Facultades Especiales, en la región, según su estudio denominado: Panorama Social de América Latina 2012, publicado recientemente. Por primera vez este organismo de las Naciones Unidas dedica un capítulo de su informe anual para examinar la información disponible sobre este grupo en el contexto regional.

La **CEPAL** enfatiza, en primer lugar, la necesidad de fortalecer los procesos de armonización de la medición de la discapacidad en América Latina y el Caribe, de modo de tener información comparable.

Contar con estadísticas confiables resulta vital si se considera que la proporción de personas con Facultades Especiales se incrementaría debido al envejecimiento de la población y los cambios en los estilos de vida. "Esto permite prever una presión creciente sobre el cuidado en los hogares, sobre las redes disponibles y los limitados recursos y servicios que el Estado destina a estos fines", advierte el reporte. La pobreza, los conflictos armados, la violencia urbana y la violencia de género son también causas no menores de discapacidades.³⁸

En ese contexto, se mantienen datos que reflejan la existencia real de las personas con Facultades Especiales, y se trata de números reveladores de instancias interesadas en dar a conocer ese detalle. Según informes de organismos internacionales, el porcentaje de personas con discapacidad en el mundo se ubica hasta un 15% de la población y se estima la existencia de por lo menos mil millones de personas con algún tipo de discapacidad³⁹.

Ahora bien, según datos de la ronda censada en el año 2010, la prevalencia de la discapacidad en América Latina varía desde 5,1% en México hasta 23,9% en Brasil, mientras que en el Caribe el rango oscila entre 2,9% en Bahamas y 6,9% en Aruba. En total, cerca de 12% de la población latinoamericana y caribeña viviría con al menos una discapacidad, lo que involucra

³⁷ [https://fundemas. Fundacion Empresarial para la Accion Social. "Tipos de Discapacidad". \(Antiguo Cuscatlán, La Libertad, El Salvador. 2014\).](https://fundemas. Fundacion Empresarial para la Accion Social.)

³⁸ Comisión Económica para América Latina y el Caribe. CEPAL. "Panorama Social de América Latina 2012". Ed. CEPAL. (2013).

³⁹ [https:// Organización Mundial de la Salud. OMS. "Discapacidad y Salud". Datos y cifras \(2013\).](https:// Organización Mundial de la Salud. OMS.)

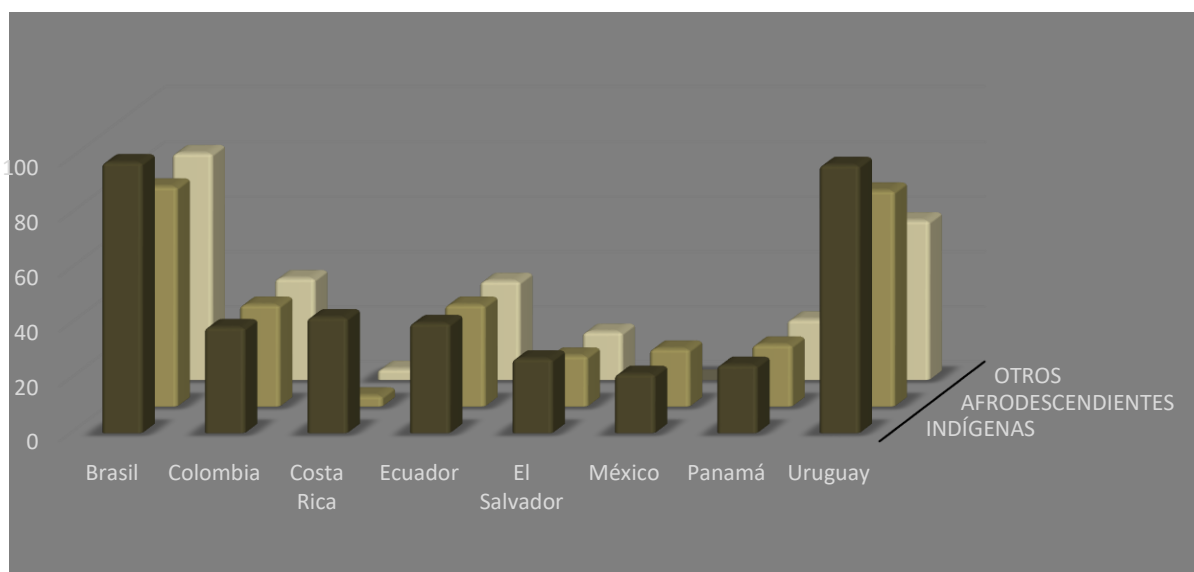
aproximadamente a 66 millones de personas, según cifras recogidas de distintas fuentes estadísticas de la región, no siempre comparables entre sí.⁴⁰

América Latina y el Caribe, presenta una brecha de género (Por habitante). En más del cincuenta por ciento de los países, las mujeres registran una tasa de prevalencia de discapacidad más alta que la de los hombres, especialmente a partir de los 60 años, edad donde se manifiestan mayormente las falencias físicas en el ser humano.

El dato antes referido, podría obedecer al hecho de que la mayor esperanza de vida de las mujeres aumenta la posibilidad de tener una discapacidad generada por un accidente o una enfermedad crónica.

De igual modo, las mujeres viven estas etapas de su vida en un contexto de mayor vulnerabilidad económica, lo que potencia aún más el riesgo de que cualquier deficiencia de salud se transforme en discapacidad, debido a la falta de recursos que les impide costear servicios de apoyo y las ayudas técnicas necesarias para aminorar el impacto de las limitaciones adquiridas con la edad.⁴¹

Gráfica de América Latina (7 países) Mayor prevalencia de personas con "Facultades Especiales" en los pueblos Indígenas y Afrodescendientes



INDÍGENAS AFRODESCENDIENTES OTROS

⁴⁰ Ibid. Comisión Económica para América Latina y el Caribe. CEPAL.

⁴¹ Guillermo Adelmira. "Las personas con Discapacidad en América Latina y el Caribe" (2015).

En América Latina y el Caribe, según los datos de distintas fuentes disponibles para 33 países de la región se estima que un 12% de la población tiene alguna discapacidad; un 5.4% en el Caribe y un 12.4% en América Latina⁴².

B) Panorama General en El Salvador

El Salvador nos presenta un contexto no muy alentador para las personas con Facultades Especiales, sabido es que este grupo social, ha enfrentado y lo continúa haciendo, a través de la historia, actitudes y situaciones que denotan exclusión y selectividad respecto de las demás personas que no poseen tales facultades especiales.

Las instituciones y la misma sociedad, se encargan generalmente, de limitar el pleno goce de los derechos que legalmente les asisten. Esto se afirma, por las actitudes de menosprecio a nuestros congéneres, asimismo, por la limitación a las libertades fundamentales y derechos intrínsecos de la persona humana, como el acceso a la salud y educación eficientes, al empleo y entornos físicos adecuados, el acceso a la información pública, a las comunicaciones, a la justicia y seguridad social, entre otros. Esto limita o pone frenos a la posibilidad de ostentar una vida de manera independiente y autónoma.

Es evidente que la situación de las personas con discapacidad, en El Salvador, se caracteriza por una multiplicidad de limitaciones o falta de medidas concretas de equiparación de oportunidades, entendidas éstas como aquellas que facilitan el acceso efectivo y sin discriminación de ninguna índole, a los servicios generados por el sistema, entendido éste como el Estado, el Mercado y la Sociedad en general, y de los cuales tienen derecho todas las personas: educación, empleo, transporte, espacio público, vivienda, información, comunicación, deporte, recreación, cultura, entre otros; servicios que facilitan el disfrute de la vida plena en términos de bienestar económico, social, laboral, salud, educación, seguridad, justicia y otros, que permitan la independencia y autonomía en la condición particular de la persona con discapacidad.⁴³

Según el Censo Nacional de Población y Vivienda 2007, la población con discapacidad representa el 4.1% de la población salvadoreña: el 53% son hombres y el 47% mujeres; el 61% vive en el área urbana y el 39% en el área rural. Siendo San Salvador el departamento con mayor porcentaje de personas con discapacidad y el departamento de Cabañas es el de menor porcentaje en relación al resto de departamentos.⁴⁴

Para el mes julio de 2013, el Registro Nacional de las Personas Naturales, RNPN, de acuerdo a sus competencias identificó a 227,158 personas mayores de 18 años con discapacidad, que han obtenido su Documento Único de Identidad, DUI. Sin embargo, no incluye a la población

⁴² Ibid. Comisión Económica para América Latina y el Caribe. CEPAL.

⁴³ Política Nacional de Atención Integral a las Personas Con discapacidad. “Ejes Transversales”. T. N. 40. D. N. 48 (San Salvador, El Salvador. 2014). 20

⁴⁴ Ministerio de Economía. MINEC- Dirección General de Estadísticas y Censos. DIGESTYC. “Censo de Población y de Vivienda.” (San Salvador, El Salvador 2007).

de 0 a 18 años, población adulta sin DUI, población migrante con arraigo en El Salvador, lo cual solamente refleja una parte de la población con discapacidad. Esto demuestra la necesidad de contar con datos estadísticos unificados y fidedignos a nivel nacional que permitan caracterizar la condición en la que viven las personas con discapacidad: niñez y adolescencia, mujeres y adultos mayores, minorías lingüísticas, étnicas y otros que forman parte de los grupos de mayor vulnerabilidad.

**Categoría: Personas con Facultades Especiales según
Sector económico y sexo, mes de referencia: junio 2017**

| | Hombres | Mujeres | Total | Establecimientos |
|------------------|---------|---------|-------|------------------|
| Total | 1,760 | 919 | 2,679 | 383 |
| COMERCIO | 213 | 81 | 294 | 75 |
| SERVICIOS | 570 | 231 | 801 | 137 |
| INDUSTRIA | 977 | 607 | 1,584 | 1 |

El cuadro no presenta ciertos resultados relacionados a los empleos, horas y salarios registrados por el Ministerio de Trabajo y Previsión Social, Oficina de Estadística e Informática (OEI) Fuente: Encuesta de Establecimientos al mes de junio 2017. Ministerio de Trabajo y Previsión Social. - Oficina de Estadística e Informática.

La **Ley General de Prevención de Riesgos en los Lugares de Trabajo**, nos presenta muestra los principios rectores y sus ventajas a favor de las personas con Facultades Especiales. Estas forman parte de la fuerza laboral y productiva del país, por tanto, sus actividades están garantizadas por un marco jurídico exigible para los patronos e inclusive para ello, frente a las autoridades y la sociedad misma, como componentes influyentes en el desarrollo social, al efecto, en el Art. 2, de la Ley en referencia, se expresan sus principios rectores, entre ellos: El Principio de Igualdad, que regula que todo trabajador y trabajadora tendrá derecho a la igualdad efectiva de oportunidades y de trato en el desempeño de su trabajo, sin ser objeto de discriminación por razón alguna.⁴⁵

Otro elemento imprescindible es la Dignidad de la Persona: La ley es garante del respeto a la dignidad inherente a la persona humana, así como al derecho a un ambiente laboral libre de

⁴⁵ Ley General de Prevención de Riesgos en los Lugares de Trabajo. “Asamblea Legislativa de la República de El Salvador”. D. N. 254. D.O. 82. T.N 387. (San Salvador. 2010). 2

violencia en todas sus manifestaciones; en consecuencia, ninguna acción derivada de la presente ley, podrá ir en menoscabo de la dignidad del trabajador o trabajadora.

Igualmente lo es, la garantía de la Prevención: Se ha determinado medidas de carácter preventivo y técnico que garanticen razonablemente la seguridad y salud de los trabajadores y trabajadoras dentro de los lugares de trabajo.

Los propósitos de la citada Ley Especial, están motivados a la prevención y protección en los lugares de trabajo y contiene una gama de indicadores que importan a la seguridad laboral de las personas con Facultades Especiales.

Al efecto, el Art. 3, de la citada Ley, mandan a observar lo siguiente:

1. Todo riesgo deberá ser prevenido y controlado preferentemente en la fuente y en el ambiente de trabajo, a través de medios técnicos de protección colectiva, mediante procedimientos eficaces de organización del trabajo y la utilización del equipo de protección personal.

2. Adecuar el lugar de trabajo a la persona, en particular en lo que respecta a la concepción de los puestos de trabajo, así como la elección de los equipos y los métodos de trabajo y de producción, con miras en particular a atenuar el trabajo monótono y repetitivo, y a reducir los efectos del mismo en la salud.

3. Sustituir lo peligroso por lo que entrañe poco o ningún peligro

4. Planificar la prevención, buscando un conjunto coherente que integre en ella la técnica de cada tipo de trabajo, la organización y las condiciones de trabajo, las relaciones sociales y la influencia de los factores ambientales en el mismo

5. Se prohíbe toda forma de discriminación directa o indirecta en la implementación de las políticas y programas de protección de la salud y la seguridad ocupacional.

6. Se garantiza el respeto a la dignidad inherente a las personas, y el derecho a un ambiente laboral libre de violencia en todas sus manifestaciones.

7. Todo trabajador y trabajadora tendrá derecho a la igualdad efectiva de oportunidades y de trato en el desempeño de su trabajo, sin ser objeto de discriminación y en la medida de lo posible, sin conflicto entre sus responsabilidades familiares y profesionales, esto incluye, entre otros aspectos, tomar en cuenta sus necesidades en lo que concierne a su participación en los organismos que se crean para la aplicación de la presente ley.”⁴⁶

Los anteriores elementos, son imprescindibles para garantizar el bienestar de la población trabajadora con Facultades Especiales, en ese sentido, el **Ministerio de Trabajo y Previsión Social**, entre sus funciones establecidas por ley tiene “realizar estudios e investigaciones de la realidad socio laboral que coadyuven a la formulación de las políticas más convenientes para el sector, así como organizar la informática, documentación y estadísticas en materia laboral. Dicha función se desarrolla por medio de la Oficina de Estadística e Informática (OEI), la cual realiza

⁴⁶ Ibid. Ley General de Prevención de Riesgos en los Lugares de Trabajo. 2

distintos estudios, investigaciones e informes estadísticos en materia laboral. Siendo así que año con año ejecuta a nivel nacional la Encuesta de Establecimientos, Empleo, Horas y Salarios.

En una muestra obtenida según exponen, se contó con 1,519 establecimientos. EL 25% del total de la muestra fueron sujetas de tener al menos una persona con discapacidad contratada, según la Ley de Equiparación de Oportunidades para Personas con Discapacidad.⁴⁷

Requisitos para la inserción laboral de las personas con “Facultades Especiales”:

1. Documento Único de Identidad
2. Tarjeta de Afiliación al ISSS, (si la tuviere)
3. Copia de la evaluación de su discapacidad, (si la tuviere)
4. La persona solicitante de empleo será inscrita en la Base de Datos que lleva el Ministerio.
5. Evaluación y certificación de la discapacidad.⁴⁸

Principios Rectores:

- a) **Accesibilidad:** condición que cumple un espacio, objeto, instrumento, sistema o medio, para que sea utilizable por todas las personas, en forma segura, equitativa, y de la manera más autónoma y confortable posible, que posibilite la inclusión social.
- b) **Autonomía individual:** derecho de toda persona a tomar sus propias decisiones de manera independiente y únicamente con apoyo en el caso que sea necesario.
- c) **Dignidad:** Respeto al valor inherente de la persona con discapacidad.
- d) **Equiparación de oportunidades:** obligación del Estado de garantizar la condición de participación y goce pleno de los derechos de las personas con discapacidad para que puedan alcanzar el mismo nivel de bienestar en igualdad de condiciones que las demás personas.
- e) **No discriminación:** reconocimiento de los derechos para todas las personas sin distinción, exclusión o restricción alguna por motivos de discapacidad, religión, ideología política, idioma, género, diversidad sexual, edad, nacionalidad o cualquier otra condición.
- f) **Solidaridad:** Se refiere a la dignificación de la sociedad en general cuando realiza

⁴⁷ Ministerio de Trabajo y Previsión Social. MTPS. “Boletín Estadístico Personas con Discapacidad”. Oficina de Estadística e Informática. (2018). 17

⁴⁸ Instructivo de Inserción Laboral para Personas con Discapacidad Ministerio de Trabajo y Previsión Social. “Requisitos para la Inserción Laboral de las Personas con Discapacidad”. (2001). 1 - 2

acciones conjuntas para el efectivo cumplimiento de los derechos de las personas con discapacidad.

- g) **Universalidad:** igualdad de derechos humanos y libertades fundamentales sin distinción alguna.⁴⁹

Los considerandos de la Política Nacional de Atención Integral a las Personas con Discapacidad, permiten que la persona con Facultades Especiales, participe activamente y en condiciones de igualdad que las demás personas de la sociedad, de manera que se generen condiciones para una verdadera inclusión en los diferentes ámbitos de la vida nacional.

En el ámbito laboral, en tanto se creen las condiciones para que se haga factible la incorporación de las personas objeto, se debe adecuar las áreas a la necesidad del trabajador con Facultades Especiales. En ese contexto, el Art. 21 de la antes comentada Ley General de Prevención de Riesgos en los Lugares de Trabajo, establece que: *“Todos los lugares de trabajo y en particular las vías de circulación, puertas, escaleras, servicios sanitarios y puestos de trabajo, deben estar acondicionados para personas con discapacidad de acuerdo a lo establecido en la Normativa Técnica de Accesibilidad, Urbanística, Arquitectónica, Transporte y Comunicaciones, elaborada por el Consejo Nacional de Atención Integral para las Personas con Discapacidad.”*⁵⁰

La garantía de protección y tutela jurídica generada a favor de este sector de la sociedad, por ser un grupo vulnerable, incluye un especial caso de las mujeres en estado de gravidez, así se regula en el contenido del Art. 67, que dice: *“El empleador garantizará de manera específica la protección de los trabajadores y trabajadoras que, por sus características personales o estado biológico conocido, incluidas personas con discapacidad, sean especialmente sensibles a riesgos del trabajo. A tal fin deberá tener en cuenta dichos aspectos en la identificación, evaluación y control de los riesgos a que se refiere el artículo 8 numeral "2" de la presente ley. Asimismo, deberá evitar la exposición de las trabajadoras en estado de gravidez, post-parto y lactancia a agentes, procedimientos o condiciones de trabajo que puedan influir negativamente en su salud y en la persona que está por nacer.”*

Estos elementos reflejan el interés del legislador, de incluir a todas las personas en los diversos escenarios de su realidad, bajo ciertas conductas complementarias de su bienestar, lo cual ayuda a avanzar en la visión incluyente que debemos tener todos los componentes de la sociedad.⁵¹

De lo anterior, se desprende la inclusión de personas, independientemente de su género, edad y grado de Facultad Especial, con se detalla a continuación:

a) Mujeres con Facultades Especiales

⁴⁹ Ibid. Política Nacional de Atención Integral a las Personas Con discapacidad. 4

⁵⁰ Ibid. Ley General de Prevención de Riesgos en los Lugares de Trabajo. 8

Las niñas, adolescentes, jóvenes y mujeres mayores con discapacidad o a cargo de un familiar con discapacidad tienen mayor riesgo a enfrentar barreras que se sobreponen a su desarrollo personal y social: primero, en su calidad de mujer que, aunado a otras condiciones como la pobreza, edad, entre otras se exponen a violaciones a sus derechos.

En la sociedad salvadoreña, las mujeres con discapacidad que tienen la oportunidad de obtener un empleo o involucrarse en una actividad productiva como resultado de haber alcanzado un grado académico o de capacitación formal, enfrentan un ambiente laboral hostil con muchas exigencias, sin adecuaciones para su condición de discapacidad; es decir que dicha condición acentúa las desigualdades que experimentan las mujeres y en particular están doblemente expuestas a las prácticas de acoso sexual y laboral.

Las mujeres están tomando un rol cada vez más protagónico en la sociedad salvadoreña, esto se fortalece a raíz de la aplicación, en los últimos años, de Políticas y Leyes que les favorecen, como la Ley Especial Integral para una Vida Libre de Violencia para las Mujeres, que estipula en su Art. 2, respecto al Derecho de las Mujeres a una Vida Libre de Violencia, que comprende: “...ser libres de toda forma de discriminación, ser valoradas y educadas libres de patrones estereotipados de comportamiento, prácticas sociales y culturales basadas en conceptos de inferioridad o subordinación.”⁵². No obstante, el argumento legal, la práctica ha demostrado que aún siguen incrementándose los actos que reflejan violencia en contra del sector femenino, y para las mujeres con Facultad Especial, la invisibilizarían, exclusión y discriminación continúan.

b) Personas adultas mayores con Facultades Especiales

Las personas adultas mayores con discapacidad constituyen un grupo poblacional importante a quienes se les debe garantizar un envejecimiento digno.

Sin embargo, las limitantes en las políticas y programas que abordan a este sector también afectan su inclusión social exponiéndolas a situaciones de mayor vulnerabilidad y a experimentar violaciones a sus derechos a tal punto que las personas adultas mayores que carecen de seguridad social están expuestas a vivir de la mendicidad directa o disfrazada. Estas limitantes son barreras para la garantía de un envejecimiento digno; por lo tanto, es necesario facilitar el acceso a la seguridad social, pensión, vivienda, alimentación, vestuario, entre otros, para alcanzar un nivel óptimo de vida en el marco de los Derechos Humanos.

El apoyo insuficiente para atender la salud mental de las personas adultas mayores incide en recurrentes cuadros de depresión y otras enfermedades de atención psicosocial propias de la edad. Toda esta situación se incrementa cuando la persona adulta mayor presenta una discapacidad.

Las políticas públicas deben promover una cultura de respeto hacia las personas adultas mayores con discapacidad, que no sean discriminadas para gozar del derecho al trabajo por motivos de su edad y al mismo tiempo tener acceso a programas que permitan integrarse en

⁵² Ley Especial Integral para una Vida Libre de Violencia para las Mujeres. “Asamblea Legislativa de la Republica de El Salvador”. D.N 520. T. N. 390 (San Salvador. Reforma 2016). 3

actividades productivas formales y no formales para alcanzar el goce de una jubilación que garantice una vejez digna.

En la realidad salvadoreña, existen personas adultas mayores con discapacidad que se encuentran laborando en el sector informal a consecuencia de no contar con formación y capacitación adecuadas, colocándolas en desventaja con respecto a las demás personas de otras edades y sin discapacidad. En algunos casos, se ven obligados a realizar aportes económicos para la manutención de otros miembros de sus familias o se ven obligados a ocuparse en actividades del hogar, en acompañamiento a familiares, entre otros que requieren de poner de un esfuerzo o dedicación, el cual no es compensado económicamente.

En casos más severos, son vulnerables a ser víctimas en diferentes ámbitos sociales con prácticas de maltrato o violencia, por lo que éstas pueden verse expuestas a círculos oportunistas que los utilizan para obtener dinero a través de exigencia de la mendicidad, en muchos casos si no aceptan esta situación son abandonados como indigentes y en la calle son más vulnerables a maltratos, accidentes y cualquier forma de riesgos del entorno.

c) Las personas con Facultades Especiales auditivas y su derecho lingüístico

Las Personas con discapacidad auditiva comprenden: las personas sordas, sordo-ciegos, Hipoacúsicos y con disminución auditiva.

En El Salvador, la comunidad de Personas con discapacidad auditiva se encuentra frente a la realidad social fuertemente marcada por paradigmas que limitan el goce pleno de sus derechos. Se reconoce las limitaciones de acceso y participación a los espacios de interacción social, originada por la falta de formación, acreditación de intérpretes e incorporación de Lengua de Señas Salvadoreñas (LESSA) en servicios esenciales en el cumplimiento y goce de los derechos reconocidos en la Convención sobre los Derechos de las Personas con Discapacidad.

Por tanto, se reconoce a las Personas con discapacidad auditiva como una comunidad con sus propias características culturales y que representan un segmento poblacional, que para su real inclusión requieren y demandan apoyos en el ámbito de la información y comunicaciones, atención temprana para el aprendizaje de Lengua de Señas Salvadoreñas (LESSA), desarrollar el aprendizaje del castellano como segunda lengua (bilingüismo), información pública con subtítulos adaptados, con mayor énfasis en espacios públicos, educativos e institucionales, así como disponer de servicios de interpretación y otros apoyos alternativos, teniéndose la percepción que el derecho más vulnerado es el acceso al trabajo digno y a la justicia.⁵³

d) Efectos de la pobreza en las personas con Facultades Especiales.

⁵³ Ibid. Política Nacional de Atención Integral a las Personas Con Discapacidad. 20

La pobreza en El Salvador afecta a la población en general, creando condiciones negativas para su desarrollo; esta situación en las Personas con Discapacidad es más agravada, ya que no tienen los medios o recursos necesarios o suficientes para sobrevivir y desarrollarse en un mundo competitivo, por lo que conforman un grupo poblacional con mayor vulnerabilidad ante la falta de políticas y programas específicos de habilitación, rehabilitación, en salud, en educación, acceso al trabajo, entre otros.

Una de las condicionantes que en El Salvador limita el desarrollo de las personas con discapacidad es la pobreza, afectando el pleno goce de derecho en todas las áreas en las que el ser humano debe desenvolverse. En tal sentido es imperante promover políticas y programas específicos de habilitación y rehabilitación en educación, acceso al trabajo, salud entre otros.

Los diferentes obstáculos o barreras que enfrentan las personas con discapacidad auditiva, intelectual, mental y autismo son consecuencia directa de factores jurídico-políticos y económico-sociales-culturales que surgen y se desarrollan en un contexto histórico de pobreza y prácticas excluyentes hacia las personas con discapacidad.

En la misma línea de dificultades se encuentra la falta de acceso pleno y oportuno a servicios de salud y de educación inclusiva, más aún cuando se requieren intervenciones especializadas y multidisciplinarias en ambientes idóneos para cada tipo de discapacidad, por lo que estas dificultades tienen un fuerte impacto negativo en el caso de personas con discapacidad ya que la atención en salud y educación para este sector de la población requiere programas específicos y compromiso del Estado y la Sociedad.

La situación actual de las personas con discapacidad en El Salvador, está caracterizada por limitaciones o falta de medidas concretas de equiparación de oportunidades para el acceso al goce pleno de sus derechos, incluyendo los relacionados a la salud en general, el VIH sida, situaciones de emergencia, desastres naturales, entre otros; estas limitaciones o falta de medidas profundizan las condiciones de pobreza y discapacidad.

Por lo tanto, es responsabilidad del Estado garantizar y promover las acciones necesarias para el acceso efectivo y sin discriminación de ninguna índole a los servicios generados por el mismo Estado, así como el Mercado y la Sociedad en general, y de los cuales gozan las demás personas.

2.3 VISION DE LOS ORGANISMOS INTERNACIONALES

Siguiendo a la Convención Internacional sobre los derechos de las Personas con Discapacidad, podemos definir estas Facultades Especiales, como parte de la condición humana. Esto significa comprender que la humanidad es diversa y dentro de esa diversidad se incluyen las personas con discapacidad. De modo que no se piensa desde un modelo binario, donde lo que no es considerado una persona normal, pasa a ser anormal y debe ser normalizado/rehabilitado para

poder ser insertado en la sociedad. Ahora nos proponemos entender a la humanidad teniendo en cuenta que todos somos diferentes y que la discapacidad es una diferencia más entre otras.

La Convención, en su preámbulo establece: La discapacidad es un concepto que evoluciona y que resulta de la interacción entre las personas con deficiencias y las barreras debidas a la actitud y al entorno que evitan la participación plena y efectiva en la sociedad, en igualdad de condiciones con los demás.

Discapacidad es lo que ocurre cuando las necesidades funcionales de una persona no son tenidas en cuenta por el entorno físico y social en el que vive, poniéndolas en una injusta situación de desventaja e inequidad, que se convierte en una responsabilidad social, en la que todos estamos involucrados.

Esta perspectiva nos invita a pensar cómo las barreras actitudinales/ideológicas de las personas y su entorno, pueden o no promover la *inclusión* de personas con facultades especiales en la sociedad y de cómo estas atraviesan situaciones que vulneran sus derechos.

La facultad especial surge en la interacción de las personas con otras personas o con las cosas. Este es el enfoque que propone el “Modelo Social de la Discapacidad”, en donde la interacción con los entornos puede generar diversas barreras.

La Organización Mundial de la Salud (OMS) describe las barreras como factores en el entorno de una persona que, cuando están ausentes o presentes, limitan el funcionamiento y crean discapacidad. Las Barreras actitudinales, son las más básicas y contribuyen al desarrollo de otras barreras. Por ejemplo: Estereotipos: las personas a veces estereotipan a aquellas que tienen capacidades especiales, al asumir que su calidad de vida es mala o que no están sanos debido a sus deficiencias. Estigma, prejuicio y discriminación: las personas pueden ver la discapacidad como una tragedia personal, como algo que se tiene que curar o prevenir.⁵⁴

2.4 LA INCAPACIDAD Y DISCAPACIDAD, DIFERENCIAS

Los conceptos de discapacidad e incapacidad están relacionados entre sí, únicamente respecto a las desventajas de una persona debido a deficiencias, lesiones o enfermedades que limitan su funcionalismo completo en el ámbito personal, social y/o laboral. Sin embargo, ambas situaciones presentan diferencias tanto desde el punto de vista conceptual como legal.

2.4.1 INCAPACIDAD

Para la Real Academia Española de la Lengua, se refiere a:

1. Falta de capacidad para hacer, recibir o aprender algo.

⁵⁴ Centro Nacional de Defectos Congénitos y Discapacidades del Desarrollo de los CDC - Centros para el Control y la Prevención de Enfermedades. “*Obstáculos a la Participación- Barreras de Actitud*”. (2020).

2. Falta de entendimiento o inteligencia.
3. Falta de preparación o de medios para realizar un acto.
4. Incapacidad laboral.
5. Carencia de aptitud legal para ejecutar válidamente determinados actos, o para ejercer determinados cargos públicos.

Situación de enfermedad o de padecimiento físico o psíquico que impide a una persona, de manera transitoria o definitiva, realizar una actividad profesional y que normalmente da derecho a una prestación de la seguridad social.⁵⁵

2.4.2 DISCAPACIDAD

Para la Real Academia Española de la Lengua, se refiere a:

1. Situación de la persona que por sus condiciones físicas o mentales duraderas se enfrenta con notables barreras de acceso a su participación social.
2. Manifestación de una discapacidad. Personas con discapacidades en las extremidades.⁵⁶

La evolución que han tenido los conceptos de “Discapacidad e Incapacidad” y su relación con otros términos que hacen referencia a alteraciones del estado de salud. Han sido tratados como similares, sin distinción entre ellos. Sin embargo, en nuestro ámbito social, laboral y legal, sí hay diferencias.

En primer lugar, cuando el Diccionario de la Real Academia de la Lengua, nos muestra el término de “DISCAPACIDAD” atiende a una cualidad de discapacitado, entendiéndose como tal quien tiene impedida o alguna de las actividades cotidianas normales, por la alteración de sus funciones intelectuales o físicas.

El segundo lugar, la definición de INCAPACIDAD se estima como el “Estado transitorio o permanente de una persona que, por accidente o enfermedad, queda mermada en su capacidad laboral.” Incluso se recoge la definición específica de INCAPACIDAD LABORAL, como un término de Jurídico, siendo ésta: “Situación de enfermedad o de padecimiento físico o psíquico que impide a una persona, de manera transitoria o definitiva, realizar una actividad profesional y que normalmente da derecho a una prestación de la Seguridad Social”.

Podría decirse, por tanto, que la INCAPACIDAD se deriva de la relación entre las condiciones de salud de la persona y el trabajo, mientras que la DISCAPACIDAD lo hace de la relación entre dichas condiciones de salud y el medio ambiente en el que desarrolla su vida. La Incapacidad puede consistir en una situación sobrevenida de forma involuntaria e imprevista, y debe tenerse en cuenta que el término opuesto, es decir “LA CAPACIDAD” está determinada por aspectos: culturales, físicos, educacionales, económicos, etc., que de por sí limitan la incorporación

⁵⁵ RAE. “Incapacidad”. Diccionario de la Lengua Española. 2020

⁵⁶ Ibid. RAE. “Discapacidad”.

laboral de todos los individuos a todos los puestos (es decir, “no todos podemos realizar todas las tareas”).

Se puede afirmar que la INCAPACIDAD LABORAL, sería una situación del trabajador que "viene realizando una determinada tarea y le sobreviene, de forma involuntaria e imprevisible, una disminución o anulación de su capacidad laboral”.

No deben entenderse como incapacidad laboral determinadas situaciones de tipo social o laboral no ligadas a la repercusión que una lesión o enfermedad pueda causar sobre las capacidades del individuo (por ejemplo, desempleo, cierre de la empresa, nuevas tecnologías, cambio de ubicación del puesto de trabajo, etc.).

Conceptualmente la INCAPACIDAD LABORAL, se relaciona como un desequilibrio entre las capacidades funcionales y los requerimientos de un puesto de trabajo, pudiendo ser ese desequilibrio transitorio (incapacidad laboral temporal) o permanente (incapacidad laboral permanente).

2.4.3 DIFERENCIAS

1.- La Incapacidad se refiere a la situación que impide desempeñar una actividad laboral, mientras que la Discapacidad se relaciona con la dificultad para desempeñar un rol en la vida diaria que sería el normal en función de la edad, sexo y factores sociales y culturales.

2.- La calificación de incapacitado puede originar derecho a percibir una prestación económica de la Seguridad Social: un subsidio en el caso de incapacidad temporal y una pensión vitalicia en el caso de incapacidad permanente, con independencia de que el incapacitado tenga otros ingresos. La calificación de discapacitado puede originar algún subsidio económico para garantizar ingresos mínimos, ayuda de tercera persona y/o ayuda de movilidad, pero sólo si cumple determinados requisitos de falta de recursos; estos subsidios no se derivan del sistema de Seguridad Social.

3.- La calificación de un grado determinado de Discapacidad da lugar a beneficios emanados del Estado, Instituciones Públicas y particulares. No toda persona discapacitada tiene porqué estar incapacitada laboralmente: muchos discapacitados están desempeñando puestos de trabajo para los que están perfectamente capacitados.

En definitiva, siempre habrá que hacer una valoración individualizada de las deficiencias y limitaciones que presente cada persona. Para determinar la existencia de incapacidad siempre

hay que tener en cuenta los requerimientos del puesto de trabajo; no así para calificar un grado de discapacidad.⁵⁷

2.4.4 LA INCAPACIDAD EN LA JURISPRUDENCIA

La Sala de lo Civil de la Corte Suprema de Justicia, en la Sentencia 80-CAC-2013, de fecha 05 de diciembre del 2014. Consideró, que, conforme al Art. 1317 del Código Civil: *"Toda persona es legalmente capaz, excepto aquellas que la ley declara incapaces"*; y en ese sentido la incapacidad de una persona, solo surte efectos cuando esta ha sido declarada por sentencia judicial...La capacidad es un requisito para la validez de los actos jurídicos y supone un nivel de discernimiento en grado tal que permita comprender a una persona el alcance y consecuencia de los actos que celebra.

Esta capacidad debe existir en la persona al momento de intervenir en un acto jurídico, así debe entenderse de lo dicho por el Art. 1316 ordinal 1° que establece que para que una persona se obligue a otra por un acto o declaración de voluntad es necesario:

Que sea legalmente capaz, como reza el Art. 1318 C. y dice, que son absolutamente incapaces los dementes, los impúberes y los sordos que no puedan darse a entender de manera indudable. Guillermo Ospina Fernández y Eduardo Ospina Acosta en la Teoría General del Contrato y del Negocio Jurídico, sexta edición, pág. 89 explican que *"La expresión demencia, empleada por la ley para los efectos de la incapacidad, no sólo se refiere a los estados permanentes de locura, imbecilidad, cretinismo y similares, sino, en general, a todas las afecciones sico-patológicas, aunque sean transitorias, que coloquen a la persona que las padece en imposibilidad de emitir una manifestación normal y seria de voluntad"*.⁵⁸

2.4.5 LA DISCAPACIDAD EN LA JURISPRUDENCIA

La Sala de lo Constitucional, de la Corte Suprema de Justicia, en el Amparo 492-2015, emitido el día 03 de noviembre de 2017, en Proceso promovido por la "Vulneración de derechos a la igualdad en la aplicación de la ley y a una retribución", determinó haberse comprobado que las autoridades demandadas, del Municipio de La Libertad, autorizaron en el año 2014 un aumento salarial que abarcó a la mayoría de los empleados de esa municipalidad, y se acreditó que el señor M. A. G. fue excluido de ese beneficio laboral sin que se explicara la razón por la cual se le otorgó un trato distinto al del resto de empleados de la aludida municipalidad, que sí recibieron el aumento salarial en cuestión.

⁵⁷ Vicente Herrero, Terradillos García, Aguado Benedí, Capdevila García, Ramírez Iñiguez de la Torre, Aguilar Jiménez. *"Incapacidad y Discapacidad: Diferencias Conceptuales y Legislativas"*. (España. 2016). 15

⁵⁸ Sala de lo Civil de la Corte Suprema de Justicia. Referencia. "80-CAC-2013". Corte Suprema de Justicia. 2013.15

De lo expuesto se advierte la existencia de un tratamiento diferenciado carente de justificación que induce a concluir que la aludida diferenciación se debió a la discapacidad física que el referido señor padece, lo cual se traduce en una discriminación negativa efectuada en su contra que atenta contra el contenido del derecho a la igualdad reconocido en la Constitución. Dicha discriminación ha sido confirmada –tal como se acotó supra por las autoridades demandadas en las intervenciones que efectuaron en este proceso.⁵⁹

2.5 CARACTERÍSTICAS Y TIPOS DE FACULTADES ESPECIALES

Todos y cada uno de nosotros somos únicos, poseyendo diferentes características y viviendo una vida distinta a la de todos los demás. Sin embargo, la mayoría de nosotros tiene una serie de capacidades y habilidades comunes que por norma general se dan por supuesto en la mayoría de personas. Y en algunos casos y por distintas circunstancias, algunas personas pierden o no han desarrollado del mismo modo que la mayoría de la población dichas habilidades.

Estas personas pueden padecer debido a ello diversas dificultades en distintos aspectos de su vida, pudiendo sufrir distintos tipos de discapacidad en función del tipo de problemas o de las habilidades u órganos que presenten alguna alteración. Y es sobre estos distintos tipos de discapacidad sobre los que vamos a hablar en este artículo.

2.5.1 CARACTERÍSTICAS ESPECIALES

La variada gama de discapacidades, ha inducido a que los expertos consideren establecer una clasificación. En la medida que las discapacidades evidencian un impacto en las personas, por su tipología puede variar, todo depende del problema presentado o de la dificultad evidenciada.

No obstante, hay una característica común, y es que, para el caso de la discapacidad física, sobresale:

1. La afectación del adecuado funcionamiento físico en un área del cuerpo de una persona, por regla general,
2. Se reducen las destrezas,
3. Se reduce la resistencia o movilidad.

Frente a las necesidades comunes, las personas con discapacidad parecen ser expertas en superar sus propias barreras, como las que el entorno les presenta.

La variedad de tipos de discapacidad, implican enfrentar o experimentar a cada persona diversas situaciones, independientemente de la temporalidad o permanencia de la afectación, porque pudo generarse desde su nacimiento o ser adquirida en el transcurso de su vida.⁶⁰

⁵⁹ Sala de lo Constitucional de la Corte Suprema de Justicia. Referencia. “429- 2015 Amparo”. 11

⁶⁰ Ibid. <https://fundemas>. “Fundación Empresarial para la Acción Social”.

2.5.2 TIPOS DE FACULTADES ESPECIALES

2.5.2.1 FÍSICA O MOTRIZ

Consiste en la falta, deterioro o alteración funcional de una o más partes del cuerpo y provoca la inmovilidad o disminución de movilidad.⁶¹

Física o Motriz: Recibe el nombre de física o motora, todo aquel tipo de limitación generada por la presencia de una problemática vinculada a una disminución o eliminación de capacidades motoras o físicas, como por ejemplo la pérdida física de una extremidad o de su funcionalidad habitual.

Esta surge en el contexto de problemas medulares, accidentes de tráfico, traumatismo craneoencefálico, enfermedad médica generadora de limitación física, amputaciones, malformaciones congénitas o accidentes cerebro-vasculares.

Se denominan Físicas o Motrices a las siguientes:

a. Monoplejía

Parálisis en una única extremidad, generalmente producida por daños en el nervio que inerva la zona afectada.

b. Paraplejía

Esta es una afectación que se produce, debido a una lesión medular en la zona dorsal que supone la parálisis o incapacidad de movimiento de la mitad inferior del cuerpo. Afecta básicamente las piernas y los pies. La persona pierde la capacidad de caminar y se producen otras afectaciones fisiológicas.

c. Tetraplejía

Alteración debida a una lesión medular cervical, cuya repercusión se observa en la pérdida total de la capacidad de movimiento de las extremidades inferiores y en la pérdida total o parcial de la capacidad de movimiento de los miembros superiores.

Según la posición de la lesión, las dificultades serán mayores o menores, implicando por lo general, una mayor afectación y discapacidad asociada aquellos daños en las vértebras más cercanas al cráneo. De hecho, puede llegar a provocar la necesidad de utilizar respiradores artificiales, de cara a mantener la respiración del paciente.

d. Hemiplejía

Se trata de una alteración o lesión en el sistema nervioso que produce la parálisis de la parte opuesta o contra lateral a la dañada. Suele deberse a accidentes cerebro vasculares o traumatismos craneoencefálicos.

e. Espina Bífida

⁶¹ Ibid. <https://fundemas.> “Fundación Empresarial para la Acción Social”.

Se trata de un tipo de malformación congénita, en que el tubo neuronal y la columna vertebral, no se cierran por completo durante la formación del feto, produciéndose daños en los nervios y la médula, que pueden impedir o dificultar el movimiento de la persona.

f. Distrofia Muscular

Grupo de trastornos englobados dentro de la distrofia muscular, que provocan la presencia de un tono muscular débil que va perdiendo tejido con el tiempo, haciendo difícil el movimiento y provocando una discapacidad. Se trata de uno de los tipos de discapacidad física más frecuentes.

g. Parálisis Cerebral

La parálisis cerebral, es una condición médica crónica, debido a problemas durante el desarrollo cerebral del feto o niño, que produce graves efectos en la motricidad. Estos efectos pueden ir desde dificultades y lentitud de movimiento, rigidez, agitación, convulsiones o incluso hasta una parálisis completa de la musculatura voluntaria.

h. Amputación

La pérdida de extremidades o de partes del cuerpo, que puede provocar una discapacidad física al limitar el funcionamiento habitual por la persona.⁶²

2.5.2.2 SENSORIAL

Se divide en visual y auditiva.⁶³

La sensorial, hace referencia a la existencia de limitaciones derivadas de la existencia de deficiencias en alguno de los sentidos que nos permiten percibir el medio sea externo o interno. Existen alteraciones en todos los sentidos, si bien las más conocidas son la discapacidad visual y la auditiva.⁶⁴

a. Visual

Consiste en el deterioro o falta de la función sensorial de ver (visión disminuida, ceguera).⁶⁵

Cuando se habla con una persona ciega o que tiene una deficiencia visual, se sugieren estas indicaciones:

- Exteriorizarle la identificación y de ser posible la de los demás.
- Preguntarle si requiere asistencia y escuchar sus instrucciones específicas; sin embargo, puede rechazar el ofrecimiento.
- Guiar a una persona, implica dejar tomar su brazo. Describirle cambio en el entorno, número de pasos, obstáculos, etc.

⁶² <https://FranciscoZuasti>. “*Que es la discapacidad y que tipo de discapacidad existen*”. Especialista en discapacidad y accesibilidad.tododisca.com/que-es-discapacidad/ (2021)

⁶³ Ibid. <https://fundemas>. “Fundación Empresarial para la Acción Social”.

⁶⁴ Oscar Castellero Mimenza. Psicología y Mente. “*Tipos de discapacidad y sus características*”. Master en Psicología Clínica. (Barcelona, España. 2020)

⁶⁵ Ibid. <https://fundemas>. “Fundación Empresarial para la Acción Social”.

- Si la persona tiene un perro guía, por favor recuerde que el perro está trabajando y no debe ser acariciado, alimentado o distraído.⁶⁶

b. Auditiva

Consiste en el deterioro o falta de la función sensorial de oír (sordera parcial o total, dificultades para hablar).⁶⁷

Los problemas de audición pueden variar de leves a profundos. Las personas con problemas de audición pueden utilizar una serie de estrategias y equipos que incluyen el habla, la lectura de labios, las notas escritas, implantes cocleares, audífonos o intérpretes de lengua de signos.

Cuando se habla con una persona sorda o con problemas de audición es pertinente:

- Mirar y hablar directamente con ellos, no sólo con las personas que los acompañan, incluyendo los intérpretes.
- Hablar claramente y usar un tono de voz normal a menos que la persona con la discapacidad auditiva indique lo contrario.
- Si no se entiende lo que una persona está diciendo, pedirle que repita o reformule la frase, o alternativamente ofrécele un bolígrafo y un papel.

Consejos importantes de atención a personas con discapacidad auditiva:

- Asegurarse de que el personal está informado y preparado sobre cómo saludar y ayudar a las personas sordas o con problemas de audición.
- Permitir más tiempo y mayor flexibilidad para el entrenamiento y la inducción.
- Considerar la ubicación del espacio de trabajo, permitiendo al empleado ver a las personas que entran en la habitación y situar la estación de trabajo en un área donde haya un mínimo de ruido de fondo.⁶⁸

2.5.2.3 INTELECTUAL

Consiste en limitaciones significativas en el funcionamiento intelectual y en la conducta adaptativa, que se manifiesta en habilidades adaptativas conceptuales, sociales y prácticas.⁶⁹

⁶⁶ *Ibíd* <https://FranciscoZuasti>. “Que es la discapacidad y que tipo de discapacidad existen”. (2021)

⁶⁷ *Ibid.* <https://fundemas>. “Fundación Empresarial para la Acción Social” (2014).

⁶⁸ *Ibid.* <https://FranciscoZuasti>. “Que es la discapacidad y que tipo de discapacidad existen”.

⁶⁹ *Ibid.* <https://fundemas>. “Fundación Empresarial para la Acción Social”.

La discapacidad intelectual se define como toda aquella limitación del funcionamiento intelectual que dificulta la participación social o el desarrollo de la autonomía o de ámbitos como el académico o el laboral, poseyendo un CI inferior a 70 e influyendo en diferentes habilidades cognitivas y en la participación social. Existen diferentes grados de discapacidad intelectual, los cuales tienen diferentes implicaciones a nivel del tipo de dificultades que pueden presentar.

Una persona con discapacidad intelectual puede tener limitaciones significativas en las habilidades necesarias para vivir y trabajar en la comunidad, incluyendo dificultades con la comunicación, el auto cuidado, las habilidades sociales, la seguridad y la autodirección.

Cada persona debe ser tratada como un individuo:

- Una persona con discapacidad intelectual es como cualquier otra, trátela como le gustaría que la trataran.
- Ser considerado con el tiempo extra que puede tomar para una persona con discapacidad intelectual hacer o decir algo.
- Tengan paciencia y presten toda su atención, especialmente con alguien que hable despacio o con gran esfuerzo.

Atención a brindar a la persona con Facultad Especial, aspectos importantes:

- Permitir más tiempo y mayor flexibilidad para el entrenamiento y la inducción.
- Mantener la presión de cualquier situación al mínimo, ya que el estrés puede afectar a la concentración y el rendimiento de una persona.
- Mantener las instrucciones simples y en piezas de tamaño de mordida utilizar la demostración y aumentar la complejidad a medida que se avanza.
- Tener en cuenta que una persona con discapacidad intelectual puede ser menos consciente de las señales sociales y puede tener menos desarrolladas sus habilidades sociales.
- Dar instrucciones verbales y escritas o intentar dar ejemplos para ilustrar las ideas y resumir las ideas a menudo.⁷⁰

2.5.2.4 MENTAL

Consiste en alteraciones o deficiencias en las funciones mentales, específicamente en el pensar, sentir y relacionarse. Es conocido también bajo el término de discapacidad psicosocial.⁷¹

⁷⁰ Ibid. <https://FranciscoZuasti>. “Que es la discapacidad y que tipo de discapacidad existen”

⁷¹ Ibid. <https://fundemas>. “Fundación Empresarial para la Acción Social”.

Hablamos de discapacidad psicosocial cuando estamos ante una situación en que se presentan alteraciones de tipo conductual y del comportamiento adaptativo, generalmente derivadas del padecimiento de algún tipo de trastorno mental.⁷²

a. Alteración de la Salud Mental o Psicosocial.

Consiste en alteraciones o deficiencias en las funciones mentales, específicamente en el pensar, sentir y relacionarse. Es conocido también bajo el término de “Psicosocial”.

La afectación mental, como un término general, utilizado para un grupo de enfermedades que afectan a la mente o el cerebro. Estas enfermedades, que incluyen el trastorno bipolar, la depresión, la esquizofrenia, la ansiedad y los trastornos de personalidad, afectan a la forma en que una persona piensa, siente y actúa.

Una persona con un problema de salud mental puede tener dificultades para concentrarse, lo que a veces puede ser el resultado de la medicación. Trate de evitar las situaciones excesivamente estresantes siempre que sea posible para que su condición no se agrave.

b. Personas con Daño Cerebral Adquirido (DCA) Daño Cerebral Adquirido.

La lesión cerebral adquirida (LCA) se refiere a cualquier tipo de daño cerebral que ocurre después del nacimiento.

La lesión puede ocurrir debido a una infección, enfermedad, falta de oxígeno o un traumatismo en la cabeza. Alrededor de 420.064 españoles tienen algún tipo de lesión cerebral adquirida, y afecta más a los hombres que a las mujeres.

Los efectos a largo plazo son diferentes para cada persona y pueden variar de leves a profundos. Es común que muchas personas con ABI experimenten:

- Un aumento de la fatiga (mental y física)
- Algunos disminuyen la velocidad con la que procesan la información, planifican y resuelven los problemas
- Cambios en su comportamiento y personalidad, en sus habilidades físicas y sensoriales, o en su pensamiento y aprendizaje
- También puede tener dificultades en áreas como la memoria, la concentración y la comunicación.
- Una persona con una lesión cerebral adquirida no tiene una discapacidad intelectual y no tiene una enfermedad mental.

c. Personas con trastornos del espectro autista

⁷² Ibid. Oscar Castellero Mimenza. “Tipos de discapacidad y sus características”.

El autismo es una descripción general que incluye el trastorno autista, el síndrome de Asperger y el autismo atípico. El autismo afecta a la forma en que la información es tomada y almacenada en el cerebro. Las personas con autismo suelen tener dificultades en la comunicación verbal y no verbal, en las interacciones sociales y en otras actividades. Los impedimentos suelen existir en tres áreas principales de funcionamiento:

- La interacción social,
- Comunicación,
- Comportamiento (intereses restringidos y comportamientos repetitivos).

Muchas personas con un trastorno del espectro autista también tienen sensibilidades sensoriales, es decir, una sensibilidad excesiva o insuficiente a la vista, el tacto, el gusto, el olfato, el sonido, la temperatura o el dolor.

d. Algunas características del síndrome de Asperger

Las personas que padecen el síndrome de Asperger suelen tener una inteligencia media o superior a la media y pueden mostrar una amplia gama de comportamientos y habilidades sociales. Las personas con síndrome de Asperger pueden mostrar algunas de las siguientes características:

- Dificultad para formar amistades.
- Capacidad de hablar bien, ya sea demasiado o demasiado poco, pero dificultad de comunicación.
- La incapacidad de entender que la comunicación implica tanto escuchar cómo hablar...
- Una comprensión muy literal de lo que se ha dicho. Por ejemplo, cuando se le pide que se «pierda», como en «váyase», una persona con el síndrome de Asperger se confundirá y puede literalmente tratar de «perderse» ...
- Incapacidad para entender las reglas de comportamiento social, los sentimientos de los demás y para «leer» el lenguaje corporal. Por ejemplo, una persona con el síndrome de Asperger puede no saber que alguien está mostrando que está enojado cuando frunce el ceño.
- Sensibilidad a la crítica.
- Un estrecho campo de intereses. Por ejemplo, una persona con síndrome de Asperger puede concentrarse en aprender todo lo que hay que saber sobre coches, trenes o computadoras.
- Excentricidad.⁷³

e. Personas con Síndrome de “Down”

De acuerdo con la Convención Interamericana para la Eliminación de todas las formas de Discriminación contra las Personas con Discapacidad, el término “Discapacidad” significa una deficiencia física, mental o sensorial, ya sea de naturaleza permanente o temporal, que limita la

⁷³ Ibid. //Francisco Zuasti. “Que es la discapacidad y que tipo de discapacidad existen”.

capacidad de ejercer una o más actividades esenciales de la vida diaria, que puede ser causada o agravada por el entorno económico y social. (Art. 1.1)⁷⁴

Esa discapacidad cognitiva se entiende como una disposición funcional específica en procesos cognitivos, habilidades de procesamiento y estilos de pensamiento, que determinan el desempeño y el aprendizaje de una persona.

De acuerdo con lo anterior puede afirmarse que estas personas, son aquellas que presentan dificultades en el nivel de desempeño en una o varias de las funciones cognitivas, en procesos de entrada, elaboración y respuesta que intervienen en el procesamiento de la información y por ende en el aprendizaje.

En este sentido, el funcionamiento cognitivo es la forma en que una persona logra recibir información del medio, procesarla y responder a las demandas de una tarea, de acuerdo con su estilo particular de pensamiento; en las personas con discapacidad cognitiva, se presenta un pobre desarrollo del lenguaje y falta de capacidad para una comunicación efectiva.

No obstante, las características propias de estas personas, ellos ostentan iguales derechos que los demás congéneres, como lo estipula el Art. 3 de la Constitución de la República, en tal sentido, los derechos de las personas con síndrome de Down, fueron de antemano enunciados por la Declaración Universal de los Derechos Humanos, enunciados en la Convención sobre los Derechos de las Personas con Discapacidad, suscrito por El Salvador, en el año 2007, y se propuso a incluir entre los múltiples derechos que obran en ese Instrumento Internacional, los siguientes:

- A tener una familia.
- A una vivienda digna.
- A la salud y la protección de su integridad física y mental en igualdad de condiciones que los demás.
- A una educación inclusiva con los apoyos necesarios.
- A un igualitario acceso a la Justicia.
- A tener igual reconocimiento ante la ley.
- A vivir de forma independiente y formar parte de la comunidad.⁷⁵

Los derechos enunciados, son parte de los Convenios suscritos por El Salvador, entre los que se encuentra la Convención Interamericana para la Eliminación de todas las formas de Discriminación contra las Personas con Discapacidad, que en su Art. 1.1, establece que los derechos de las personas con síndrome de Down con palabras o frases en vez de oraciones o, en negarse por completo a hablar.

Las discapacidades de tipo cognitivo pueden ser: el autismo, el síndrome de Asperger, el síndrome de Down; este último es una situación o circunstancia que ocurre en la especie humana

⁷⁴ Convención Interamericana para la Eliminación de Todas las Formas de Discriminación Contra las Personas con Discapacidad. (Guatemala 1999).

⁷⁵ www.asdra.org.ar. “Derechos de las Personas con Síndrome de Down”.

como consecuencia de una particular alteración genética que consiste en que las células del bebé poseen en su núcleo un cromosoma de más o cromosoma extra, es decir, 47 cromosomas en lugar de 46”. Esto trae como consecuencia “que algunas de las funciones propias de ese cerebro se verán alteradas en mayor o menor grado y se ven reflejadas en la motivación, la atención, la memoria, la comunicación y en algunos problemas de comportamiento.”⁷⁶

Los aspectos que anteceden, pueden ser objeto de control y tutela del Estado, por ser la persona humana, el principio y fin de la actividad del Estado y a su vez, contar con el respaldo de la familia, en aspectos relevantes relacionados con estas personas, como el caso que se expresa:

La Formación de Familia y Matrimonio. Los avances en el conocimiento de los aspectos causales y nosológicos, incluidas sus conquistas sociales, llevaron al fortalecimiento del movimiento inclusivo destinado a estas personas. La mujer es capaz de atender las necesidades de su hijo, responsabilidad que comparte con su madre, que fue la principal responsable de su educación hacia la autonomía.

En la actualidad, se están produciendo nuevos logros sociales, incluido el establecimiento de relaciones afectivas perdurables. Las posibilidades de reproducción y el riesgo de recurrencia del SD deben ser considerados en el consejo genético. El cuidado de todos los niños nacidos de estos matrimonios genera responsabilidades compartidas por estos padres especiales y sus familias.⁷⁷ (*lo subrayado es propio*)

Para la constitución del hogar, los Estados suscriptores de la Convención sobre los Derechos de las Personas con Discapacidad, tomaron medidas efectivas y pertinentes para poner fin a la discriminación contra las personas con discapacidad en todas las cuestiones relacionadas con el matrimonio, la familia, la paternidad y las relaciones personales, y lograr que las personas con discapacidad estén en igualdad de condiciones con las demás, a fin de asegurar que:

1) Se reconozca el derecho de todas las personas con discapacidad en edad de contraer matrimonio, a casarse y fundar una familia sobre la base del consentimiento libre y pleno de los futuros cónyuges;

2) Se respete el derecho de las personas con discapacidad a decidir libremente y de manera responsable el número de hijos que quieren tener y el tiempo que debe transcurrir entre un nacimiento y otro, y a tener acceso a información, educación sobre reproducción y planificación familiar apropiados para su edad, y se ofrezcan los medios necesarios que les permitan ejercer esos derechos;

3) Las personas con discapacidad, incluidos los niños y las niñas, mantengan su fertilidad, en igualdad de condiciones con las demás.

⁷⁶ Ibid. “Derechos de las Personas con Síndrome de Down”.

⁷⁷ Revista Médica Internacional sobre el Síndrome de Down. Vol. 21. Ed. K. Trías Trueta. (2017).

Asimismo, los Estados Partes garantizarán los derechos y obligaciones de las personas con Facultades Especiales, en lo que respecta a la custodia, la tutela, la guarda, la adopción de niños o instituciones similares, cuando esos conceptos se recojan en la legislación nacional; en todos los casos se velará al máximo por el interés superior del niño.

Los Estados Partes prestarán la asistencia apropiada a las personas con discapacidad para el desempeño de sus responsabilidades en la crianza de los hijos.

En El Salvador, el Código de Familia, en el Art. 14, se refiere a los impedimentos absolutos, y estipula que no pueden contraer matrimonio:

- 1º) Los menores de dieciocho años de edad;
- 2º) Los ligados por vínculo matrimonial; y,
- 3º) Los que no se hallaren en el pleno uso de su razón y los que no puedan expresar su consentimiento de manera inequívoca.

En consecuencia, dispone de un impedimento absoluto para contraer matrimonio, aunque de forma relativa. Sin embargo, se desprende de esta medida legal una discriminación que puede claramente afectar a las personas sordas y con Facultad Especial de orden intelectual.⁷⁸

4) Acceso a la Vivienda. La Convención sobre los Derechos de las Personas con Discapacidad, involucra el derecho a la vivienda, comenzando por su accesibilidad. Con el objeto de que las personas con Facultades Especiales puedan vivir en forma independiente y participar plenamente en todos los aspectos de la vida, en el Art. 9, los Estados partes adoptaron medidas pertinentes para asegurar el acceso de las personas con discapacidad, en igualdad de condiciones con las demás.

Las anteriores medidas, incluirán la identificación y eliminación de obstáculos y barreras de acceso, se aplicarán, entre otras cosas: a) Los edificios, las vías públicas, el transporte y otras instalaciones exteriores e interiores como escuelas, viviendas, instalaciones médicas y lugares de trabajo; (*lo subrayado es propio*).

5) Derecho al Trabajo. El Art. 27, regula el derecho al Trabajo, y establece que Estados partes reconocen el derecho de las personas con discapacidad a trabajar, en igualdad de condiciones con las demás; ello incluye el derecho a tener la oportunidad de ganarse la vida mediante un trabajo libremente elegido o aceptado en un mercado y un entorno laborales que sean abiertos, inclusivos y accesibles a las personas con discapacidad. (*Lo subrayado es propio*).

Los Estados Partes salvaguardarán los derechos de las personas con síndrome de Down y promoverán el ejercicio del derecho al trabajo, incluso para las personas que adquieran una discapacidad durante el empleo, adoptando medidas pertinentes, incluida la promulgación de legislación, entre ellas:

⁷⁸ Código De Familia. Asamblea Legislativa de la Republica de El Salvador. D.N. 677. T.N.321. (1993)

- a) Prohibir la discriminación por motivos de discapacidad con respecto a todas las cuestiones relativas a cualquier forma de empleo, incluidas las condiciones de selección, contratación y empleo, la continuidad en el empleo, la promoción profesional y unas condiciones de trabajo seguras y saludables;
- b) Proteger los derechos de las personas con discapacidad, en igualdad de condiciones con las demás, a condiciones de trabajo justas y favorables, y en particular a igualdad de oportunidades y de remuneración por trabajo de igual valor, a condiciones de trabajo seguras y saludables, incluida la protección contra el acoso, y a la reparación por agravios sufridos;
- c) Asegurar que las personas con discapacidad puedan ejercer sus derechos laborales y sindicales, en igualdad de condiciones con las demás;
- d) Permitir que las personas con discapacidad tengan acceso efectivo a programas generales de orientación técnica y vocacional, servicios de colocación y formación profesional y continua;
- e) Alentar las oportunidades de empleo y la promoción profesional de las personas con discapacidad en el mercado laboral, y apoyarlas para la búsqueda, obtención, mantenimiento del empleo y retorno al mismo;
- f) Promover oportunidades empresariales, de empleo por cuenta propia, de constitución de cooperativas y de inicio de empresas propias; g) Emplear a personas con discapacidad en el sector público;
- g) Promover el empleo de personas con discapacidad en el sector privado mediante políticas y medidas pertinentes, que pueden incluir programas de acción afirmativa, incentivos y otras medidas;
- h) Velar por que se realicen ajustes razonables para las personas con discapacidad en el lugar de trabajo.

El Art. 28, relaciona el nivel de vida adecuado y protección social, en el que involucra que los Estados partes reconocen el derecho de las personas con discapacidad a un nivel de vida adecuado para ellas y sus familias, lo cual incluye alimentación, vestido y vivienda adecuados, y a la mejora continua de sus condiciones de vida, y adoptarán las medidas pertinentes para salvaguardar y promover el ejercicio de este derecho sin discriminación por motivos de discapacidad.

Particularmente en el literal “e”, de esta disposición legal, se asegurar el acceso de las personas con discapacidad a programas de vivienda pública.⁷⁹

⁷⁹ Convención sobre los Derechos de las Personas con Discapacidad. (Proclamada en las Naciones Unidas en el año 2006 y fue ratificada por El Salvador en el año 2007).

El Salvador, incluyó su compromiso internacional relacionado con la inclusión de las personas con Facultades Especiales, en el Código de Trabajo, Capítulo X, sobre el Trabajo y Empleo, Art. 62, que establece que: *“Estado asegurará en los ámbitos público y privado el derecho al trabajo de las personas con discapacidad, en igualdad de condiciones con las demás personas, en un entorno laboral inclusivo, sin discriminación, accesible y en condiciones de dignidad, con base a lo establecido por la legislación nacional e instrumentos internacionales relativos al trabajo y al respeto de los derechos humanos de las personas con discapacidad”*.

El Ministerio de Trabajo y Previsión Social creará servicios de colocación e inserción laboral para las personas con discapacidad, conforme a sus condiciones y competencias personales y a las características del puesto de trabajo; para tal fin, coordinará las acciones que fueren necesarias con otras entidades públicas, municipalidades y con organizaciones de la sociedad civil cuya labor es la promoción e inserción laboral.

La contratación de personas con discapacidad, de conformidad con el Art. 63, estipula que todo empleador privado tiene la obligación de contratar como mínimo a una persona con discapacidad por cada veinte trabajadores que tenga a su servicio, asegurando trabajo digno y la equidad de género para su contratación. En el caso de las empresas que tengan un número menor a veinte trabajadores, estas estarán exoneradas de dicha obligación.

Igual obligación tendrá el Estado y sus dependencias, las instituciones autónomas y las municipalidades. Esta disposición se aplicará a la planilla general de empleados de las empresas privadas o instituciones públicas contratantes. Para efectos de lo establecido en el presente artículo, cuando las empresas o instituciones contratantes no cuenten con aspirantes, el Ministerio de Trabajo y Previsión Social y el CONAIPD remitirán candidatos que cumplan con el perfil establecido, y a falta de estos, se emitirá una constancia por parte del Ministerio de Trabajo y Previsión Social, en la que se establezca que, al momento de la solicitud, no existían en el registro respectivo, aspirantes que cumplan con el perfil requerido.

Retomando la Convención sobre los Derechos de las Personas con Discapacidad, en su Art. 28, cuando se refiere al nivel de vida adecuado y protección social, determinó:

1. Los Estados Partes reconocen el derecho de las personas con discapacidad a un nivel de vida adecuado para ellas y sus familias, lo cual incluye alimentación, vestido y vivienda adecuados, y a la mejora continua de sus condiciones de vida, y adoptarán las medidas pertinentes para salvaguardar y promover el ejercicio de este derecho sin discriminación por motivos de discapacidad.

2. Los Estados Partes reconocen el derecho de las personas con discapacidad a la protección social y a gozar de ese derecho sin discriminación por motivos de discapacidad, y adoptarán las medidas pertinentes para proteger y promover el ejercicio de ese derecho, entre ellas:

a) Asegurar el acceso en condiciones de igualdad de las personas con discapacidad a servicios de agua potable y su acceso a servicios, dispositivos y asistencia de otra índole adecuados a precios asequibles para atender las necesidades relacionadas con su discapacidad;

b) Asegurar el acceso de las personas con discapacidad, en particular las mujeres y niñas y las personas mayores con discapacidad, a programas de protección social y estrategias de reducción de la pobreza;

c) Asegurar el acceso de las personas con discapacidad y de sus familias que vivan en situaciones de pobreza a asistencia del Estado para sufragar gastos relacionados con su discapacidad, incluidos capacitación, asesoramiento, asistencia financiera y servicios de cuidados temporales adecuados;

d) Asegurar el acceso de las personas con discapacidad a programas de vivienda pública;

e) Asegurar el acceso en igualdad de condiciones de las personas con discapacidad a programas y beneficios de jubilación.⁸⁰

Entre las fuentes normativas que más se acercan a la visión inclusiva en favor de las personas con Facultades Especial, la Ley Especial de Inclusión de las Personas con Discapacidad, regula en su Art. 78, lo relativo al Acceso a Servicios de Seguros, y dice: *“La Superintendencia del Sistema Financiero, garantizará que las pólizas de los contratos de las sociedades de seguros, no incluyan cláusulas que menoscaben el reconocimiento y ejercicio de los derechos de las personas con discapacidad”*.

Las sociedades de seguros no podrán bajo ninguna distinción o exclusión basada en la condición de discapacidad, negarse a la celebración de un contrato de seguros o prestar dichos servicios con menor calidad o incrementar los costos de los mismos.⁸¹

2.5.2.5 VISCERAL

Este poco conocido tipo de discapacidad aparece en aquellas personas que padecen algún tipo de deficiencia en alguno de sus órganos, la cual genera limitaciones en la vida y participación en comunidad del sujeto. Es el caso de las que pueden generar la diabetes o los problemas cardíacos.⁸²

Las personas con discapacidad visceral, son aquellos individuos que, debido a alguna deficiencia en la función de órganos internos, por ejemplo, el cardíaco o el diabético, se encuentran impedidas de desarrollar su vida con total plenitud (aunque no tengan complicaciones en el campo intelectual, en sus funciones sensoriales o motoras).

Puede afectar a las funciones de los sistema cardiovascular, hematológico, inmunológico y respiratorio, digestivo, metabólico, endocrino, entre otros.

⁸⁰ Ibid. Convención sobre los Derechos de las Personas con Discapacidad. P. 24

⁸¹ Ley Especial de Inclusión de las Personas con Discapacidad. Asamblea Legislativa de la Republica de El Salvador. D. N.º 672. (2020). P. 40

⁸² Ibid. Oscar Castillero Mimenza. “Tipos de discapacidad y sus características”.

Algunos ejemplos son: la fibrosis quística de páncreas y la insuficiencia renal crónica terminal.

La discapacidad visceral puede impedir la plenitud en distintos sistemas del individuo: cardiovascular, hematológico, inmunológico, respiratorio, digestivo, metabólico o endocrino. Algunos casos más específicos son la fibrosis quística de páncreas, la cardiopatía congénita o la insuficiencia renal crónica terminal.⁸³

IMPACTOS GENERADOS A NIVEL VISCERAL

2.5.2.6 ASPECTOS DE AFECTACION MÚLTIPLE

Este tipo de discapacidad es la que se deriva de una combinación de limitaciones derivadas de algunas de las anteriores deficiencias. Por ejemplo, un sujeto ciego y con discapacidad intelectual, o de un sujeto parapléjico con sordera.⁸⁴

El término discapacidad múltiple hace referencia a la presencia de dos o más condiciones asociadas, ya sean dificultades físicas, sensoriales, emocionales, mentales o de carácter social.

No solo es la suma de estas alteraciones lo que caracteriza a la discapacidad múltiple, sino también el nivel de desarrollo de la persona, sus posibilidades a nivel funcional, comunicativo, social y del aprendizaje, determinando las necesidades educativas de la misma.

Las discapacidades múltiples, se llaman así por la presencia combinada de varias discapacidades, no solo a nivel intelectual, auditivo, visual y motor, sino también otras condiciones como: la parálisis cerebral, epilepsia, escoliosis, autismo, hidrocefalia, y problemas conductuales.

Además, tienen un rango que puede variar, dependiendo de la edad, la combinación de condiciones y cuan severas son las discapacidades, por lo que no solo se trata de la presencia de varias discapacidades, sino de cómo inciden juntas sobre la persona.

Por ello es importante que se entiendan las dificultades a las cuales se enfrentan las personas con discapacidad múltiple, ya que cada una de las condiciones que presentan tienen su complejidad y consecuencias, ya sea en la salud, participación social, aprendizaje, afectividad, entre otras áreas; por lo que la persona necesita un apoyo mucho más profundo que los que solo poseen una discapacidad.

Algunas características propias de la Discapacidad Múltiples son:

- En el desarrollo psicomotor: Presentan retrasos generalizados y graves.

⁸³ <https://www.incluyeme.com/todo-lo-que-necesitas-saber-sobre-discapacidad-visceral/>.

⁸⁴ Ibid. Oscar Castellero Mimenza. “Tipos de discapacidad y sus características”.

- Pueden tener una capacidad cognitiva menor al promedio.
- Se les dificulta comunicarse de manera verbal y no verbal.
- La mayoría presenta alteraciones a nivel sensorial: Visuales, táctiles y auditivos.
- Pueden mostrar conductas severas: Agresiones, autolesiones y estereotipias.
- Variaciones emocionales como: Reacciones inesperadas o fuera de lo común y dependencia afectiva en exceso.
- Hipersensibilidad o insensibilidad: Cuando reciben estímulos sociales, físicos o emocionales de su entorno.
- Dependencia absoluta para realizar actividades cotidianas.
- Dificultades para relacionarse socialmente.

Cabe destacar que no en todos los casos se evidencian estas características, sin embargo, en la mayoría de los casos hay presencia de una o varias de ellas, dependiendo de las discapacidades que presenta la persona y de su severidad.

Debido a esa acumulación o combinación de discapacidades, en muchos casos por presentar falta de autonomía, esta población es vulnerable a la discriminación social.

Las características de estas personas, hacen que la atención, apoyo y supervisión, se les brinde durante toda la vida, por lo que requieren de una familia dedicada, comprensiva, responsable, que los acompañen siempre y tomen las medidas necesarias, acudiendo a especialistas (neurólogos, psicólogos, entre otros) que los orienten y realicen un acompañamiento que asegure un abordaje idóneo.⁸⁵

2.6 EL DERECHO DE ACCESO A LA VIVIENDA PARA LAS PERSONAS CON FACULTADES ESPECIALES.

En las adversidades que forman parte del diario vivir en las personas con Facultades Especiales, la resiliencia juega un papel muy importante, porque les ayuda a sobrevivir entre las situaciones negativas que les depara la vida.

Una característica que este sector generalmente demuestra es, la capacidad de poder sobreponerse a las adversidades que se le presentan, a su vez, el desarrollarse en medio de la dificultad con un sentimiento positivo frente, inclusive frente al rechazo, al estigma o precariedades, sobresaliendo su perfil y carácter contra todo lo que implica contrariedad.

Es importante resaltar que las personas con Facultades Especiales ven el fracaso como una consecuencia del aprendizaje, se levantan en medio de la debilidad, tienen un optimismo inexplicable porque se dejan impactar por las emociones; pero asumen riesgos echando a andar todas las habilidades y capacidades de las que están dotados, para alcanzar la inclusión y el bienestar de sus familias y de ellos mismos.

⁸⁵ Ibid. <https://www.incluyeme.com>

Para comprender a este sector, es necesario conocer aspectos generales que forman parte de su diario vivir, como su ambiente sociocultural, su arraigo y medio laboral de subsistencia en el que se desarrolla; también es pertinente conocer el tipo y rango de discapacidad que poseen y saber asimilar sus antecedentes. Asimismo, valorar sus valiosas capacidades de comunicación, las físicas, sensoriales y psíquicas que tienen.

El Estado, las Instituciones que lo integran, la sociedad y la familia, deben reconocer y respetar los derechos de las personas con Facultades Especiales, no solo en el ámbito didáctico; sino también, materializar ese conocimiento mediante la tutelar de sus derechos, facilitándoles los medios propicios que coadyuven a su integración plena en todo su contexto, con el componente de respaldo para la obtención de soluciones que enfrentan ante sus necesidades humanas. Entre las principales dificultades que frenan los ideales de inclusión del sector, está el problema habitacional con sus componentes accesorios al contrato, pero de imprescindible importancia para solventarlo.

Los elementos básicos para sustentar para la obtención de un crédito, incluyendo la seguridad habitacional pueden alcanzarse si tanto solo existe buena voluntad, tutela y seguridad jurídica para exigirlo. La dignidad y reconocimiento de la persona con Facultades Especiales, se traduce en facilitarle los medios para que puedan alcanzar sus proyectos de vida, entre ellos el de la “Vivienda Digna”.

Los múltiples requisitos constituyen otro obstáculo a superar; estos muchas veces difieren frente al común denominador de los solicitantes, sumado al valladar que les depara, consistente en la calificación o rango emitido por los facultativos en materia médica, en la calificación de la Facultad Especial que ostenta el usuario. El rango determina el porcentaje de dificultad retomado por la Comisión Evaluadora de la Invalidez, de la Superintendencia del Sistema Financiero (SSF), para dar lugar o no a la asegurabilidad de la persona y del bien, en tanto se gestiona un seguro de vida y daños como requisito *sine quanon* para la obtención del crédito para vivienda.

La persona con discapacidad que desea adquirir vivienda, está sujeta a la evaluación clínica de peritos del sector público o privado y esto cual debe ser convalidado. Los expertos en la ciencia médica advierten de la calificación que el postulante posee según sus afectaciones físicas, sometiéndole a un análisis previo a considerar la posibilidad de contratar el seguro; si resulta o no óptimo para tal fin. Las instituciones de crédito, tanto públicas como privadas, someten a la valoración de sus comités institucionales o empresariales, a saber, si el otorgamiento contractual les conviene o no; esto según el grado de discapacidad encontrado, quedando expuesto el postulante a una resolución que determina su aval o denegatoria.

El resultado finaliza por generar un impacto al solicitante, una secuela determinada por la decisión de denegatoria, en caso posea un grado superior al umbral estipulado por aquella Comisión Evaluadora de la Invalidez, de la Superintendencia del Sistema Financiero, a consecuencia de la evaluación de los facultativos.

A esta población solicitante, debería brindársele el respaldo necesario como una forma de tornar positivo y aplicables sus derechos de inclusión, conforme a la visión que el legislador tuvo en la construcción de la ley, este reconocimiento sugiere poner en evidencia el deseo del Estado de apoyar a este sector, por ejemplo, mediante un descuento, o un subsidio como política de

reconsideración de parte del “Sector Vivienda”; asimismo, una mayor apertura de parte de las compañías aseguradoras del país.

Hasta hoy, no se contempla a las personas con discapacidad en tales beneficios, ni la ley regula expresamente su favorabilidad, cuando el rango de discapacidad supera al 66.6%, lo cual constituye el rango superior o umbral que la Comisión Evaluadora de la Invalidez, utiliza como herramienta de calificación. sólo han de aplicar, en consecuencia, las personas con un rango menor de discapacidad, aunque por imperativo legal se insinúa una legítima “inclusión” para todas las personas, pero en muchas ocasiones esa realidad difiere. No obstante, ya existen visos de inclusión, como se evidencia con la reciente legislación que abona a la visión inclusiva, como la aprobada Ley Especial de Inclusión de las Personas con Discapacidad, en el mes de enero del año en curso.

Las construcciones recientes son otro indicativo del reconocimiento que la empresa constructiva hace de este sector, sus diseños llevan adiciones adecuadas a la característica del adquirente, principalmente cuando se trata de personas con Facultades Especiales. La vivienda en altura ha comenzado a reducir las complejidades de acceso y desplazamiento, mediante diseños con cualidades apropiadas.

Algunas alternativas de impugnación

Algunas alternativas de respaldo para el sector aludido, están comprendidas en la ley, otras constituyen vacíos legales que pueden complementarse. De las comprendidas en la norma jurídica, sobresalen, la posibilidad de impugnar las decisiones emanadas de entidades públicas, como las que devienen de la Comisión Calificadora de la Invalidez, de la Superintendencia del Sistema Financiero, en tanto emite una resolución de carácter definitivo que afecta directamente a las Personas con Facultades Especiales; situación esta, que se encuentra reglada a partir del Art. 124 de la Ley de Procedimientos Administrativos.

Otra alternativa, es la posibilidad de escuchar una segunda opinión de otro facultativo médico que acredite el grado de Facultad Especial calificado, por el rango de error que podrían tener los dictámenes emitidos por las instancias clínicas de salud oficiales en el solicitante, objeto de evaluación.

Amparo

De igual forma cobra méritos la potestad comprendida en la Ley de Procedimientos Constitucionales, por la posibilidad de interponer una demanda de Amparo, conforme a los Arts. 12 y sigts de la LPC, una vez se haya agotado el procedimiento administrativo conforme lo estipula el Art. 247 y siguientes, de la Ley de Procedimientos Constitucionales.

Las posibilidades de solución pueden ser múltiples, pero todas implican un fuerte desgaste temporal y económico para quienes tengan la posibilidad de incursionar a esos escenarios. Como derivación de la búsqueda de alternativas de solución.

Inconstitucionalidad.

La demanda de declaratoria de inconstitucionalidad es que no es vía de impugnación, pero constituye una modalidad de acción jurisdiccional por afectación a derechos tutelados en la ley primaria. El artículo 17, literal i) del Reglamento de la Comisión Calificadora de la Invalidez de la Superintendencia del Sistema Financiero, sería la señalada que podría generar su declaratoria, en tanto se aplique de forma excluyente en perjuicio de los administrados, que ostentan un grado de facultas especial superior al 66.6 por ciento. Esa exclusión involucra directamente a la autoridad administrativa quien tiene ciertos niveles de responsabilidad, al no busca integrar instrumentos jurídicos que pueden superar esa exclusión.

Al no existir manera alguna de tener acceso a un crédito, de los que forman parte inclusive las instituciones autónomas de derecho público, por falta de seguro, el precepto legal contenido en el Reglamento de la Comisión Calificadora de la Invalidez de la Superintendencia del Sistema Financiero, violentaría lo preceptuado en los Arts. 119 y 3 de la Constitución de la República, en tanto no existir una modalidad viable que genere la inclusión en términos iguales para la solución habitacional de las personas incluidas en este sector social y al no ser tratados como iguales, dada su condición personal.

El proceso de inconstitucionalidad, tiene como objeto principal controlar que las normas jurídicas contenidas en leyes, decretos y reglamentos, o en actos de aplicación directa de la Constitución sean compatibles con esta. *“Si una norma jurídica como la contenida en el Reglamento de la Comisión Calificadora de la Invalidez, contradice la Constitución irrespetando derechos que la Ley Suprema reconoce, esa norma jurídica es inválida o carece de efectos jurídicos. El medio para lograr que se declare con carácter general esa invalidez es el proceso de inconstitucionalidad.”*⁸⁶

Acorde a los preceptos legales contenidos en los Arts. 1 numeral 1) y 6 y sigts. de la Ley de Procedimientos Constitucionales, una vez interpuesta la demanda por la Persona con Facultades Especiales interesada; se expresa con fundamentos creíbles y racionales, lo que aparece en el precepto legal considerado inconstitucional, apuntando al sentido correcto de su interpretación y la disposición constitucional considerada violentada; al ser admitida la demanda, la Sala de lo Constitucional solicita informe a la autoridad emisora de la norma jurídica que ha sido impugnada, como es el Decreto Ejecutivo número 52 de fecha 30 de abril del año 1998, y se debe exponer las razones por las que se considera que la norma emitida sí es compatible con la Constitución; después se pide opinión al Fiscal General de la República, en su calidad de defensor institucional de la legalidad, sobre el problema de interpretación constitucional planteado en la demanda.

La Sala de lo Constitucional puede ordenar que se realicen diligencias complementarias y puede requerir datos adicionales de la autoridad demandada, colaboración informativa de otras entidades públicas o privadas o audiencias a personas que pueden resultar afectados por la sentencia del proceso, que se emite con análisis de los argumentos de las partes y determina cuál es la interpretación constitucional aplicable ante el problema planteado, declarando la inconstitucionalidad solicitada o rechazando que ella exista, en los términos expuestos por el demandante. La sentencia del proceso de inconstitucionalidad tiene efectos generales para todas

⁸⁶ Corte Suprema de Justicia. CSJ. “Proceso de Inconstitucionalidad”. Sala de lo Constitucional. Artículo. El Salvador. 2022

las personas particulares, así como funcionarios, empleados, órganos o dependencias del Estado y es de carácter obligatorio para vellos. La sentencia se publica en el Diario Oficial y por los medios institucionales de divulgación de la jurisprudencia, como la página electrónica del Centro de Documentación Judicial de la Corte Suprema de Justicia.⁸⁷

2.7 APRECIACIÓN EN LAS DENEGATORIAS DE CREDITOS PARA VIVIENDA, POR LA PROCURADURÍA PARA LA DEFENSA DE LOS DERECHOS HUMANOS (PDDH).

El Procurador Adjunto para la Defensa de los Derechos Económicos, Sociales y Culturales, de la PDDH, Licenciado Luis Romeo García Alemán, en noviembre del corriente año, expresó: Que, en esta instancia del Ministerio Público, no son muchos los casos que se reciben relacionados a personas a quienes se les ha denegado un crédito para vivienda; sin embargo, el Departamento de Discapacidad y Derechos Humanos, de San Salvador, atiende algunos casos, al igual que las restantes Delegaciones del país, y tiene conocimiento, que cuando hay denegatorias de esas créditos, las personas buscan otras alternativas y no acuden a denunciar.

Es importante destacar dos casos denunciados, en el que se involucra al Fondo Social para la Vivienda; se presentó la solicitud por el usuario, la cual se tuvo que llevar hasta la Junta Directiva de esa Institución Autónoma, porque se le denegó el crédito, ante el grado de discapacidad que tenía, dado que esto impedía incorporarlo al “Seguro Colectivo para Vivienda”; consecuentemente, se le denegó el crédito solicitado y no pudo adquirir su vivienda. Otro se refería a una persona quien poseía el 70% de grado de invalidez, según se indicó, y de igual manera, por su condición personal, le fue denegado su crédito por no ser asegurable.

En casos como los referidos, se tiene conocimiento que los solicitantes se limitan a la denegatoria del servicio del crédito por causa de su discapacidad, entonces, aceptan el rechazo y buscan una opción alterna de adquisición por medio de un familiar, porque están conscientes de la dimensión de su discapacidad y se avocan a otras vías alternas. Esto no es adecuado porque se violenta su derecho social previsto por la Constitución.

Por otra parte, con relación a los trámites que una persona en esta misma condición solicita ante el la Banca Privada, de estos casos no se tiene conocimiento porque quedan únicamente a nivel de Junta Directiva y no es posible conocerlos; similar situación sucede con las instituciones públicas de vivienda, que no hacen del conocimiento del público esas denegatorias. Se evidencia con claridad, una actitud discriminatoria que perjudica a estas personas.

Las Aseguradoras por su parte, imponen sus condiciones y ellos tiene sus parámetros y formas de medir el grado de riesgo y en caso de existir, tratarán de evitarlo. Ellas no pierden, entonces cuando hay una persona con discapacidad no les es atractiva a sus intereses.

Otro caso conocido es el de una exfuncionaria pública que poseía un nivel de facultad especial superior al determinado por la Comisión Calificadora de la Invalides, de la SSF, pero no obstante su condición social, no le era posible tener acceso a los seguros en igual de condiciones

⁸⁷ Ibid. Corte Suprema de Justicia.

que las demás personas, por los motivos apuntados, agregando a que los costos por los seguros eran extremadamente excesivos.

Es considerable que, si estas personas –con Facultades Especiales– pueden garantizar cierta capacidad económica mediante sus ingresos, deberían ser tratadas como un sector de la población especialmente protegida por el Estado, por sus condiciones de vulnerabilidad y por lo tanto el Estado debe promover políticas públicas, para que ellas también tengan acceso primario o acceso especial a un crédito para la obtención de su vivienda; inclusive, respaldarles mediante un subsidio.

La Procuraduría para la Defensa de los Derechos Humanos, de conformidad con el Art. 24 del Reglamento de Organización y Funciones de la Procuraduría Para la Defensa de los Derechos Humanos, corresponde al Departamento de Discapacidad y Derechos Humanos, dar seguimiento y atención a las personas con discapacidad y apoyar la realización de estudios u opiniones acerca de la legislación aplicable, así como generar propuestas de posicionamientos coyunturales en materia de derechos de las personas con discapacidad física, visual, auditiva, intelectual y psicosocial, por presuntas violaciones a derechos humanos, lo cual, implica el trámite de una denuncia, una acción inmediata o una orientación u asesoría.⁸⁸

CASO RELACIONADO CON EL FSV Y USUARIO DEL SISTEMA DE CRÉDITOS PARA OBTENER VIVIENDA.

En el Fondo Social para la Vivienda, por medio del Área de Créditos y Atención al Cliente, se notificó la denegatoria de crédito, al señor **Pedro Enrique Sánchez Espinoza** (quien autorizó relacionar su caso, Art. 24 y 25 LAIP), quien posee facultades especiales, consistente en la falta del brazo inferior izquierdo, por accidente, desde la edad de ocho años y actualmente labora en Embutidos Danny, de Super Selectos.

El caso ingresó mediante una solicitud de crédito hipotecario en esa institución Autónoma de vivienda, siendo la suma de \$9,245.00, correspondiente al precio de la oferta de venta, y porque, según su rango de ingreso, le prestaban hasta \$12,500.00, por lo que presentó los requisitos contenidos en el Instructivo de Aplicación de Créditos y se sometió al análisis tanto sus ingresos, como de su calificación crediticia que resultó óptima ante la Superintendencia del Sistema Financiero.

Resulta que, luego de transcurridos unos cinco meses, le expresaron de la denegatoria de otorgarle el crédito solicitado, y le sugirieron llevar una constancia médica de su discapacidad o que realizara el trámite por medio de un familiar, novia o esposa. Eso le motivó a investigar sobre su expediente en el Hospital Benjamín Bloom, donde le indicaron que, transcurridos cinco años, ya no se puede entregarle información, pues la misma se destruye.

⁸⁸ <https://www.pddh.gob.sv/portal/wp-content/uploads/2019/09/4.-discapacidad-con-formato-1.pdf>

Finalmente expone que se sintió discriminado y se preguntaba por qué las personas con discapacidad no tenían ese derecho, porque en un principio le dijeron que era posible otorgárselo y luego le notificaron lo contrario.

Las personas con Facultades Especiales, no deben ser objeto de marginación por nadie; al tener la capacidad económica necesaria y llenar los requisitos de ley para la obtención de un crédito para adquirir vivienda, el Estado debe dotarle de las posibilidades de conquistarlo, en apego al deber de tutela constitucional en favor de sus administrados (Art. 1 Cn.), los Tratados Internacionales y Ley Especiales afines a la materia, asegurando su seguridad jurídica e incluirlo en el bien común, para generar su inclusión, como “Deber Ser”.

2.8 NORMATIVA INCLUYENTE

La Convención Internacional de los Derechos de las Personas con Discapacidad, creada en el año dos mil seis, garantiza el acceso a los derechos y las oportunidades en igualdad de condiciones con el resto de la sociedad. A las personas con discapacidad, generalmente se les niegan oportunidades de trabajo, escolarización y plena participación en la sociedad, lo que constituye un obstáculo para su desarrollo y bienestar, como el de su familia. Se ha calculado que en el mundo hay al menos 650 millones de personas con discapacidad que han enfrentan algún tipo de exclusión.

La Convención Internacional antes referida, es un Tratado de Derechos Humanos, elaborado por representantes de la comunidad internacional (personas con Facultades Especiales, funcionarios gubernamentales, representantes de organizaciones no gubernamentales y otros), su pretensión es cambiar el modo en que son vistas y tratadas estas personas.

La Convención relacionada, abarca muchos aspectos en los que pueden surgir diversos obstáculos, tales como: el acceso físico a los edificios, las calles, el transporte y el acceso a la información a través de los medios impresos y electrónicos. Asimismo, la Convención, trata de reducir la estigmatización y discriminación, en que se encuentran a menudo estas personas; entre otros motivos por los que las personas con discapacidad se ven excluidas de la educación, el empleo, la salud, vivienda y otros servicios.

Este instrumento internacional es jurídicamente vinculante y garantiza que los Estados que lo han ratificado, fomenten y protejan los derechos de las personas con discapacidad.

Los Estados aprobación de sus propias legislaciones nacionales sobre derechos civiles destinadas a mejorar la vida de esas personas, como lo dicta su artículo I, que establece: “El propósito de la presente Convención es promover, proteger y asegurar el goce pleno y en

condiciones de igualdad de todos los derechos humanos y libertades fundamentales por todas las personas con discapacidad y promover el respeto de su dignidad inherente”.⁸⁹

Existe ausencia de una “Caja de Herramientas de Urbanismo y Construcción”, que reúna la legislación vigente; a su vez, un Compendio Normativo del articulado disperso en otras leyes y reglamentos vigentes directamente relacionados a la vivienda y un Manual de Diseño Urbano que contenga buenas prácticas relacionadas al tema de accesibilidad para las personas con Facultades Especiales, que busque promover su replicabilidad, dando pauta a la modernización de los parámetros arquitectónicos y urbanísticos reglamentados a nivel nacional.

El Fondo de Protección de Lisiados y Discapacitados a Consecuencia del Conflicto Armado, (FOPROLYD). Este surge del aporte de un capital inicial otorgado por el Gobierno Central bajo el concepto de fideicomiso, que es destinado al otorgamiento de créditos a la población de personas con discapacidad a consecuencia del conflicto armado, en las líneas productivas, en vivienda y tierra, se prevé una tasa de interés mínima que permita cumplir con la responsabilidad del FOPROLID de garantice las condiciones de la reinserción productivas a sus beneficiarios.

1. Ley de Beneficio para la Protección de Lisiados y Discapacitados a Consecuencia del Conflicto Armado, artículos 23 y 28-A.
2. Fondo Rotativo del Fondo de Protección de Lisiados y Discapacitados a Consecuencia del Conflicto Armado.
3. Manual de Políticas, Normas y Procesos del Departamento de Créditos.

En el mes de mayo del año 2017, el gobierno de El Salvador, emitió un Informe sobre “El Derecho a una Vivienda Adecuada de las Personas con Discapacidad”, mismo que formó parte del Mandato de la Relatora Especial sobre Vivienda Adecuada, señora Leilani Farha, de Naciones Unidas. Es un documento que rinde cuentas a esa Instancia Internacional, indica que en El Salvador, se cuenta con instituciones públicas que brindan atención y tutela a favor de las personas con discapacidad entre ellas, el Consejo Nacional de Atención Integral a la Persona con Discapacidad (CONAIPD), instancia rectora que da seguimiento a la Política Nacional de Atención Integral a la Persona con Discapacidad; esta instancia solicitó un informe relacionado al reconocimiento y garantía del Derecho a una Vivienda adecuada para las personas con discapacidad en la legislación doméstica, a nivel constitucional o legislación secundaria en materia de derechos humanos, obteniéndose lo siguiente:

1. Que la República de El Salvador, cuenta con un orden jerárquico supra legal Constitucional, en la que se mandata la garantía del derecho a la Vivienda, a saber, la Constitución de la República de El Salvador, (1983), que en su Art. 119, establece que “Se declara de interés social la construcción de viviendas. El Estado procurará que el mayor número de familias

⁸⁹ “Convención de las Naciones Unidas sobre los Derechos de las Personas con Discapacidad” y “Protocolo Facultativo”, Suscritos el 30 de marzo 2007. Aprobados a través de Relaciones Exteriores, mediante Acuerdo Ejecutivo N° 791 del 11 de septiembre de 2007.” Y ratificados por la Asamblea Legislativa. (2015).

salvadoreñas lleguen a ser propietarias de su vivienda.” cuenta además con otras leyes y normativas relacionadas a las personas con facultades especiales.

2. Que, se cuenta con el Vice Ministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano (VMVDU), instancia rectora del tema y la Política Nacional de Vivienda y Hábitat (PNVH), vigente desde el mes de octubre de 2015, hasta el mes de julio del año 2019. La expresada política fue conceptualizada como un instrumento de gestión pública de alto nivel, que daría coherencia a los programas y proyectos que se implementaran en el corto y mediano plazo y que buscan dar respuesta estructural a los problemas de vivienda y hábitat de El Salvador, teniendo además una visión de largo plazo que trasciende a los períodos presidenciales (quinquenios).

Dentro de sus grandes orientaciones la PNVH, contribuiría a una mayor cohesión social y buscaría “Reducir las desigualdades sociales, que se expresan en la segregación socio espacial y dificultades de acceso para grupos de menores ingresos, mujeres, personas adultas mayores, jóvenes y personas con discapacidad”, y pretende “contribuir a la construcción de modelos alternativos de vivienda a partir de nuevas tipologías para familias extendidas, personas adultas mayores, personas con discapacidad, incluyendo nuevos estándares de diseño y marco normativo”.

Los múltiples esfuerzos por particulares y organizaciones sociales, han reclamado la efectividad de los derechos muchos de ellos conculcados para este sector de la sociedad, por lo que en la actualidad se tiene la visión de implementar, previa aprobación del Órgano Legislativo, un Anteproyecto de Ley de Vivienda y Hábitat, que entre sus Principios Generales, en el literal a) del Art. 3, se refiere al Principio de Inclusión Social, y establece que: “Toda persona o grupo social deberá ser incluido en los programas y proyectos de Vivienda y Hábitat habilitados en esta ley independientemente de su condición física, económica, de género, edad, étnica, religiosa, estado civil o preferencia sexual.

El Sistema Nacional deberá prever acciones para atender prevalentemente a la población más vulnerable, como mujeres jefas de hogar, adultos mayores, familias de menores ingresos, comunidades indígenas y personas con discapacidad.

El Art. 50, del referido Anteproyecto de Ley, establece que el otorgamiento de este subsidio se hará en base a los siguientes principios: Preferencia a grupos vulnerables tales como: hogares monoparentales, niños, adultos mayores, comunidades indígenas, personas con discapacidad física y familias afectadas por situaciones de desastre de origen natural, calamidad pública o estado de emergencia.”⁹⁰

3. El Salvador cuenta además con la Ley de Urbanismo y Construcción, a la que en el año 2016, se le adicionó el cuarto inciso al artículo 1 de la Ley en comento, a saber: “El Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano, así como las respectivas municipalidades, al momento de elaborar, aprobar y ejecutar planes de desarrollo Urbano y Rural, verificarán el estricto

⁹⁰ Decreto Legislativo N°416 “*LEY DE BENEFICIO PARA LA PROTECCION DE LOS LISIADOS Y DISCAPACITADOS A CONSECUENCIA DEL CONFLICTO ARMADO*”. 13 diciembre 1993. D.O. N° 9. T. N° 318. (1993).

cumplimiento del Diseño Universal con accesibilidad para personas con discapacidad, establecido en el artículo 9 de la Convención sobre Derechos de las Personas con Discapacidad”

La apuntada adición, habilita al VMVDU, para impulsar reformas estructurales del Reglamento a la Ley de Urbanismo y Construcción, para incorporar parámetros de diseño universal y accesible. Como paso intermedio, se ha formulado un Manual de Urbanismo y Construcción que proporciona parámetros y elementos adicionales a la norma técnica de accesibilidad vigente, para tomar en cuenta dentro del diseño arquitectónico el diseño y la accesibilidad universal.

Tanto a nivel nacional como internacional se considera que el acceso a la vivienda es un derecho humano al que debe dotársele de relevancia jurídica; es decir, darle superior importancia. En el ámbito internacional, la Declaración Universal de Derechos Humanos, también, es contundente en afirmar acerca del derecho que se tiene de gozar de un nivel de vida adecuado, esto implica asegurarle a toda persona, entre otros derechos, su vivienda.

Los intentos por lograr la seguridad e igualdad jurídica a favor de las personas con Facultades Especiales, han llegado a estipular en la Nueva Agenda Urbana Hábitat III, que en el punto 31, dice: “Nos comprometemos a promover políticas en materia de vivienda a nivel nacional, subnacional y local que respalden la realización progresiva del derecho a una vivienda adecuada para todos como elemento integrante del derecho a un nivel de vida adecuado, que luchen contra todas las formas de discriminación y violencia e impidan los desalojos forzosos arbitrarios, y que se centren en las necesidades de las personas sin hogar, las personas en situaciones vulnerables, los grupos de bajos ingresos y las personas con discapacidad, y propicien al mismo tiempo la participación y colaboración de las comunidades y los interesados pertinentes en la planificación y aplicación de esas políticas, entre otras cosas, apoyando la producción social del hábitat, de conformidad con la legislación y las normas nacionales.”⁹¹

4. La Nueva Agenda Urbana Hábitat III, estipulo entre uno de los puntos de interés nacional a resaltar y priorizar para el proceso de implementación de la Nueva Agenda Urbana (NAU), el punto 6. “Es fundamental reconocer los procesos de producción social del hábitat y apoyar la transformación de los asentamientos humanos precarios, para convertirlos en asentamientos humanos productivos y sostenibles, bajo un modelo que incluya tres componentes:

- 1) Transformación e Integración Urbanística,
- 2) Apoyo a los procesos autogestionarios de organización comunitaria y participación ciudadana; y,
- 3) Promoción de mecanismos de generación de medios de vida e inclusión social.

Adicionalmente, se ha estipulado en la Agenda 2030, como uno de los Objetivos de Desarrollo Sostenible el número once, que establece que deberá lograrse que las ciudades y los asentamientos humanos sean inclusivos, seguros, resilientes y sostenibles, se espera, que para el 2030, se deberá proporcionar acceso universal a zonas verdes y espacios públicos seguros,

⁹¹ Nueva Agenda Urbana. “*se aprobó en la Conferencia de las Naciones Unidas sobre la Vivienda y el Desarrollo Urbano Sostenible (Hábitat III)*”. Artículo. (Quito, Ecuador. 2016).

inclusivos y accesibles, en particular para las mujeres y los niños, las personas de edad avanzada y las personas con discapacidad.⁹²

2.9 ACCIONES RELEVANTES A FAVOR DE PERSONAS CON FACULTADES ESPECIALES

El Salvador, a través de la Dirección General de Estadística y Censos, DIGESTYC, realizó la primera Encuesta Nacional de Personas con Discapacidad en 2015, cuyos resultados indican que la tasa de prevalencia de discapacidad es del 6.4% del total de la población salvadoreña (6,460,336) indicando que 410,798 personas en El Salvador tienen algún tipo de discapacidad. Predomina la discapacidad física y la visual, seguida de la discapacidad auditiva, intelectual y psicosocial o mental.

Asimismo, la Encuesta presenta datos de personas que tienen una deficiencia en la comunicación, referida a dificultades en la voz y el habla. Así mismo arroja un dato importante, sobre las personas que, debido a su condición, requieren de apoyo de otra persona para las actividades de la vida diaria, clasificados como dependencia, que ascienden a 59,461 personas, equivalente al 14.5% de la población con discapacidad.

Los resultados además demuestran que las mujeres con discapacidad alcanzan el mayor porcentaje 54.2%, en tanto los hombres el 45.8%. La mayor concentración de personas con discapacidad se encuentra en las edades de 25 a 64 años y en edades de 65 años y más, lo cual equivale al 80% y el grupo etario de 0 a 18 años equivale al 16.4% del total de la población.

Tasa de Prevalencia de Personas con Discapacidad= $\frac{\text{Personas con discapacidad} = 410,798}{\text{Población Total } 6,460,336} = 6.4\%$ La tasa de prevalencia al 2015, es del 6.4% del total de la población salvadoreña, indicando que 410,798 personas en El Salvador tienen algún tipo de discapacidad.

La mayor concentración de personas con discapacidad se encuentra en edades de 25 a 64 años y en edades de 65 años y más, lo cual equivale al 80%.

En cuanto a la composición de los hogares, la encuesta revela que la cantidad de hogares en los cuales habita al menos una persona con discapacidad es el 20.3% (344,070) del total de hogares (1,691,708), el 63% (216,587 hogares) habita en áreas urbanas y 37% (127,483 hogares) en el área rural de acuerdo al tipo de vivienda casi el 95% de las personas con discapacidad habitan en una casa privada o independiente, y el 61.72% es el/la propietario/a de la misma.

Respecto al servicio de agua y área geográfica resalta que es el área rural la que presenta una situación más desventajosa.⁹³

⁹² Ibid. Nueva Agenda Urbana.(2016).

⁹³ Leilani Farha. "El Derecho a una Vivienda Adecuada de las Personas con Discapacidad". Mandato de la Relatora Especial sobre Vivienda Adecuada. Informe. (Naciones Unidas. 2017). 4

El FOPROLIYD,⁹⁴ por su parte, da cuenta de su proyecto institucional consistente en: “Construcción de 75 Viviendas para Población Beneficiaria del Municipio de San Simón, departamento de Morazán” el cual se está gestionando a través del Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano, para lo cual se realizó una ficha de levantamientos de datos sobre aspectos de Vivienda en el municipio de San Simón, en el que se cuenta con un déficit habitacional en los hogares de sus cantones y caseríos del 89.7%; el 85% de viviendas tienen piso de tierra, vivienda con paredes de material no resistente 10.5%, Hogares que no tienen techo resistente 2.6%.

Según Informe del Fondo de Inversión Social y Desarrollo Local, FISDL (2009) el 57.8% de viviendas disponen de energía eléctrica. Hogares con acceso a computadora 1.4% e internet 0.2%. El promedio de personas que habitan por vivienda es de 5 personas.

En cuanto a la situación higiénica sanitaria, el porcentaje de hogares con acceso a agua (dentro de la casa) es de 73.8%, las viviendas que no disponen de servicio sanitario es del 33%, el 70.9% disponen en forma inadecuada las aguas grises o servidas y solo el 18% de la población eliminan de forma adecuada las basuras.

La población beneficiaria del Fondo, no se ve eximida de esta realidad, ya que el 66% de las familias beneficiarias que residen en esta zona no cuenta con una vivienda acorde a sus necesidades y requerimientos mínimos para habitar.”

Es importante citar que de las 75 familias que tiene como alcance el proyecto, el 85% de las y los jefes de hogar son personas con discapacidad.⁹⁵

En el citado Informe sobre “El Derecho a una Vivienda Adecuada de las Personas con Discapacidad”, en el punto número Cuatro, se citó entre legislación, políticas o programas cuya intención sea la de garantizar igualdad en el acceso y el goce del derecho a la vivienda de personas con discapacidad, el Salvador, proporcionó una evaluación de eficiencia o deficiencias, en estos términos:

El Vice Ministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano –ahora Ministerio de Vivienda–, en el marco del Seguimiento a las Observaciones finales del Informe Inicial de El Salvador, de la Convención aprobadas por el Comité en su Décimo Período de Sesiones en Ginebra, Suiza, 2 al 13 de Septiembre de 2013, relativas al Art. 9, ha considerado dentro de su etapa de prevención, la realización de un diagnóstico para identificar las necesidades de las familias beneficiarias de una vivienda que incluyen a aquellas a las cuales se les va a beneficiar con una vivienda. En este sentido, además, se consideran como casos especiales aquellos en los cuales cualquier miembro de la familia cuenta con alguna discapacidad.

⁹⁴ FOPROLIYD “Institución de derecho público con personalidad jurídica y autonomía en lo administrativo, responsable de la atención y seguimiento del proceso de rehabilitación y reinserción productiva y del otorgamiento oportuno de las prestaciones económicas y de especies a las personas que resultaron lisiadas y discapacitadas a consecuencia del conflicto armado que se vivió en nuestro país; así como a los familiares de combatientes que fallecieron en dicho conflicto, quienes perdieron su protección familiar, mediante la entrega de los beneficios contemplados en la Ley de Beneficio para la Protección de los Lisiados y Discapacitados a Consecuencia del Conflicto Armado.” Creado por D. L. No. 416.(1992).

⁹⁵ Ibid. Leilani Farha. “*El Derecho a una Vivienda Adecuada de las Personas con Discapacidad*”.5

Estos casos son considerados e incluidos dentro de los proyectos y las viviendas son diseñadas y adaptadas a sus necesidades. En la etapa de asignación del lote se considera primordial ubicar en un terreno con accesibilidad directa a la familia con miembros discapacitados.

En el Programa de Mejoramiento Integral de Asentamientos Urbanos Precarios, las intervenciones se desarrollan a nivel de mejora o construcción de nuevos módulos sanitarios, en los cuales se considera en la etapa de diseño y construcción la adecuación de estos espacios de accesibilidad para las personas con discapacidad identificados en la etapa de diagnóstico.

Las especificaciones que se consideran para la construcción de estos módulos son las rampas de acceso y las puertas especiales de acceso al módulo. Además, en la modalidad de intervención de construcción de vivienda In Situ, cuando se identifica una persona con discapacidad dentro de la comunidad, el VMVDU gestiona con la Alcaldía Municipal para la adecuación de la vivienda.⁹⁶

MODELO DE VIVIENDA TIPO

El Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano, ahora Ministerio de Vivienda, en sus procesos de actualización incluye como parte de la política de construcción y en apego al Reglamento a la Ley de Urbanismo y Construcción, y con el objetivo de modernizar los parámetros arquitectónicos y urbanísticos en materia de accesibilidad, un avance en la construcción de asentamientos humanos accesibles, resilientes y sostenibles incluyendo modelos de viviendas que fueran factibles para este sector social, con medidas de adaptación al cambio climático, diseño bioclimático y, eficiencia energética.

Se trata de una “Caja de Herramientas de Urbanismo y Construcción” que reúne la legislación vigente, un Compendio Normativo del articulado disperso en otras leyes y reglamentos vigentes directamente relacionados y un Manual de Diseño Urbano que contiene buenas prácticas relacionadas al tema de accesibilidad para las personas con Facultades Especiales, mediante el cual se busca promover su replicabilidad, dando pauta a la modernización de los parámetros arquitectónicos y urbanísticos reglamentados a nivel nacional.

De igual manera, el Fondo, cuenta con una legislación, programa y políticas institucionales, a saber:

- Ley de Beneficio para la Protección de Lisiados y Discapacitados a Consecuencia del Conflicto Armado, artículos 23 y 28-A
- Fondo Rotativo del Fondo de Protección de Lisiados y Discapacitados a Consecuencia del Conflicto Armado.
- Manual de Políticas, Normas y Procesos del Departamento de Créditos.

⁹⁶ Ibíd. Leilani Farha. “*El Derecho a una Vivienda Adecuada de las Personas con Discapacidad*”. 5

Se realiza un proceso de evaluación de la eficacia y deficiencia. Entre la eficiencia se puede citar que 1279 familias han adquirido o mejorado sus condiciones habitacionales y entre las deficiencias a) Cobertura de alrededor del 10% de personas con discapacidad de la población pensionada de FOPROLYD, b) Sólo se otorga a personas con discapacidad que poseen prestaciones económicas (pensiones) que FOPROLYD entrega en forma mensual y c). Escasa liquidez del programa para cubrir a mayor cantidad de personas solicitantes.⁹⁷

2.10 LÍNEAS DE FINANCIAMIENTO HIPOTECARIO, AMPLIACIONES Y MEJORAS, AL SECTOR CON FACULTADES ESPECIALES

1. Línea de préstamos hipotecarios para ampliaciones o mejoras (Instituto de Previsión Social de la Fuerza Armada, IPSFA).

2. Convenio de cooperación entre el Fondo de Protección de Lisiados y Discapacitados a consecuencia del Conflicto Armado (FOPROLYD) y la Asociación HPH El Salvador -Hábitat para la humanidad-, para facilitar el acceso a vivienda a la población lisiada y lisiada con discapacidad a consecuencia del conflicto armado.

3. Programas de financiamiento/préstamos dirigidos a personas con Facultades Especiales, para adquirir estas viviendas:

a) Línea de préstamos hipotecarios para adquisición de vivienda (Instituto de Previsión Social de la Fuerza Armada, IPSFA).

b) Fondo Rotativo de FOPROLYD: Otorgar créditos a las personas beneficiarias con discapacidad a consecuencia del conflicto armado para mejorar sus condiciones de vida.

El fondo rotativo de FOPROLYD surge con el aporte de un capital inicial otorgado por el Gobierno Central bajo el concepto de fideicomiso, el cual es destinado para el otorgamiento de créditos a la población de personas con discapacidad a consecuencia del conflicto armado, en las líneas productivas, vivienda y tierra, orientadas al desarrollo, con una tasa de interés mínima que permita cumplir con la responsabilidad del fondo de garantizar las condiciones de la reinserción productiva a sus beneficiarios.⁹⁸

⁹⁷ Ibid. Leilani Farha. “*El Derecho a una Vivienda Adecuada de las Personas con Discapacidad*”. 5

⁹⁸ Ibid. Leilani Farha. “*El Derecho a una Vivienda Adecuada de las Personas con Discapacidad*”. 6

| Número de personas con Créditos en línea de Vivienda | | |
|---|-----------------|--------------|
| Masculino | Femenino | Total |
| 143 | 7 | 150 |

Otro de los aspectos relevantes en ese informe rendido, fue el consistente en “Explicar de qué manera los tribunales y órganos nacionales de derechos humanos han reconocido el derecho a la vivienda de las personas con Facultades Especiales, incluyendo aquellas personas que continúan viviendo en instituciones. Por favor, indique que recursos judiciales u otros recursos adecuados han sido necesarios cuando se han identificado violaciones del derecho a la vivienda de personas con discapacidad y describa la medida en que estos recursos han sido aplicados.” Datos que, en su momento, el Gobierno de El Salvador, respondió así:

Se cuenta con la Política Nacional de Atención Integral a las personas con Facultades Especiales, en sus objetivos se establece la implementación de las medidas necesarias para garantizar la protección social de las personas con discapacidad y en las líneas de acción 7.1.3., se refiere a la gestión e impulso de acceso progresivo para que las personas con Facultades Especiales cuenten con una vivienda, siendo las instituciones responsables el Fondo Social para la Vivienda, FONAVIPO y las instituciones financieras.

También se requirió información sobre las iniciativas innovadoras, de la forma siguiente: “Sírvese compartir información sobre las iniciativas innovadoras que hayan sido adoptadas a nivel local, nacional o regional para promover y garantizar el derecho a la vivienda de las personas con discapacidad e identificar las lecciones aprendidas de ellas. Señale la forma en que el gobierno o su organización consideran que la Relatora Especial sobre el derecho a la vivienda u otros mecanismos internacionales de derechos humanos podría jugar un papel importante para proteger el derecho a una vivienda adecuada de las personas con discapacidad.” De lo que el gobierno de El Salvador, respondió:

A partir del año 2010, El Salvador, ha desarrollado un Programa de Créditos, que tiene entre una de sus principales líneas, la de “Crédito para Vivienda”, que otorga financiamiento accesible para que las personas con discapacidad que perciben prestaciones económicas periódicas de forma mensual, puedan acceder a créditos para adquisición de viviendas nuevas o usadas, construcción de viviendas, o para efectuar remodelaciones o ampliaciones en las viviendas existentes.

Se ha otorgado un monto total de US\$ 8,919,153.20 (Ocho millones novecientos diecinueve mil ciento cincuenta y tres 20/100 Dólares de los Estados Unidos de América) beneficiando a 1279 familias, teniendo como principales facilidades para el acceso, el financiamiento a través de las mismas prestaciones económicas que otorga FOPROLYD, estos no son créditos hipotecarios, no se descuenta comisiones por otorgamiento, ni primas de seguros, y las tasas son fijas inferiores a cualquier tasa del mercado financiero nacional.

Se han suscrito Convenios Interinstitucionales con Hábitat para la Humanidad, El Salvador y el Banco Hipotecario, para facilitar el acceso a vivienda adecuada para personas con discapacidad beneficiarias del Fondo, los cuales se financian a través de las mismas prestaciones económicas que otorga esta institución.

Por otra parte, se ha elaborado un perfil de proyecto habitacional para personas con discapacidad, beneficiarias de FOPROLYD: “Construcción de 75 Viviendas para Población Beneficiaria del Municipio de San Simón, departamento de Morazán”.

Otro elemento valioso fue la Implementación de la Política Nacional de Atención Integral a las Personas con Discapacidad, que en los años 2015-2016, correspondió al segundo año de vigencia de la Política Nacional de Atención Integral a las Personas con Discapacidad, PNAIPCD; siendo el CONAIPD el ente rector, responsable por mandato de ley de su formulación así como asegurarse de su implementación, por lo cual, en el marco del Plan Quinquenal para el Desarrollo, PQD, la Política es una herramienta que ha fortalecido el trabajo coordinado de forma intersectorial con las instituciones rectoras de los diferentes temas de derechos.

Un elemento clave ha sido, los enlaces de los coordinadores nombrados en las Comisiones de Trabajo que promueve el CONAIPD y cuentan con la participación de los representantes de diferentes instituciones afines, así como con la integración de miembros de organizaciones de la sociedad civil representantes de sectores de Personas con discapacidad quienes ejercen un rol protagónico, cumpliendo lo establecido en el PQD sobre la inclusión de las personas con discapacidad.

El CONAIPD, cuenta con sus 8 Comisiones técnicas de trabajo, entre ellas, la Comisión de Legislación conformada por delegados/as de las instituciones del Órgano Judicial y coordinó con la Dirección de Educación Pública y Reforma Legal de la Unidad Técnica Ejecutiva del Sector de Justicia, para establecer una hoja de ruta para la elaboración del Plan Estratégico de la Comisión.

Se elaboró un Plan de Trabajo que tiene por finalidad cumplir con el mandato de armonización de la legislación en congruencia con la Convención sobre los Derechos de las Personas con Discapacidad, dicho plan incluye la generación de instructivos que contribuyan a la creación y la reforma de leyes, así como instrumentos propios del quehacer de las instituciones para promoción, protección y defensa de los derechos de las personas con discapacidad y se ha desarrollado una Jornada de Capacitación en Derechos de las Personas con Discapacidad dirigida a la Comisión de Legislación.

Actualmente se encuentra trabajando en el análisis de una matriz de identificación de disposiciones normativas para armonizarla con la CRPD y en este sentido consideramos propicio el apoyo técnico que desde la Relatoría u otro órgano de las Naciones Unidas puedan dar a este proceso, que incluirá además la discusión y elaboración de mecanismos para la protección social de las personas con discapacidad, entre ellos el derecho a una vivienda digna.⁹⁹

La existencia de legislación, políticas o programas cuya intención era la de garantizar

⁹⁹ Ibid. Leilani Farha. “*El Derecho a una Vivienda Adecuada de las Personas con Discapacidad*”. 8 - 10

igualdad en el acceso y el goce del derecho a la vivienda para personas con Facultades Especiales, fueron evaluadas la eficiencia y las deficiencias institucionales. Por parte del Vice Ministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano, en el marco del seguimiento a las observaciones finales del Informe Inicial de El Salvador, de la Convención aprobadas por el Comité en su Décimo Período de Sesiones en Ginebra, Suiza, 2 al 13 de Septiembre de 2013, relativas al Art. 9, implementó una consideración relacionada con las etapas de: prevención y la realización de un diagnóstico, para identificar las necesidades de las familias beneficiarias de una vivienda que incluyen a aquellas a las cuales se les va a beneficiar con una vivienda. En este sentido, se consideraron como casos especiales, aquellos en los cuales, cualquier miembro de la familia cuente con alguna Facultad Especial.

Estos casos son considerados e incluidos dentro de los proyectos y las viviendas son diseñadas y adaptadas a sus necesidades. En la etapa de asignación del lote se considera primordial ubicar en un terreno con accesibilidad directa a la familia con miembros discapacitados.¹⁰⁰

¹⁰⁰ [https:// CONAIPD “Encuesta Nacional de Personas con Discapacidad 2015”](https://transparencia.gob.sv/instituciones/conaipd/documentos).
transparencia.gob.sv/instituciones/conaipd/documentos. (2015)

CAPÍTULO 3

3.1 MARCO JURÍDICO E INSTITUCIONAL DE LA VIVIENDA EN EL SALVADOR

El Derecho a una vivienda digna, implica que la solución habitacional contenga las condiciones adecuadas de habitabilidad para las personas con Facultades Especiales; así como, la existencia de instituciones públicas, que respalden a este sector, en particular, las encargadas de operativizar el rubro de vivienda, debiendo destinar recursos en sus respectivos presupuestos y partidas, que hagan posible facilitarles una solución habitacional, incluyendo un subsidio. Todo en cumplimiento a la normativa especial que les ampara; asimismo, incluir en sus programas y políticas institucionales la intención de garantizar la igualdad de acceso al derecho previsto por la norma primaria y demás leyes especiales existente en El Salvador, a favor de las personas con Facultades Especiales.

El punto de partida que establece la garantía del derecho a la vivienda, es el artículo 119 de nuestra ley primaria, que declara de “interés social” su construcción e impone al Estado la procura de que el mayor número de familias salvadoreñas “lleguen a ser propietarias de su vivienda”.¹⁰¹

Este artículo reconoce implícitamente el derecho de las personas a una vivienda digna; sin embargo, este precepto contiene un derecho de vivienda en abstracto, que no pasa de ser un mero postulado declamatorio. Es preciso, dotarlo de protección jurídica.

El interés estatal no se agota con la construcción de viviendas, por el contrario, ésta es solo una medida que el Estado toma con el fin de garantizar a los habitantes de El Salvador una vivienda digna.¹⁰² Por ejemplo, con el fin de incentivar a las personas a ser propietarias de su vivienda, se ha establecido que la casa de habitación se encuentra exenta de impuesto sobre la renta en el Art. 4 No. 6 de la Ley de Impuesto sobre la Renta.¹⁰³

El paso del tiempo, nos refleja que se ha desarrollado una gran cantidad de leyes y creado una serie de instituciones vinculadas al tema de la vivienda, esto con el fin de procurar proveer a todos los salvadoreños de una vivienda digna. Esto ha generado un caos a nivel legislativo e institucional.

En la actualidad, ha podido identificar una enorme cantidad de disposiciones que regulan al sector (más de 100 disposiciones entre leyes, reglamentos y decretos ejecutivos, y más de 500 ordenanzas). Muchas de estas disposiciones están obsoletas o no se ajustan a las reglas de libre costo de la misma y la dificultad para acceder a créditos en el sistema financiero son solo alguno de los principales problemas.¹⁰⁴

¹⁰¹ Constitución de la Republica de El Salvador. “Título IV Orden Económico” Ed, 11ª. D. N 38.2016. P. 32

¹⁰² Constitución de la República de El Salvador “Comentada” (El Salvador, Ed. 10°. 2017).

¹⁰³ Ley del Impuesto Sobre la Renta. D. O.N 242. T. N 313. 1991.

¹⁰⁴ Ibid. Constitución de la República de El Salvador “Comentada”. P. 148 - 149

3.2 INSTITUCIONES VINCULADAS AL SECTOR VIVIENDA, COMPETENCIAS

3.2.1 MINISTERIO DE OBRAS PÚBLICAS, TRANSPORTE, Y DE VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO

De acuerdo con el Literal “B” del Art. 43 del Reglamento Interno del Órgano Ejecutivo (RIOE), le corresponde:

B) Área de Vivienda y Desarrollo Urbano:

1) Formular y Dirigir la Política Nacional de Vivienda y Desarrollo Urbano; así como elaborar los planes nacionales y regionales y las disposiciones de carácter general a que deban sujetarse las urbanizaciones, parcelaciones, asentamientos en general y construcciones en todo el territorio de la República;

2) Planificar, coordinar y aprobar las actividades de los sectores de Vivienda y Desarrollo Urbano, en todo el territorio nacional;

3) Dirigir como Órgano Rector las Políticas Nacionales de Vivienda y Desarrollo Urbano; determinando en su caso, las competencias y las actividades respectivas, de las entidades del Estado en su ejecución y orientando la participación del sector privado en dicha política;

4) Elaborar, facilitar y velar, por los Planes de Desarrollo Urbano de aquellas localidades cuyos municipios no cuentan con sus propios planes de desarrollo local;

5) Planificar y coordinar el desarrollo integral de los asentamientos humanos en todo el territorio nacional;

6) Aprobar y verificar que los programas que desarrolles las Instituciones Oficiales Autónomas que pertenecen al Ramo, sean coherentes con la Política Nacional de Vivienda y Desarrollo Urbano emitida por el Ministerio, debiendo coordinar con las mismas todo lo relacionado con los asentamientos humanos dentro del territorio de la República y verificar que éstos sean coherentes con los planes de desarrollo emitidos por las municipalidades competentes;

7) Adecuar y vigilar el cumplimiento de las Leyes y Reglamentos, que en materia de urbanismo y construcción existieren.¹⁰⁵

3.2.2 OPAMS. MUNICIPALIDADES

La Oficina de Planificación del Área Metropolitana de San Salvador (OPAMSS), como ente autónomo, de carácter municipal, es la encargada de la planificación y el control del desarrollo

¹⁰⁵ Literal “B” del Art. 43 “Reglamento Interno del Órgano Ejecutivo” (RIOE) D. N. 24. D. O. 70. T. N.305. 1989. la función de vivienda la asumió el ministerio de vivienda según decreto ejecutivo número 12. (2019).

urbano y de asesorar al Consejo de Alcaldes del Área Metropolitana de San Salvador (COAMSS), por medio de programas y proyectos. Su creación y funciones están definidas por la Ley de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Área Metropolitana de San Salvador y de los Municipios Aledaños, donde se determina a OPAMSS, como la Secretaría Técnica Ejecutiva del COAMSS. La OPAMSS fue creada por el COAMSS y las condiciones de su formación están publicadas en el Diario Oficial, Número 24, Tomo 306, de fecha 3 de febrero de 1990.¹⁰⁶

En los catorce municipios de San Salvador, la Oficina de Planificación del Área Metropolitana de San Salvador (OPAMSS), es la encargada de autorizar los permisos de construcción; para el resto del país, son las Alcaldías Municipales, donde también se cancelan las tarifas respectivas por los permisos de construcción.

3.2.3 MINISTERIO DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES (MARN)

Le compete como Cartera de Estado, velar por el fiel cumplimiento de toda la normativa relacionada con la gestión ambiental y otorgar los permisos correspondientes en materia de impacto ambiental y constructivo.

Ante esta instancia se presentan las solicitudes de permisos ambientales para obras y proyectos.

“La resolución de permiso ambiental de ubicación y construcción para actividades, obras o proyectos que cuenten con dictamen técnico favorable a través de un estudio de impacto ambiental, que generen impactos ambientales potenciales moderados o altos; es decir, aquellos cuyos impactos potenciales en el medio son puntuales, temporales, latentes, reversibles, acumulativos, sinérgicos, y de recuperación inmediata; debiendo determinar respectivas medidas ambientales que los prevengan, atenúen y compensen según sea el caso.”¹⁰⁷

Con la entrada en vigencia la Ley de Procedimientos Administrativos, los términos relacionados con los tiempos, se han establecido en apego a esa normativa; es así, como los "Proyectos con impacto ambiental potencial bajo plazo de respuesta según ley: 5 días Ley de Procedimientos Administrativos Ley, Art. 86 numeral 2; Proyectos con impacto ambiental potencial leve plazo de respuesta 20 días, según Ley de Procedimientos Administrativos, Art. 86 numeral 2; Proyectos con impacto ambiental potencial moderado o alto plazo de respuesta según Ley, 60 días.”¹⁰⁸

3.2.4 CENTRO NACIONAL DE REGISTROS (CNR)

¹⁰⁶ Manual de Funciones de COAMSS y OPAMSS. San Salvador. 2015. P. 2

¹⁰⁷ MARN. “Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales”. 2020

¹⁰⁸ Ibid. MARN. 2020

El CNR, gestiona los procesos sustantivos, entre ellos el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, que tiene como primordial responsabilidad garantizar una efectiva seguridad jurídica a cada uno de los titulares con derecho de propiedad sobre sus bienes inmuebles.

A esta Instancia Administrativa, le compete registrar las propiedades a fin de dar seguridad jurídica al propietario, previa calificación de los siguientes documentos:

- ✓ Compra ventas
- ✓ Hipotecas
- ✓ Cancelaciones de hipotecas
- ✓ Donaciones
- ✓ Adjudicaciones
- ✓ Daciones en pago
- ✓ Declaratoria de Herederos
- ✓ Traspaso por herencia.

3.2.5 DEFENSORÍA DEL CONSUMIDOR

Esta Instancia Administrativa, es una Dirección de Apoyo al Consumidor, dependiente del Ministerio de Economía, Industria y Comercio, siendo su objetivo primordial, el defender y tutelar de manera efectiva los intereses y derechos legítimos del consumidor. Sus funciones las cumple, mediante la Plataforma de Atención al consumidor, y los departamentos siguientes:

1. Departamento de Procedimientos Administrativos.
2. Departamento de Educación al Consumidor y Ventas a Plazo.¹⁰⁹

Además de la regulación general, existe una específica para el caso de viviendas en el Art. 27 inciso 4º de la Ley de Protección al Consumidor, el cual establece: “En caso de comercialización de viviendas, se deberá facilitar al comprador la documentación compleja suscrita por el vendedor, relativa a las características higiénico-sanitarias y constructivas de su vivienda y el cumplimiento de los estándares de construcción exigidos por las autoridades respectivas, así como el trazado de sus instalaciones”.¹¹⁰

Resalta las estrategias de protección a favor de los consumidores, cuando se establecen parámetros de acceso a documentos importantes, como: “*En el caso de comercialización de viviendas, se facilitará al comprador una documentación completa suscrita por el proveedor, en la que se defina, en planta a escala, la vivienda y el trazado de todas sus instalaciones, así como los materiales empleados en su construcción, en especial aquéllos a los que el usuario no*

¹⁰⁹ Art. 19 “Reglamento a la Ley Orgánica del Ministerio de Economía, Industria y Comercio”. D. E. N° 37457-MEIC.

¹¹⁰ 14 literal c) “Reglamento de la Ley de Protección al Consumidor”. D. O. N° 407. (2015).

tenga acceso directo. Cuando la vivienda sea vendida antes de su terminación, el vendedor entregará la documentación que acredite las condiciones técnicas de la obra, de la calidad y tipo de los materiales, muebles, instalaciones y componentes que serán incorporados, del precio de la vivienda y la fecha de entrega. La información sobre comercialización de viviendas deberá especificar también las condiciones del entorno en donde se ubica la vivienda, tales como fragilidad ambiental y posibles riesgos.”¹¹¹

3.3 INSTITUCIONES RESPONSABLES DE LA VIVIENDA Y COMPETENCIAS

Del reconocimiento de los derechos existentes, dependerá el énfasis y eficiencia con que actúen a favor de este sector no muy representado de la población, entre las instituciones responsables de la vivienda en el país se pueden destacar:

- 1° El Ministerio de Vivienda (MV) (Ente Rector)
- 2° El Instituto de Legalización de la Propiedad (ILP)
- 3° El Fondo Social para la Vivienda (FSV)
- 4° El Fondo Nacional de Vivienda Popular (FONAVIPO)

3.4 MINISTERIO DE VIVIENDA, ENTE RECTOR DE LA VIVIENDA

El gobierno de turno, en el año 2019, implementó una considerable reestructuración en la Administración Pública, específicamente con la creación de una Cartera de Estado, en el ramo de la Vivienda; para tal efecto emitió un Acuerdo en Consejo de Ministros, que contiene el Decreto Ejecutivo No. 1, publicado en Diario Oficial No. 101, Tomo 423, de fecha 02 de junio del año 2019, en que establece ciertas reformas al Reglamento Interno del Órgano Ejecutivo, entre ellas la creación del Ministerio de Vivienda.¹¹²

Posteriormente, el 24 de julio de 2019, se emitió el Decreto No. 12, publicado en el Diario Oficial No. 138, Tomo 424, de fecha 24 de julio del año 2019, estableciendo en el artículo 45-D del Reglamento Interno del Órgano Ejecutivo, las competencias del Ministerio de Vivienda. Los artículos que el Pleno Legislativo reformó integrando a la Cartera de Estado a la Ley del Fondo Social para la Vivienda, son el 5, 7, 10, 11, 16, 35 y 39, todos de la ley de esta expresada autónoma.¹¹³

¹¹¹ Ibid. Ley de Protección al Consumidor. 2015

¹¹² Acuerdo en Consejo de Ministros. D. No. 1, publicado en D. O. No. 101, T. N. 423. (2019).

¹¹³ Reglamento Interno del Órgano Ejecutivo. “Las Competencias del Ministerio de Vivienda”. D No. 12, D. O. No. 138. T. N. 424. (2019).

La naciente Cartera de Estado, asumió ciertos roles que ostentaba el Viceministerio de vivienda y Desarrollo Urbano, específicamente en el área de la “Vivienda”, sus roles se encuentran descritos en la guía del archivo de la expresada Cartera de Estado, (1ª Ed.) de Septiembre 2020, que destaca entre sus competencias: La construcción de viviendas en todo el territorio de la república de El Salvador, lo cual constituye uno de los aspectos prioritarios de la política económica y social del Estado, y el Ministerio de Obras Públicas, que en la práctica, respondía más a un enfoque operativo y de constructor de proyectos; mientras que las funciones de Vivienda, debían mantener un rol de ente facilitador coordinador y normativo, y no constructor de viviendas.

Eso hizo necesario efectuar una división entre las atribuciones encargadas al Ministerio de Obras Públicas, con el objeto de establecer claramente la importancia de los dos enfoques, delimitando dichas competencias en forma clara para la mejor operatividad en ambos campos. Es de recordar que el Órgano Ejecutivo en el Decreto Ejecutivo # 71 de fecha 25 de junio del año 1993, en donde se crea el Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano, este estaba adscrito y dependía del Ministerio de Obras Públicas, Transporte y de Vivienda y Desarrollo Urbano, como ente rector, facilitador, coordinador, promotor, procurador y normativo de las políticas de vivienda a nivel nacional.¹¹⁴

Mediante Decreto Ejecutivo número 1, publicado en el Diario Oficial, el 02 de junio del año 2019, se creó el Ministerio de Vivienda, el cual tiene entre sus competencias: Formular, dirigir y coordinar la implementación de la Política Nacional de Vivienda y Desarrollo Urbano así como elaborar y aprobar los planes nacionales y regionales y las disposiciones de carácter general a que deban sujetarse las urbanizaciones, parcelaciones, asentamientos en general y construcciones en todo el territorio de la República.

Otros aspectos de orden institucional, que le son propios de su competencia son: Planificar, coordinar y aprobar las actividades de los sectores de vivienda y desarrollo urbano en todo el territorio nacional. Planificar y coordinar el desarrollo integral de los asentamientos humanos en todo el territorio nacional estableciendo las coordinaciones necesarias con otros actores públicos o privados para lograr el objetivo de desarrollo integral de dichos asentamientos.¹¹⁵

También destacan entre sus obligaciones, el aprobar y verificar que los programas que desarrollen las instituciones oficiales autónomas que forman parte del Sistema de Vivienda y Hábitat, conformado por el Ministerio de Obras Públicas y Transporte, Fondo Social para la Vivienda, Fondo Nacional de Vivienda Popular e Instituto de Legalización de la Propiedad, sean coherentes con la Política Nacional de Vivienda y Desarrollo Urbano emitida por el Ministerio, debiendo coordinar con las mismas, todo lo relacionado con los asentamientos humanos dentro del territorio de la República, y verificar que estos sean coherentes con los planes nacionales, regionales y locales de desarrollo.

¹¹⁴ Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano. D. E. N.71. (1993)

¹¹⁵ Ministerio de Vivienda. D. E. No.1 D.O. (2019)

3.4.1 COMPETENCIAS DEL MINISTERIO DE VIVIENDA

1. Formular, dirigir y coordinar la implementación de la Política Nacional de Vivienda y Desarrollo Urbano.

2. Dirigir como Órgano Rector, la Política Nacional de Vivienda y Desarrollo Urbano, determinando en su caso, las competencias y las actividades respectivas de las entidades del Estado en su ejecución, facilitando y velando por los Planes de Desarrollo Urbano de aquellas localidades cuyos municipios no cuentan con sus propios planes de desarrollo local, los cuales deben enmarcarse en los Planes de Desarrollo Regional y Nacional de Vivienda y Desarrollo.

3. Elaborar y aprobar los planes nacionales y regionales, así como las disposiciones de carácter general a que deban sujetarse las urbanizaciones, parcelaciones, asentamientos en general y construcciones en todo el territorio de la República.

4. Planificar, coordinar y aprobar las actividades de los sectores de Vivienda y Desarrollo Urbano, en todo el territorio nacional; así como monitorear y evaluar los impactos de su ejecución en la reducción del déficit cuantitativo y cualitativo de vivienda y hábitat.

5. Monitorear y evaluar los procesos de descentralización de municipalidades, así como la ejecución de las competencias de dichas municipalidades relativas a la gestión territorial, en correspondencia con lo establecido por los Planes de Desarrollo Urbano de las localidades que cuenten con sus propios planes, ya sea que se realice de forma individual y asociada.

6. Planificar y coordinar el desarrollo integral de los asentamientos humanos en todo el territorio nacional, estableciendo las coordinaciones necesarias con otros actores públicos o privados para lograr el objetivo de desarrollo integral de dichos asentamientos.

7. Desarrollar y ejecutar programas y proyectos estratégicos para la reducción del déficit cuantitativo y cualitativo de vivienda y hábitat; así como la realización de acciones que impulsen iniciativas del sector privado.

8. Aprobar y verificar que los programas que desarrollen las instituciones oficiales autónomas que forman parte del Sistema de Vivienda y Hábitat, conformado por el Ministerio de Obras Públicas y de Transporte, Fondo Social para la Vivienda, Fondo Nacional de Vivienda Popular e Instituto de Legalización de la Propiedad, sean coherentes con la Política Nacional de Vivienda y Desarrollo Urbano emitida por el Ministerio, debiendo coordinar con las mismas todo lo relacionado con los asentamientos humanos dentro del territorio de la República y verificar que estos sean coherentes con los planes nacionales, regionales y locales de desarrollo.

9. Adecuar y vigilar el cumplimiento de las leyes y reglamentos, que en materia de urbanismo y construcción existieren, pudiendo otorgar la aprobación para ejecutar todo tipo de proyectos, cuando los municipios no cuenten con sus propios planes de desarrollo local y ordenanzas municipales respectivas.

10. Ejecutar las competencias que las leyes, decretos o reglamentos atribuyan al Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano, asumiendo todos los convenios y obligaciones contraídas por el mencionado Viceministerio, los que se entenderán celebrados y contraídos con el Ministerio de Vivienda y;

11. Demás atribuciones que se establezcan por ley o reglamento.¹¹⁶

3.4.2 INSTANCIAS INTERNAS RELACIONADAS CON LA VIVIENDA

A) La Dirección Técnica:

Tiene como objetivo coordinar, supervisar y atender las actividades técnico administrativas del ministerio, así como también planificar, monitorear y dar seguimiento a los procesos, programas y proyectos de vivienda y desarrollo urbano.

B) La Unidad Estratégica y Operativa:

Tiene como objetivo coordinar, planificar, dirigir y monitorear los diferentes procesos que se dan dentro del territorio a nivel rural y urbano, a través de la implementación del observatorio de desarrollo urbano vivienda y hábitat como herramienta de comunicación e investigación.

C) La Unidad de Hábitat y Asentamientos Humanos:

Tiene como objetivo planificar y dirigir la formulación de políticas, definición de estrategias, programas y proyectos; también la planificación, diseño, organización, coordinación, implementación, supervisión y monitoreo de los proyectos y programas del ministerio que buscan dar solución a la problemática habitacional; es la unidad encargada de la coordinación, planificación, ejecución, monitoreo y supervisión de actividades enfocadas a mejorar la infraestructura de vivienda y hábitat de familias de escasos recursos económicos a nivel nacional.

D) La Unidad de Cooperación Institucional:

Tiene como objetivo coordinar los procesos de gestión, ejecución, administración y liquidación de programas y proyectos financiados con recursos de cooperación externa; mediante la cooperación técnica o financiera que se requiera.¹¹⁷

Se observa que, no se hace énfasis a la necesidad habitacional para las personas con discapacidad y su respaldo institucional, no existe una Unidad de atención especial para este sector; sino únicamente, se hace referencia a la Unidad de Acceso a la Información Pública, situada en las instalaciones del Ministerio de Vivienda y que posee parcialmente condiciones para usuarios con

¹¹⁶ [https:// Ministerio-de-vivienda](https://Ministerio-de-vivienda). “*Guía de Archivo del Ministerio de Vivienda*”. Ed 1ª. (2020). 3 - 6

¹¹⁷ *Ibíd.* Ministerio de Vivienda. “*Guía de Archivo del Ministerio de Vivienda*”.(2020).

Facultades Especiales, que se cuenta con rampas de acceso y parqueos reservados para estos, incluyendo servicios de ayuda a la investigación documental.

3.4.2.1 INSTITUTO DE LEGALIZACION DE LA PROPIEDAD (ILP)

El Instituto Libertad y Progreso fue creado mediante Decreto Ejecutivo N° 16 el día 26 de febrero de 1991, como una Unidad Descentralizada, adscrita a la Presidencia de la Republica. Con el propósito de armonizar el nombre de la Institución con la misión y visión de la misma, mediante Decreto Ejecutivo N°16 del día 30 de enero del año 2012 y se modificó el nombre a Instituto de Legalización de la Propiedad.¹¹⁸

El Instituto de Legalización de la Propiedad (ILP), es la Institución líder autorizada por el Gobierno de la República, para brindar seguridad jurídica sobre la propiedad de la tierra a familias de escasos recursos económicos; a fin de que los beneficiarios cuenten con su lote inscrito en el registro de la propiedad. Ha tenido experiencia con varias Instituciones nacionales e internacionales, entre las que cabe destacar está el Convenio de Ejecución y Transferencia de fondos no reembolsable, suscrito el 21 de julio 2011 a través del préstamo GOES 2373/OC-ES PROGRAMA BID FASE II Programa de Vivienda y Mejoramiento Integral de Asentamientos Urbanos Precarios, donde se ha legalizado los lotes de las familias a nivel nacional.

La labor del Instituto de Legalización de la Propiedad, ha sido vital en el desarrollo de los procesos de legalización, brindando asistencia técnica a las comunidades de interés social en las áreas técnicas social, ingeniería/mediciones topográfica, catastral, notarial y registral en tres etapas del proceso.

A) Etapa Social

- Inicia con un diagnóstico y finaliza con un Informe Legal, que permite conocer si el proyecto es factible de continuar con la legalización.

B) Etapa Técnica

- permite medir topográficamente los inmuebles y/o lotes de los proyectos, se considera la planimetría, altimetría y se levanta la infraestructura, para luego procesar y aprobar planos en consulta con las comunidades.¹¹⁹

Esta Institución, también se encarga de la formulación de diversas carpetas técnicas que contiene una multiplicidad de documentos en cada proyecto relacionado con la gestión de factibilidades institucionales de vivienda. Las instancias públicas que utilizan tales factibilidades son: VMVDU, OPLAGEST, OPAMSS, MARN, CNR.

¹¹⁸ ILP. "Instituto de Legalización de la Propiedad". D. E. N° 16. D.O. N° 21, T. N° 394. (2012).

¹¹⁹ <http://ilp.gob.sv>. "Historia". gob.sv

C) Etapa de Escrituración

- Una vez obtenido el RP, se gestionan actos previos en caso de ser necesario: segregación, reunión y remediación de inmuebles, mantenimiento catastral e inscripción de dichos actos en el registro de la propiedad, obteniendo la escritura individual.¹²⁰

3.4.2.2 FONDO SOCIAL PARA LA VIVIENDA

Es una institución de crédito autónoma, de Derecho Público, con personalidad jurídica, creada por Decreto Legislativo No. 238 del 17 de mayo del año 1973.¹²¹ Nació como un programa de seguridad social en el que participan el Estado, los Patronos y los Trabajadores.

3.4.2.2.1 ORIGEN DE LOS RECURSOS FINANCIEROS DEL FSV

a) Un subsidio inicial del Estado, de dos millones ochocientos cincuenta y siete mil ciento cuarenta y dos 86/100 dólares (\$2,857,142.86) y otro de tres millones setecientos setenta y ocho mil doscientos ochenta y cinco 71/100 dólares (\$3,778,285.72) 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.

c) Otros ingresos que obtenga a cualquier título.

3.4.2.2.2 OBJETIVO LEGAL DEL FSV

Contribuir a la solución del problema habitacional de los trabajadores, proporcionándoles los medios adecuados para la adquisición de viviendas cómodas, higiénicas y seguras.

Todos los trabajadores afiliados a los Sistemas de Ahorro para Pensiones, tanto Público como Privado pueden optar a solicitar un crédito para vivienda a través del FSV.

3.4.2.2.3 DEPÓSITOS A FAVOR DE LOS TRABAJADORES

¹²⁰ Ibid. Instituto de Legalización de la Propiedad. “*Historia*”.

¹²¹ FSV. “Fondo Social para la Vivienda”. D. L. No. 238. (San Salvador. 1973)

Estos depósitos los constituyen las cotizaciones recibidas desde la fundación del Fondo hasta el 30 de abril de 1998, fecha en que fueron suspendidas, por la entrada en vigencia del nuevo Sistema de Ahorro para Pensiones. Estos son devueltos en los siguientes casos:

a) A los trabajadores que permanezcan en el Sistema Público de Pensiones, al presentarse la causal de devolución (Invalidez, Jubilación o Fallecimiento), sus cotizaciones e intereses les serán devueltos a ellos o, en el último caso, a sus beneficiarios.

b) A los trabajadores incorporados al Sistema Privado de Pensiones, al presentarse la causal de devolución, sus cotizaciones e intereses les serán entregados por medio de un certificado de depósito que se hará efectivo para la Institución Administradora de Fondos de Pensiones que maneje la cuenta individual del trabajador, con el fin de que estos fondos incrementen el ahorro para su retiro.

Estos depósitos ganan, a partir de diciembre del 2000, el 0.5% de interés anual y son capitalizables anualmente y revisados periódicamente.¹²²

3.4.2.2.4 REQUISITOS Y PASOS PARA ADQUIRIR CRÉDITO DE VIVIENDA

El Fondo Social para la Vivienda (FSV) facilita la adquisición de casa propia, a través de las diferentes líneas de crédito: Vivienda Nueva y Usada, Compra de Lote, Traslado de Deuda, Construcción Individual, Remodelación, Ampliación y Mejora (RAM) y Vivienda Recuperada del FSV.

A) REQUISITOS:

1. Ser empleado activo con 6 meses mínimo de cotizaciones en el Sistema de Ahorro para Pensiones o ser trabajador independiente, con un mínimo de 2 años de actividad económica
2. Ser mayor de edad hasta 69 años cumplidos
3. Sujeto a seguro de deuda
4. Tener buen récord crediticio en el Sistema Financiero
5. Estar solvente con el Ministerio de Hacienda para precio de venta mayor o igual a \$30,000.00.

B) PASOS A SEGUIR:

1º Solicitar precalificación en el Call Center 190, kioscos electrónicos, sitio web o ventanillas en cualquiera de las Agencias y Sucursal del FSV, en donde se detallará el monto a financiar y cuota mensual de acuerdo a sus ingresos

¹²² <https://portal.transparencia.gob.sv/institucion>.

2° Solicitar requisitos y formularios para completar de acuerdo a la línea de crédito, en sitio web o ventanillas en Agencias y Sucursal del FSV

3° Seleccionar la solución habitacional de acuerdo a los ingresos individuales o familiares

4° Presentar la documentación completa de acuerdo a la línea de crédito a la que se aplica

5° Efectuar el pago de la prima y/o complemento al inicio o después de que su crédito haya sido aprobado y previo a la escrituración de éste.

6° Esperar verificación de la información proporcionada y resolución de la solicitud de crédito.

7° Al ser notificado, deberá presentarse al FSV para retirar la carta de aprobación, orden de descuento y anotación preventiva

8° Entregar las órdenes de descuento autorizadas por el pagador de la empresa/ institución.

9° Presentarse a escriturar el crédito y hora señalados por el FSV.

El FSV ofrece las mejores ventajas del mercado financiero, brindando la posibilidad de que puedan aplicar hasta tres personas para un mismo crédito, financiamiento de los gastos de escrituración y registro, sin comisiones adicionales, las primas de seguros más bajas del mercado, y los más bajos costos por honorarios notariales; entre otros.¹²³

3.4.2.2.5 MODALIDADES DE COLOCACION DE ACTIVOS Y PROYECTOS DE VIVIENDA

1) PLAN “VIVIENDA CERCANA”.

El Plan Vivienda Cercana, es una oportunidad para que los salvadoreños residentes en el exterior accedan al crédito hipotecario del Fondo Social para la Vivienda y puedan adquirir una casa para su familia que vive en El Salvador, haciendo realidad el sueño de vivienda en suelo patrio. Con ese financiamiento estamos cubriendo a todos los trabajadores salvadoreños con ingresos familiares permanentes y variables, satisfaciendo las necesidades y expectativas habitacionales de amplios sectores de nuestra sociedad. Continúa vigente y sin modificaciones a marzo 2021.

Consiste en: precalificar al cliente, entregar información, recibir y revisar la documentación y la apertura de la solicitud. Se verificó su vigencia a julio de 2019.

¹²³ <https://portal.fsv.fondo-social-para-la-vivienda.sv/> “Pasos y requisitos para adquirir crédito vivienda”. (2021)

DOCUMENTOS DE APLICACIÓN A UN CRÉDITO:

1. Salvadoreño residente en el extranjero:

- a. Fotocopia de pasaporte, tarjeta de residente o tarjeta de permiso temporal de trabajo (TPS) vigente.
- b. Fotocopia de DUI (si lo posee).
- c. Fotocopia de NIT.
- d. Fotocopia del IncomeTax del último año.
- e. Fotocopia de Formulario W-2 del último año (solo para empleados).
- f. Constancia de trabajo o de ingresos.

Se aceptarán aquellos casos de empresas que proporcionan constancias electrónicas de trabajo o de ingresos y será necesario anexar copias de las boletas de pago de al menos los últimos tres meses.

g. Reporte original que demuestre su récord crediticio, emitido por empresa calificadora de crédito autorizada para operar en los Estados Unidos, tales como EQUIFAX, EXPERIAN, TRANSUNION, u otra similar, en caso de no contar con récord crediticio se requerirá al menos un reporte original que especifique que no se encontró ningún récord del interesado (Con puntaje).

- h. Poder con cláusulas especiales a favor de un representante legal del cliente.
- i. Documentación del inmueble de acuerdo al destino de crédito.
- j. Formularios para el trámite del crédito, los cuales pueden ser firmados por el representante legal.¹²⁴

2) VIVIENDA DE TIPO SOCIAL

El Programa Vivienda Social, es un Programa que fortalece el rol eminentemente social del FSV, pues tiene por objetivo brindar una solución habitacional a sectores de la población altamente vulnerables y de escasos recursos que, en condiciones normales, no pueden acceder a una vivienda digna para sus seres queridos.

Con este Programa, el FSV contribuye al buen vivir de las familias salvadoreñas, que deseen adquirir una vivienda del Fondo Social con precios de hasta \$25,000.00.

A) SECTOR BENEFICIADO

¹²⁴ Ibid. "Fondo Social para la Vivienda". Portal de Transparencia. gov.sv. (2021)

a) Trabajadores que se encuentren alquilando una vivienda o habitando un activo extraordinario del FSV, que muestren interés en adquirirlo.

b) Sectores altamente vulnerables tales como: mujeres jefas de hogar, trabajadores y grupos familiares de escasos recursos económicos, del sector formal como del sector informal o ingresos variables (Básico Social o Micro, Pequeño o Mediano Empresario y/o profesional independiente).¹²⁵

El Fondo Social para la Vivienda, dada su naturaleza autónoma y de derecho público, porque posee su propia Ley de creación y su propia administración, debe cuidar su auto sostenibilidad y al efecto crear diversas modalidades de colocación de sus activos, como lo regula su normativa institucional y los instructivos creados para su desarrollo.

B) MODALIDADES DEL PROGRAMA DE VIVIENDA SOCIAL

1. Promesa de Venta: Consiste inicialmente en la suscripción de una «Promesa de Venta» que acepta el (la) solicitante, para un plazo de 6 meses, período durante el cual, pagará una mensualidad similar a la cuota de crédito correspondiente, en forma fija y sucesiva. Si al vencimiento del plazo se ha cumplido con lo estipulado en el instrumento suscrito, se procederá a tramitar el crédito para formalizar la venta de la vivienda, restando el monto aportado (prima) al precio de venta, para que el financiamiento sea la diferencia entre ambas cantidades.

En caso de incumplimiento por parte de cliente(a) se ejecutarán legalmente las penalidades establecidas en la Promesa de Venta, consistente en la retención de la totalidad del valor aportado.

Las cuotas de pago del préstamo serán mensuales; pero se podrán realizar abonos a dichas cuotas de forma semanal, quincenal o mensual, de acuerdo al flujo de ingresos de cliente(a). A esta modalidad podrán aplicar todo tipo o sector de trabajadores(as) independientemente de su calificación de riesgo.

2. Recompra de inmuebles recuperados del FSV: Esta modalidad podrá aplicar clientes(as) de cualquier sector económico, otorgándoles el 90% del valor contable o del valúo si es mayor, para lo cual debe cumplir los requisitos establecidos en la normativa aplicable.

3. Modalidad Venta de contado personas naturales: Consiste en incentivar la venta de contado a través de un descuento en el precio de venta de aquellos inmuebles de mayor antigüedad de tenencia en el inventario de activos extraordinarios, el cual será aplicado sobre el valor determinado en el valúo.

*Para esta última modalidad el descuento será aplicado a los precios de venta hasta \$ 38,900.00¹²⁶

3. PROGRAMA CASA JOVEN

¹²⁵ Ibid. “Fondo Social para la Vivienda”. Portal de Transparencia. gov.sv. (2021)

¹²⁶ Ibid. “Fondo Social para la Vivienda”. Portal de Transparencia. gov.sv. (2021).

El programa casa joven va orientado hacia jóvenes entre 18 a 25 años edad económicamente activos que generan ingresos propios con el propósito de considerar proyecciones futuras de crecimiento profesional y familiar. Además, generar una demanda de condiciones diferenciadas para la población joven del país. Vigente con cambios incorporados a marzo 2021.

Requisitos generales:

Perfil del sujeto de crédito:

1. Ser joven de 18 a 29 años de edad,
2. Contar con actividad económica activa.
3. Poseer una fuente de ingresos provenientes del sector formal y sector informal, ingresos variables o con ingresos del exterior,
4. Tener ingresos mensuales comprobables

Requisitos documentales:

1. Cumplir con la documentación y requisitos vigentes para el otorgamiento de crédito para Adquisición de Vivienda Nueva Vivienda Usada:
 - a) Copia de DUI
 - b) Copia de NIT
 - c) Constancia de Ingresos
 - d) Carta Opción de Venta.
2. Presentar Declaración Jurada de Carencia de Bienes (habitacional).¹²⁷

4. PROGRAMA CASA MUJER

El Programa Casa Mujer, fortalece el rol eminentemente social del FSV, pues tiene por objetivo brindar una solución habitacional a mujeres solteras, jefas de hogar, madres solteras, viudas o divorciadas con hijo(a) /hijos (as), entre 26 y 45 años de edad y que presenten ingresos familiares o individuales menores a \$1,000.00.

Con este Programa, el FSV contribuye al buen vivir de las salvadoreñas, que deseen adquirir una vivienda del Fondo Social.

A) CONDICIONES FAVORABLES:

¹²⁷ [http:// Portal de Transparencia. "Casa Joven"](http://Portal de Transparencia.). Fondo Social para la Vivienda. (2021)

- Tasas de interés más baja del mercado
- Puedes aplicar a las líneas de vivienda nueva, usada y activos extraordinarios
- Primas del 2% para sector formal y del 5% para sector informal o ingresos variables (Básico Social o Micro, Pequeño o Mediano Empresario y/o profesional independiente)
- Te financiamos hasta el 100% del precio de venta para empleados o el 97% del precio de venta para empresarios o profesionales independientes
- Financiamiento de gastos de escrituración y registrales.
- El monto máximo a financiar, será el resultado de la operación del precio de venta de la vivienda menos el valor del aporte de la prima por parte del cliente
- Plazo de hasta 30 años para empleados y de hasta 25 años para empresarios o profesionales independientes
- Financiamiento de vivienda hasta \$50,000.00 para empleados y para empresarios o profesionales independientes hasta \$40,000.00.

B) DECLARACIÓN JURADA CARENCIA DE BIEN INMUEBLE Y CONDICIÓN SOCIAL POR EL FONDO SOCIAL PARA LA VIVIENDA

En esta Declaración Jurada, declara su nombre y demás generales, incluyendo su Documento Único de Identidad, Número de Identificación Tributaria, BAJO JURAMENTO, y de manera libre y espontánea lo siguiente:

1. Que carece de bien inmueble a su nombre.
2. Que su condición social actual, para aplicar al programa Casa Mujer, es exclusivamente para jefas de hogar o madres solteras; ni aplica para mujeres solteras, divorciadas o viudas.
3. Que suscriba una Declaración Jurada, la cual puede presentar debidamente autenticada ante Notario, en la que exprese su condición y demás requisitos de ley; manifestando que conoce y comprende la responsabilidad que implica el delito de Falsedad Ideológica, contemplada en el Artículo 284 del Código Penal.
4. Que la declaración rendida es verdadera, de lo cual da plena fe y testimonio; por lo que la firma, en la ciudad y fecha correspondiente.¹²⁸

5. CASAS RECUPERADAS, NUEVO PROGRAMA DE VIVIENDA SOCIAL.

¹²⁸ [http:// Fondo Social para la Vivienda. "Casa Mujer". Portal de Transparencia. gob.sv. \(2021\)](http://Fondo Social para la Vivienda. 'Casa Mujer'. Portal de Transparencia. gob.sv. (2021))

El Fondo Social para la Vivienda (FSV) brinda la oportunidad para que trabajadores de menores ingresos puedan acceder a una casa propia, a través del Programa Vivienda Social, con el cual pueden aplicar a una vivienda recuperada del FSV.

El Programa Vivienda Social ofrece 4 modalidades para aplicar a un patrimonio familiar:

- 1) Financiamiento para empleados del sector formal con cero primas;
- 2) Financiamiento con Promesa de Venta: con aporte de prima en cuotas para un plazo de 12 meses;
- 3) Financiamiento con tasa de interés y primas diferenciadas para trabajadores que aporten un mayor porcentaje de prima en un solo pago para acceder a una menor tasa de interés; y,
- 4) Venta de contado a personas naturales, con descuento en el precio de venta para inmuebles de mayor antigüedad.

Este programa está dirigido a mujeres jefas de hogar, grupos familiares de escasos recursos económicos, trabajadores por cuenta propia (de ingresos variables) o del sector formal, trabajadores que se encuentren alquilando una vivienda o habitando un activo extraordinario del FSV y que muestren interés en adquirirlo, así como salvadoreños en el exterior sin estatus migratorio.

Entre las condiciones especiales que ofrece este Programa están: precios accesibles de las viviendas, tasa de interés preferencial y diferenciada del 3, 4, 5 y 6 % (de acuerdo al aporte de prima), plazos de hasta 30 años, cuotas bajas y primas diferenciadas.¹²⁹

3.4.2.3 FONDO NACIONAL DE VIVIENDA POPULAR (FONAVIPO)

El Fondo Nacional de Vivienda Popular (FONAVIPO), es una Institución Autónoma de Derecho Público, creada con Fondos del Estado, mediante Decreto Legislativo, que contiene la Ley Aprobada el día 28 de mayo del año 1992.¹³⁰

3.4.2.3.1 OBJETIVO FUNDAMENTAL

El Fondo Nacional de Vivienda Popular (FONAVIPO), tiene como objetivo fundamental, facilitar a las familias salvadoreñas de más bajos ingresos, el acceso al crédito que les permita

¹²⁹ [https:// Programa Vivienda Social del FSV. “Casas Recuperadas a Familias de Escasos Recursos” el Urbano. news. \(2018\).](https:// Programa Vivienda Social del FSV. “Casas Recuperadas a Familias de Escasos Recursos” el Urbano. news. (2018).)

¹³⁰ FONAVIPO. “Fondo Nacional de Vivienda Popular”. D.O. No. 99. T. No. 315. 1992. Reforma. D.L.528. D. O. No. 177. T. 352. (2001).

solucionar su problema de vivienda y procurar las condiciones más favorables para el financiamiento habitacional de interés social.

La población beneficiada con las acciones del Fondo, son aquellas, cuyo ingreso mensual es inferior o igual al monto de cuatro salarios mínimos. Subyacen ciertos elementos que difieren con el Fondo Social para la Vivienda (FSV), por los sectores a que van dirigidos los planes institucionales, no obstante, estas instituciones se comunican entre sí, para la venta de activos a favor de las familias más vulnerables. La disponibilidad del FSV, incluye un descuento autorizado por la Junta Directiva.

3.4.2.3.2 FONDOS

Con el objetivo primordial de cumplir con la visión y misión institucional, que es apoyar a las familias de escasos recursos, a obtener soluciones habitacionales, FONAVIPO ha tenido un rol estratégico en el año 2011; primero como banca de segundo piso canalizando recursos con Instituciones Autorizadas para que estas realicen créditos a la población objetivo de FONAVIPO, y segundo, como uno de los dinamizadores del sector vivienda en apoyo al programa Casa para Todos. Cumplir con dichos roles han significado grandes retos para la administración en la obtención de recursos, para lo cual se han mantenido las alianzas estratégicas con proveedores de recursos como el Banco Centroamericano de Integración Económica (BCIE), a través de líneas especiales y de la banca nacional.¹³¹

3.4.2.4 OTRAS FUENTES DE RESPALDO PARA EL SECTOR CON FACULTADES ESPECIALES

1) Ley de Beneficio para la Protección de Lisiados y Discapacitados a Consecuencia del Conflicto Armado, artículos 23 y 28-A.¹³²

Esta ley obliga al Estado a reconocer en los salvadoreños que resultaron lisiados y discapacitados durante las pasadas décadas y a consecuencia del conflicto armado, un reconocimiento que constituye una realidad humana que merece que se les confiera una “distinción especial” que genere una diferencia que sea capaz de adaptarlos con la mayor normalidad a la población civil a la cual se han incorporado. Al efecto, en su Considerando IV, establece el “...deber del Estado incorporarle al sistema de prestaciones sociales del mismo o favorecerles con una adecuada compensación económica, de manera que se les facilite reintegrarse a la sociedad civil;”¹³³

¹³¹ <https://> Fondo Nacional de Vivienda Popular “FONAVIPO”. D. O. No. 177. T. 352. (2001).

¹³² Ley de Beneficio para la Protección de Lisiados y Discapacitados a Consecuencia del Conflicto Armado. D. N. 416. P.D. O. (2008).

¹³³ Ibid. Ley de Beneficio para la Protección de Lisiados y Discapacitados a Consecuencia del Conflicto Armado. “FOPROLYD”.

En el Título I, Capítulo I, de las Disposiciones Preliminares, se estipula en el Art. 1, lo siguiente: “La República de El Salvador reconoce en los salvadoreños lisiados y discapacitados a consecuencia del conflicto armado una situación humana que amerita que se les otorgue una distinción especial entre la población civil a la que se incorporan.

El pueblo salvadoreño responde por las consecuencias que el pasado conflicto causó en la población civil; pero el Gobierno y Estado de El Salvador, tiene el deber de asumir las obligaciones que en esta ley se reconocen para con los lisiados y personas con Facultades Especiales a consecuencia del conflicto armado, así como para con los padres, menores e incapaces que perdieron su protección familiar.¹³⁴

El Fondo de Protección de los Lisiados y Discapacitados a consecuencia del Conflicto Armado, identificado en la ley como “El Fondo”, se materializa mediante una Institución de derecho público, la cual posee su respectiva personalidad jurídica y su autonomía respecto de su rol administrativo, para cumplir y ejercer sus respectivas funciones y competencias, pudiendo relacionarse con los Órganos del Estado por medio del Ministerio de Trabajo y Previsión Social.

En el Art. 2, se estipula que “...El Fondo, será el encargado de administrar a través de las Instituciones que considere convenientes los programas de prestaciones económicas, y de coordinar y/o canalizar la concesión oportuna de las prestaciones en especie y en servicios, establecidas en la presente Ley, otorgadas por programas ejecutados a través de las Instituciones del Sistema Nacional de Salud, instituciones privadas nacionales e instituciones extranjeras. Asimismo, mantendrá el seguimiento de los servicios y de los programas de rehabilitación e incorporación a la vida productiva que dichas instituciones proporcionen a los beneficiarios de esta Ley; y, el control de la vigencia de las prestaciones económicas.

De esa manera se evidencia la intención integradora del legislador en materia de orden social, respecto de estas personas que poseen discapacidad, esa misma inclinación se enmarca en los objetivos de la ley, que expresa en su Art. 3, en el orden siguiente:

- a) Determinar los sujetos beneficiarios de la misma;
- b) Establecer las prestaciones y obligaciones de las que son sujetos los beneficiarios;
- c) Contribuir al establecimiento de condiciones para la incorporación a la vida productiva de los beneficiarios;
- d) Estructurar y organizar el Fondo para Lisiados y Discapacitados a consecuencia del conflicto armado.”¹³⁵

Entre las disposiciones legales de esta Ley encontramos únicamente los artículos 23 y 28-A, que refieren:

Art. 23.- Para apoyar financieramente al Fondo, en los programas de reinserción productiva, para efecto de atender aquella población de lisiados y discapacitados, beneficiarios del mismo, podrá constituir un fondo rotativo que permita crear una línea de crédito productivo,

¹³⁴ Ibid. Fondo Nacional de Vivienda Popular “FONAVIPO”.

¹³⁵ Ibid. Fondo Nacional de Vivienda Popular “FONAVIPO”.

vivienda y tierra orientada al desarrollo; con un interés que considere como mínimo la inflación anual, con el objetivo fundamental de cumplir con la responsabilidad del fondo de garantizar las condiciones de la reinserción productiva a sus beneficiarios.

Este Fondo Rotativo podrá constituirse con el monto que constituye el Fideicomiso y/o los intereses generados por éste. La Junta Directiva del Fondo determinará la forma de administrar dicho fondo rotativo.

28-A. Los beneficiarios podrán autorizar al Fondo, para que de sus pensiones se les descuente hasta un cincuenta por ciento, en concepto de pago para créditos, vivienda y tierra. El Fondo podrá gestionar los convenios necesarios para la consecución de los fines indicados.¹³⁶

2) Manual de Políticas, Normas y Procesos del Departamento de Créditos.¹³⁷

El Manual de Políticas, Normas y Procedimientos tiene como propósito contar con una guía clara y específica que garantice la óptima operación y desarrollo de las diferentes actividades relacionadas a la gestión del Fondo Rotativo del Departamento de Créditos. Así mismo, servir como una herramienta administrativa, de control interno, apoyo y consulta que comprende las políticas, normas y de forma ordenada, secuencial y detallada las actividades de los procedimientos a seguir por todo el personal pertinente, detallando sus respectivos diagramas de flujo y formatos utilizados - promoviendo el buen desarrollo administrativo del Departamento de Créditos.

Es importante señalar, que este documento está sujeto a su actualización en la medida que se presenten variaciones en la ejecución de los procedimientos, en la normatividad establecida, en la estructura orgánica de la entidad o bien, en algún otro aspecto que influya en la operatividad del mismo, con el fin de cuidar su vigencia operativa.

Su objetivo es proporcionar una herramienta administrativa y de control interno que defina las políticas, normas y procedimientos del Departamento de Créditos, para lograr una gestión exitosa del fondo rotativo en el otorgamiento, recuperación y cancelación de los créditos.

3) Línea de préstamos hipotecarios para ampliaciones o mejoras (Instituto de Previsión Social de la Fuerza Armada (IPSFA)).

El Instituto de Previsión Social de la Fuerza Armada (IPSFA) tiene su origen en la Caja Mutual de la Fuerza Armada (CAMFA) cuyo accionar, a mediados de los años 70's, se dirigía principalmente a brindar Fondos de Retiro, Seguros de Vida y Préstamos.

En enero de 1981 inicia operaciones el Instituto de Previsión Social de la Fuerza Armada (IPSFA), creado por Decreto N.º 500, de la Junta Revolucionaria de Gobierno, de fecha 28 de noviembre de 1980.¹³⁸

¹³⁶ Ibid. Fondo Nacional de Vivienda Popular "FONAVIPO".

¹³⁷ Manual de Políticas, Normas y Procesos del Departamento de Créditos. Rev. 02. (2017)

¹³⁸ Ibid. Línea de préstamos hipotecarios para ampliaciones o mejoras (IPSFA).

Para el año 1999, se aprueba el Proyecto de Reformas a la Ley del IPSFA, a través del Decreto Legislativo 727, el cual tenía como propósito permitir el reingreso de ex cotizantes que se retiraron de la institución armada, sin haber logrado los tiempos requeridos para adquirir el derecho a una pensión por retiro, proyecto que se impulsó en el año 2001, mediante la aprobación del Decreto Legislativo 192 de reformas a la Ley del Sistema de Ahorro para Pensiones (SAP), el cual permitió reafiliar al sistema del IPSFA a más de 40,000 ex cotizantes. En ese mismo año, se inaugura la sucursal Santa Ana, para atender a los afiliados y empleadores en la zona occidental.

En 2010, el programa del adulto mayor se convierte en el Centro de Atención Integral a Pensionados IPSFA, conocido por sus siglas CAIPSFA, donde se amplían los beneficios a los pensionados, tales como, el acceso a clínicas médicas y odontológicas, programas educativos, entre otros.

Durante el año 2011, se desarrollaron proyectos dentro del área inmobiliaria como el complejo residencial Loma Linda 237, lotes urbanizados de Greenside Santa Elena y el proyecto Kuaukali, dirigido a Oficiales y Suboficiales de la Fuerza Armada. En diciembre de 2013 se lanza al mercado “aKUA”, una Unidad de Negocios que suministra agua potable y a la fecha brinda el servicio a 187 familias.

En el año 2014, se produjo un déficit en el régimen de pensiones, el cual consistió en una brecha financiera entre ingresos y egresos, lo cual significó una crisis para el IPSFA y para cubrir dicho déficit, se tuvo que liquidar activos de las reservas de ese régimen, así como la venta de una parte de la cartera de créditos que soportaba la misma reserva, teniendo que suspender el otorgamiento de créditos para orientar esos recursos al pago de pensiones.¹³⁹

4.Fondo de Protección de Lisiados y Discapacitados a Consecuencia del Conflicto Armado (FOPROLYD). Funciones:

- a) Otorgamiento de créditos a beneficiarios de FOPROLYD.
- b) Asesoría de créditos.
- c) Entrega de solicitud y requisitos.
- d) Emisión de estados de cuenta.

El trámite para solicitar crédito a través del Fondo Rotativo de FOPROLYD, consiste en un proceso mediante el cual la persona beneficiaria manifiesta la necesidad de financiamiento de crédito, en las líneas de producción, vivienda y tierra; el cual inicia con la presentación de la solicitud de crédito y los requisitos exigidos de acuerdo a las Políticas de Créditos vigentes, pasando por un proceso de análisis para obtener la aprobación por el comité o Jefe de crédito, y finalizando con el desembolso y legalización. Los requisitos generales para la solicitud del crédito, son:

¹³⁹ Línea de préstamos hipotecarios para ampliaciones o mejoras (Instituto de Previsión Social de la Fuerza Armada, IPSFA). D. N. 500. (1980).

Línea de Producción

- Solicitud de crédito con fotocopia de DUI y NIT. (En caso de compra de vehículo)
- Plan de negocios adjuntando cotizaciones y carta opción venta.
- Fotocopia de tarjeta de circulación y fotocopia de DUI y NIT del vendedor.
- Cotización de arrendamiento. (En caso de alquiler de terreno)

Línea de Vivienda y Tierra

- Solicitud de crédito, fotocopia de DUI y NIT.
- Escritura del inmueble a adquirir, construir o mejorar.
- Certificación extractada del inmueble emitida por el Centro Nacional de Registros.
- Presupuesto de inversión y cotizaciones para construcción y mejoras de vivienda.
- Valúo de la propiedad a adquirir y Carta de opción venta del inmueble a adquirir.
- Fotocopia de DUI y NIT del vendedor (en caso de compra de inmueble).

Para traslado de deudas, éstas deben de haber sido utilizadas para las líneas de producción, vivienda y tierra.

- Tiempo de respuesta estimado: 30 días.
- Desembolso 15 días a partir de aprobación.
- Fecha de última actualización: 11/05/2021¹⁴⁰

Para efectos de esta ley, el Art. 29, establece la figura del lisiado o persona con Facultades Especiales, de esta manera:

“Persona que, como consecuencia directa del conflicto armado, haya quedado con alguna disminución en su capacidad de trabajo y así lo determine la Comisión Técnica Evaluadora del Fondo. Se entiende por discapacitado mental: aquella persona que, como consecuencia directa del conflicto armado, y que, a juicio de la Comisión Técnica Evaluadora, se encuentre psíquicamente incapacitada, en forma temporal o permanente, para incorporarse a la vida normal.

La disminución de la capacidad de trabajo a que se refiere este artículo se fijará tomando en cuenta la tabla de evaluación que elaborará la Comisión Técnica Evaluadora y el grado en que se afecte la aptitud para obtener una remuneración equivalente a la que recibiría un trabajador sano,

¹⁴⁰ <https://www.transparencia.gob.sv.Institutions>. FOPROLYD.

de capacidad semejante y de igual categoría y formación profesional y nunca podrá ser menor a la prestación que le asignarían las tablas de Instituto Salvadoreño del Seguro Social.

La base del cálculo de la pensión a otorgar será el salario mensual mínimo vigente en la ciudad; y la pensión mínima otorgable en el caso de discapacidad total nunca podrá ser menor al salario mínimo mensual vigente de la ciudad.”¹⁴¹

La Política Nacional de Atención Integral a las Personas con Discapacidad, menciona dentro de sus principales objetivos, la posibilidad de implementar diversas medidas que se consideren útiles para tutelar la protección de las personas con discapacidad a nivel social, específicamente las señalan en las líneas de acción 7.1.3., referentes al impulso del acceso progresivo para que resulten beneficiadas las personas que poseen discapacidad, en el sentido de contar con una vivienda, y obliga a las instituciones como el Fondo Social para la Vivienda, FONAVIPO y demás instituciones financieras privadas a respaldar esta política.

Otro elemento valioso fue la implementación de la Política Nacional de Atención Integral a las Personas con Discapacidad, que en los años 2015-2016 correspondió al segundo año de vigencia de la Política Nacional de Atención Integral a las Personas con Discapacidad, PNAIPCD.

El CONAIPD es el ente rector, responsable por mandato de ley de su formulación así como asegurarse de su implementación, por lo cual, en el marco del Plan Quinquenal para el Desarrollo, PQD, la Política es una herramienta que ha fortalecido el trabajo coordinado de forma intersectorial con las instituciones rectoras de los diferentes temas de derechos, mediante enlaces coordinadores nombrados en las Comisiones de Trabajo que promueve el CONAIPD.

Estos cuentan con la participación de los representantes de diferentes instituciones afines, así como con la integración de miembros de organizaciones de la sociedad civil representantes de sectores de Personas con discapacidad quienes ejercen un rol protagónico, cumpliendo lo establecido en el PQD sobre la inclusión de las personas con discapacidad.

Se elaboró un Plan de Trabajo que tiene por finalidad cumplir con el mandato de armonización de la legislación en congruencia con la Convención sobre los Derechos de las Personas con Discapacidad, dicho plan incluye la generación de instructivos que contribuyan a la creación y la reforma de leyes, así como instrumentos propios del quehacer de las instituciones para promoción, protección y defensa de los derechos de las personas con discapacidad y se ha desarrollado una Jornada de Capacitación en Derechos de las Personas con Discapacidad, por medio de su Comité denominado: *Committee on the Rights of Persons with Disabilities* (CRPD) dirigida a la Comisión de Legislación.

Actualmente se encuentra trabajando en el análisis de una matriz de identificación de disposiciones normativas para armonizarla con la (CRPD) y en este sentido consideramos propicio el apoyo técnico que desde la Relatoría u otro órgano de las Naciones Unidas puedan dar a este

¹⁴¹ Reglamento Especial de la Comisión Técnica Evaluadora. “FOPROLYD”. Junta Directiva No. 326. (2019).

proceso, que incluirá además la discusión y elaboración de mecanismos para la protección social de las personas con discapacidad, entre ellos el derecho a una vivienda digna.¹⁴²

El Derecho a la obtención de una “vivienda digna” para las personas con discapacidad, necesita la operatividad de las instituciones públicas, asimismo, que las gestiones administrativas funcionen en su máximo sentido. Los planes institucionales deben contener un presupuesto que posibilite y garantice la igualdad de oportunidades en materia de acceso a la vivienda.

Los alcances dependen de una efectiva intención legislativa y gubernamental que de plena valides al derecho de las personas con discapacidad en El Salvador y que no ignore que el esfuerzo de este sector social amerita una real atención, principalmente porque existen una gama de instancias que, para los efectos de este sector, resultan muchas veces estériles, inoficiosas o de compleja burocracia.

¹⁴² Ibid. Leilani Farha. “El Derecho a una Vivienda Adecuada de las Personas con Discapacidad” (2017). 9 - 10

CAPÍTULO 4

4.1 PERSPECTIVAS PARA MATERIALIZAR EL DERECHO DE VIVIENDA A FAVOR DE LAS PERSONAS CON FACULTADES ESPECIALES.

Las perspectivas de las personas con Facultades Especiales, en relación al acceso al Derecho a la Vivienda, pueden ser positivas, si se apoya su capacidad de independencia y se respeta el goce de sus derechos previstos en la Constitución de la República. Esta investigación, se orienta bajo un enfoque metodológico y bibliográfico, en el que concurren importantes datos que sustentan la situación de la población afectada en esta última década.

Llama la atención el impacto generado en un derecho de orden constitucional, por la carencia de un elemento accesorio, que imposibilita alcanzar la aprobación de un crédito por falta del seguro de vida y daños, para alcanzar el objetivo trazado; no obstante, se pretende intensificar la inclusión de la población objeto, mediante los procesos de mejora social y tutela del Estado, garante de los derechos de la ciudadanía y por consiguiente de los que conciernen al sector antes relacionado.

El derecho humano a una vivienda digna es el derecho de todo hombre, mujer, joven y niño a tener un hogar seguro en el que puedan vivir en paz y dignidad, gozando de un espacio, seguridad, iluminación y ventilación, una infraestructura básica y una situación adecuada en relación con el trabajo y los servicios mínimos, todo ello a un costo razonable.¹⁴³

El carácter cualitativo contenido en este documento se intensificó con la verificación y sistematización de todos aquellos datos contenidos en diversas fuentes bibliográficas que abonan al entendimiento y comprensión del problema que constituye la situación fundamental del objeto de estudio.

El objetivo se traza en un análisis de los Efectos Jurídicos Derivados de la Falta de Acceso al Seguro para Vivienda para las Personas con Discapacidad en El Salvador, situación que en la actualidad aqueja a las personas que poseen una discapacidad física que les genera la marginación e imposibilidad de contratar un seguro para la obtención de una vivienda adecuada.

La vivienda adecuada está reconocida como un derecho en los instrumentos internacionales incluidos la Declaración de los Derechos Humanos y el Pacto Internacional de los Derechos Económicos, Sociales y Culturales. La vivienda adecuada debe proveer más que cuatro paredes y un techo. Se deben cumplir una serie de condiciones particulares antes de considerarse como “Vivienda adecuada”.¹⁴⁴

El estudio e identificación de los efectos jurídicos derivados de la ausencia normativa, que ampara a la población objeto, vislumbran una evidente discriminación que se traduce en su

¹⁴³ Aguilar León, Norma Inés. “Derecho Humano a la Vivienda Digna”. Artículo. (México D.F. 2017).1

¹⁴⁴ <https://ONU>. “Elemento de una Vivienda Adecuada”. Hábitat por un Mejor Futuro Urbano. (México. 2020).

exclusión. Este problema de orden social, se debe en parte al desinterés institucional e inclusive a la agudez o desconocimiento normativo de la temática, para abordarla de parte de quienes tienen interés en superarlo; poco se ha hecho por revertir el problema. La carencia de un bien habitacional a favor de las personas con Facultades Especiales, hace se acostumbren a caminar por los senderos de la marginación; no obstante, es responsabilidad el Estado, asumir el problema y tomarlo como suyo, para superar tal exclusión.

Se esperaba que la Política Nacional e Internacional que respalda a las personas con Facultades Especiales, fuese suficiente para superar los perjuicios que siguen impactando de muchas maneras a este sector. Ese fenómeno excluyente, tiene un amparo en los Derechos Humanos previstos en la norma primaria y en leyes especiales, pero no se pueden materializar si el Estado no protagoniza enérgicamente su tutela.

La diferencia entre el “ser” y el “deber ser”, se demuestra cuando se sitúa los juicios cognitivos, frente a reacciones de afectividad; es decir, cuando de lo teórico, pasamos al ámbito práctico; entonces vemos discriminación bien marcada.

Un prejuicio es una opinión preconcebida, que en su generalidad proyecta una imagen negativa hacia algo o alguien. Los prejuicios nos pueden conducir a ser intolerantes; pero en el caso en particular, no se trata de simples prejuicios, sino más bien, de aspectos relevantes cuya omisión marca la diferencia en contra de quienes desean ser incluidos en las políticas y planes para detentar la titularidad de un derecho de vivienda.

El prejuicio es un juicio o valoración sin experiencia directa o real, generalmente negativo. También implica una emoción de carácter negativo sobre un grupo o persona. Es individual, es decir, propio de una persona.¹⁴⁵

La función del prejuicio es facilitar la discriminación, es decir, la segregación del grupo antagónico. Otros factores políticos y económicos, unidos y relacionados con estos factores psicológicos, han fomentado las actitudes segregacionistas, de discriminación y exclusión, que han dificultado el acceso de las personas con discapacidad y de otros grupos sociales a trabajos formales, vivienda digna, servicios adecuados de salud, educación de calidad, al sistema de justicia, a los créditos.

En El Salvador, podemos asegurar que las personas con discapacidad, han ido siendo paulatinamente incluidas conforme a los avances sociales, al desarrollo tecnológico y a las motivaciones internacionales, en las que el país ha adoptado conocimientos novedosos sobre el trato digno a estas personas, y la presión externa le ha llevado a suscribir tratados internacionales y a la creación de leyes especiales con un matiz inclusivo, pero en muchos casos sin evidencias prácticas.¹⁴⁶

¹⁴⁵ <http://leioa.net>: “prejuicios y estereotipos y cómo influyen en la convivencia”.

¹⁴⁶ Walter Neftalí Alfaro Gutiérrez. *“Perspectivas de Personas con Discapacidad Física en Relación al Trabajo como Autonomía Personal y Garantía de Derechos”*. Para optar al grado académico de: Maestro en Métodos y técnicas de Investigación Social. UES. (San Salvador.2014). 13

En la perspectiva de inclusión, los modelos técnicos de vivienda adecuada para ONU-HABITAT, deben contener como principales elementos:

- Seguridad de tenencia
- Disponibilidad de servicios, materiales instalaciones e infraestructura
- Asequibilidad
- Habitabilidad
- Accesibilidad
- Ubicación
- Adecuación cultural

4.2 IMPLICACIÓN SOCIAL DE PERSONAS CON FACULTADES ESPECIALES

En términos generales, los diferentes tipos de facultades especiales, no son simplemente un problema individual, sino que plantea una serie de debates con implicaciones sociales.

Esto es así porque el propio concepto de persona discapacitada no tiene por qué implicar que estos individuos estén condenados a sufrir por no poder adaptarse a un entorno no pensado para ellos.

Por ello, hay muchos movimientos sociales que luchan por que se incluya a las personas con discapacidad en la noción de ciudadano con agencia para desenvolverse en una sociedad que los tiene en cuenta.

Esto significa, por ejemplo, preocuparse por hacer accesibles las calles y los inmuebles, hacer que las instituciones puedan ser usadas por ellos, evitar formulaciones lingüísticas que faciliten la discriminación, etc. En definitiva, toda una serie de reivindicaciones tan plurales como plural y diversa es la sociedad.¹⁴⁷

4.3 CÓMO ENFRENTAR LA FALTA DE ACCESO AL DERECHO DE VIVIENDA

El Gobierno de El Salvador, en el año 2017, en su Informe expone que: “El Derecho a una

¹⁴⁷ Ibid. Oscar Castellero Mimenza, “*Psicología y Mente*”. Los 6 tipos de discapacidad y sus características. Artículo. (Barcelona. España. 2020).

Vivienda Adecuada de las Personas con Discapacidad “remitido por la Relatora Especial sobre Vivienda Adecuada Señora Leilani Farha, personera de la Organización de las Naciones Unidas, “...contiene iniciativas innovadoras que han sido adoptadas a nivel local, nacional o regional para promover y garantizar el derecho a la vivienda de las personas con Facultades Especiales e identificar las lecciones aprendidas de ellas. Y Señala la forma en que el gobierno o su organización consideran que la Relatora Especial sobre el derecho a la vivienda u otros mecanismos internacionales de derechos humanos podría jugar un papel importante para proteger el derecho a una vivienda adecuada de las personas con Capacidades Especiales.

Afirmó que, a partir del año 2010, El Salvador, ha desarrollado un Programa de Créditos, que tiene entre una de sus principales líneas, la de “Crédito para Vivienda”, que otorga financiamiento accesible para que las personas con discapacidad que perciben prestaciones económicas periódicas de forma mensual, puedan acceder a créditos para adquisición de viviendas nuevas o usadas, construcción de viviendas, o para efectuar remodelaciones o ampliaciones en las viviendas existentes.”¹⁴⁸

Entre los montos otorgados para brindar respaldo económico a este sector, se afirmó en el aludido informe, que “Se ha otorgado un monto total de US\$ 8,919,153.20 (Ocho millones novecientos diecinueve mil ciento cincuenta y tres 20/100 Dólares de los Estados Unidos de América) beneficiando a 1,279 familias, teniendo como principales facilidades para el acceso, el financiamiento a través de las prestaciones económicas que les otorga el FOPROLYD, estos no son créditos hipotecarios, no se descuentan comisiones por otorgamiento, ni primas de seguros, pero se proporcionan tasas fijas e inferiores a cualquier tasa del mercado financiero nacional.

Se han suscrito Convenios Interinstitucionales con Hábitat para la Humanidad El Salvador y el Banco Hipotecario, para facilitar el acceso a vivienda digna y adecuada a favor de las personas con Facultades Especiales beneficiarias del Fondo. Estos se financian a través de sus mismas prestaciones económicas que les otorga la Institución.

Por otra parte, se ha elaborado un perfil de proyecto habitacional para personas con discapacidad, beneficiarias de FOPROLYD: “Construcción de 75 Viviendas para Población Beneficiaria del Municipio de San Simón, departamento de Morazán”¹⁴⁹

En los años 2015 al 2016, concurre el segundo año de vigencia de la Política Nacional de Atención Integral a las Personas con Discapacidad, PNAIPCD; siendo el CONAIPD el ente rector, responsable por mandato de ley, de su formulación, así como de asegurar su implementación, por lo cual, en el marco del Plan Quinquenal para el Desarrollo, PQD, la Política se convierte en una herramienta que ha fortalecido el trabajo coordinado de forma intersectorial con las instituciones rectoras de los diferentes temas relacionados a “Derechos de las Personas”, mediante enlaces coordinadores nombrados en las Comisiones de Trabajo que promueve el CONAIPD.

Las Comisiones nombradas, cuentan con la participación de los representantes de diferentes instituciones afines, así como con la integración de miembros de organizaciones de la

¹⁴⁸ Leilani Farha. “El Derecho a una Vivienda Adecuada de las Personas con Discapacidad”. (2017). P. 8 - 9

¹⁴⁹ Ibid. Leilani Farha. “El Derecho a una Vivienda Adecuada de las Personas con Discapacidad”.

sociedad civil representantes de sectores de personas con Facultades Especiales, quienes ejercen un rol protagónico, cumpliendo lo establecido en el PQD que demanda la la inclusión de este sector.

El CONAIPD, cuenta con 8 Comisiones técnicas de trabajo, entre ellas, la Comisión de Legislación la cual está conformada por delegados/as de las instituciones del Órgano Judicial y se ha coordinado con la Dirección de Educación Pública y Reforma Legal de la Unidad Técnica Ejecutiva del Sector de Justicia, para establecer una hoja de ruta para la elaboración del Plan Estratégico de la Comisión.¹⁵⁰

Es necesario que para operativizar los beneficios a favor de este sector de la población, se cumpla por el gobierno el mandato que armonice y torne congruente nuestra legislación especial y secundaria, con la Convención sobre los Derechos de las Personas con Discapacidad, porque parte del plan "...incluye la generación de instructivos que contribuyan la creación y la reforma de leyes, así como instrumentos propios del quehacer de las instituciones para promoción, protección y defensa de los derechos de las personas con discapacidad y se ha desarrollado una Jornada de Capacitación en Derechos de las Personas con Discapacidad dirigida a la Comisión de Legislación."

La identificación de reformas a preceptos legales que armonicen con la Convención es imprescindible; se impone la necesidad de indicar de manera puntual que artículos contenidos en la ley ameritan incorporarse o que reformas legales aplicar.

La fundamentación que legitime los mecanismos que hagan evidente la tutela del Estado, serán la máxima protección social de las personas con discapacidad, de que se les puede dotar. El derecho a la vivienda es de orden constitucional y prevalente entre la restante legislación aplicable en materia de derecho de acceso a la vivienda digna.¹⁵¹

4.4 COMO MATERIALIZAR EL DERECHO DE ACCESO A LA VIVIENDA

Entre los prolegómenos de la Ley de Equiparación de Oportunidades para las Personas con Discapacidad, en el Romano II, se reguló: *"Que por diversas circunstancias, adquiridas o congénitas, la persona humana es susceptible a la disminución de sus capacidades físicas, mentales, psicológicas y sensoriales, lo que crea una condición de desventaja con sus semejantes que les dificulta su integración plena a la vida social, por lo cual se hacer necesario tomar medidas que permitan a las personas con discapacidad, incorporarse a la sociedad sin ninguna clase de discriminación."*¹⁵²

Lo anterior, nos demuestra que el régimen de equiparación de oportunidades a favor de estas personas que ostentan una discapacidad física, mental, psicológica y sensorial, congénita o

¹⁵⁰ Ibid. Leilani Farha. "El Derecho a una Vivienda Adecuada de las Personas con Discapacidad".

¹⁵¹ Ibid. Leilani. Farha. "El Derecho a una Vivienda Adecuada de las Personas con Discapacidad".

¹⁵² Ley de Equiparación de Oportunidades para las Personas con Discapacidad. D.N.888. D.O. N°95. T. N. 347. (2000).

adquirida, está dotado de la robustez necesaria para hacer valer sus derechos, entre los cuales se mencionan, en el Art. 2 de esta Ley Especial, que la de ser protegida contra la discriminación.

Por ello se estipula en los artículos siguientes, Art. 3 “A fin de generar igualdad de oportunidades para todos los ciudadanos, el Estado y la sociedad en general deberá impulsar programas orientados a propiciar la concientización social sobre los derechos de las personas con discapacidad. Art. 4 “La atención integral de la persona con discapacidad se hará efectiva con la participación y colaboración de su familia, organismos públicos y privados de salud, educación, cultura, deporte y recreación, de apoyo jurídico, de bienestar social y de trabajo, previsión social, y todas las demás entidades que dadas sus atribuciones tengan participación en la atención integral.”¹⁵³

Otra fuente legal, que incursionó conteniendo presupuestos de la normativa anterior y que superó en buena medida su contenido garantista de la población con Facultades Especiales, es la Ley Especial de Inclusión de las Personas con Discapacidad, que tiene por objeto conforme reza en su Art. 1 “...reconocer, proteger y garantizar el ejercicio y disfrute pleno de los derechos de las personas con discapacidad en igualdad de condiciones. El Estado garantizará la eliminación de barreras que obstaculicen el pleno desarrollo de las personas con discapacidad, asegurando los ajustes razonables y fomentando la 7 implementación del diseño universal en todas las instituciones gubernamentales y no gubernamentales, así como en las entidades de carácter privado.”¹⁵⁴

Esas fuentes legales, dan robustez y tornan positiva la aplicación del derecho constitucional previsto en el Art. 119 Cn. El deber del Estado, de declarar de interés social la construcción de viviendas y de procurar que el mayor número de familias salvadoreñas lleguen a ser propietarias de la suya, facilitando los medios necesarios, torna factible la inclusión y posibilita el trato igualitario e integrador de las personas con Facultades Especiales. Además, abre la llave de posibilidades para ampliar los espectros normativos contenidos en la Ley Especial que favorece a estas personas.

Entre los elementos imprescindibles, para tornar eficaz el derecho en favor de las personas relacionadas, y en aras de reducir los “Efectos Jurídicos Derivados de la Falta de Acceso al Seguro para Vivienda para las Personas con Discapacidad en El Salvador”, podemos mencionar:

1. La reforma de artículos de la Ley que relacione los beneficios y derechos conquistados a favor de las personas con discapacidad.

2. El control institucional y la tutela gubernamental, a favor de las personas con discapacidad que desean tener acceso a la vivienda.

Este último aspecto, no tendría eficacia, si no se posibilita el ejercicio del derecho mediante normativa escrita, es decir, una fuente legal que por imperativo establezca la legitimidad del

¹⁵³ Ibid. Ley de Equiparación de Oportunidades para las Personas con Discapacidad

¹⁵⁴ Ibid. Ley Especial de Inclusión de las Personas con Discapacidad.

derecho constitucional, en aras de amparar a esta población, llevando de encuentro la reforma que posibilite la contratación del seguro para la adquisición del crédito para vivienda. Principalmente, a favor de quienes superan el umbral establecido por la Superintendencia del Sistema financiero, como se advierte en este Trabajo de Investigación.

4.5 INSTITUCIONES GUBERNAMENTALES Y PARTICULARES OBLIGADAS A BRINDAR ATENCION AL SECTOR CON FACULTADES ESPECIALES

4.5.1 GOBIERNO CENTRAL (GOES)

El mandato constitucional, hecho al Gobierno Central en la Constitución de la República, se encuentra en el Art. 168, el cual establece lo siguiente: *“Son atribuciones y obligaciones del presidente de la República...3º Procurar la armonía social, y conservar la paz y tranquilidad interiores y la seguridad de la persona humana como miembro de la sociedad;”*¹⁵⁵

Este precepto legal constitucional, es de orden pragmático, si valoramos su contenido y beneficios, porque esa aparente realidad con dificultad tendrá cumplimiento práctico conforme lo expone su contenido, dada la diferencia entre el “ser” y el “deber ser”; sin embargo, la afirmación anterior, no implica aceptar su incumplimiento; sino por el contrario, hacer todas aquellas gestiones y procedimientos que estén a nuestro alcance para llegar al objetivo, como es el caso particular de exigir la seguridad jurídica a favor de las personas con discapacidad, en el tema de adquisición de vivienda asegurada, por el simple hecho de ser un miembro de la sociedad, que goza del respaldo irrenunciable del Estado que conforme a su Art. 1, debe cumplir su principio y fin de sus actividades en pro de la persona humana.

Otro instrumento legal que interesa, es el Reglamento Interno del Órgano Ejecutivo, estipula en su Art. 7, que *“La organización del Gabinete es atribución exclusiva del Presidente de la República, conforme a los Arts. 159 y 162 de la Constitución.”*¹⁵⁶

Es evidente la existencia de una relación vertical de dependencia, método que puede facilitar la intervención de la Cartera de Vivienda, como de las demás autónomas bajo su control en el sentido amplio de la palabra, dado que las mismas, poseen su propio ordenado gobierno y su propia ley y reglamento, dada su autonomía.

La independencia que implica la autonomía institucional, no implica que ejecuten sus actuaciones en forma aislada, pues en todas sus dependencias, concurren a sus reuniones y juntas directivas, las máximas autoridades representativas del gobierno, como sucede en las instituciones de vivienda, por lo que, si se cuenta con el respaldo del gobierno de turno, las instituciones cumplirán su mandato que per se les impone la ley.

¹⁵⁵ Ibid. Constitución de la República de El Salvador.

¹⁵⁶ Reglamento Interno del Órgano Ejecutivo. D. E. N.º 1. D.O. N.º 99. T. N. 383. (2009).

Otro elemento clave, es que, por la actual composición de la asamblea Legislativa, los Decretos Emitidos en materia de reforma legislativa, al momento de ser analizados y calificados por el Órgano Ejecutivo, podrían ser sancionados, dada la reciprocidad que evidentemente se puede observar entre ambos Órganos de Estado, al que se ha sumado la Sala de lo Constitucional de la corte Suprema de Justicia. Ello sin menoscabo de la posible valoración adversa que podrían tener respecto de tal afirmación por los análisis técnicos a que podría ser sometida la reforma sugerida.

4.5.2 MINISTERIO DE VIVIENDA (MV)

En principio, esta cartera de Estado, se puede asegurar por mandato constitucional, el debido cumplimiento de las Obligaciones de sus delegados, conforme lo estipula el numeral 10, del Art. 16, que dicta: *“Los Ministros y Viceministros tendrán, además de las obligaciones determinadas en la Constitución, leyes secundarias y otros reglamentos, las que siguen: Numeral 10. Supervisar y controlar las Instituciones Oficiales Autónomas que por ley están supeditadas a su dependencia e informar al Presidente de la República semestralmente, sobre la situación general de las mismas”*¹⁵⁷ De esa manera, la Cartera de Vivienda, deberá controlar en forma directa las actuaciones de las Instituciones Autónomas relacionadas, para viabilizar y facilitar la adquisición de vivienda a favor de las personas con discapacidad, mediante la creación de instructivos y normas internas compatibles con la reforma de la Ley.

Ante la pertenencia directa o de sus delegados, dado que la Máxima Autoridad Ministerial, en ocasiones delega a ciertas autoridades para que la representen en tales Juntas Directivas, lo cual facilitaría que instituciones por medio de sus respectivas Juntas Directivas, generen cambios para reducir la burocracia de los trámites que caracterizan a esas Instituciones y faciliten los trámites de adquisición de soluciones habitacionales a favor de este sector objeto de la reforma de ley.

4.5.3 INSTITUTO DE LEGALIZACIÓN DE LA PROPIEDAD (ILP)

Esta es una Institución Descentralizada, de conformidad con su Ley de creación, adscrita a la presidencia del Gobierno de la República, cuyo objetivo principal es el de proporcionarle asistencia técnica que le permita mejorar y hacer eficiente los servicios públicos y la participación efectiva de la ciudadanía en la adopción de decisiones gubernamentales.

De conformidad a la “Misión” y “Visión” del ILP, se debe “Proporcionar asistencia técnica y legal para brindar seguridad jurídica sobre la propiedad de la tierra a familias de escasos recursos económicos; y, Ser la Institución gubernamental líder, especializada en desarrollar procesos de

¹⁵⁷ Ibid. Reglamento Interno del Órgano Ejecutivo.

legalización de inmuebles, para brindar seguridad jurídica en la tenencia de la tierra a familias de escasos recursos económicos.¹⁵⁸

Por establecer en su Ley de creación, Art. 2. *“El ILP tiene por objeto principal brindar seguridad jurídica sobre la propiedad de la tierra a familias de escasos recursos económicos; proporcionar asistencia técnica al Gobierno de la República y a otras Instituciones públicas y privadas de carácter nacional e internacional, en relación con dicha temática y desarrollar programas de legalización de inmuebles, a fin de asegurarla tenencia de la tierra a familias de escasos recursos económicos en forma ágil, eficiente y segura y a bajo costo.”*¹⁵⁹ Esto forma parte de la facilidad de acceso a la vivienda como un agregado para las familias a quienes se les dota de un lote con vocación habitacional.

Esto propicia la posibilidad de promover, procurar y facilitar los recursos necesarios para la legalización de los inmuebles agilizando su inscripción registral, como lo aseguran los Arts. 2 y 3, del referido cuerpo de Ley, sin perder de vista la labor social que la misma ostenta, porque el destino de este esfuerzo va encaminado a establecer la seguridad jurídica inmobiliaria de sus poseedores o adquirentes, principalmente en zonas marginales, comunidades en desarrollo y tugurios, entre otros. Esta seguridad jurídica implica la inscripción de los inmuebles ante el Centro Nacional de Registros (CNR).

La característica que evidencia la inclusión, está contenida de procesos sencillos, porque el equipo técnico del ILP, se encarga en coordinación con las demás instituciones relacionadas, de operativizar y facilitar la legalidad de los inmuebles a favor de esos sectores vulnerables de la sociedad, lo que sin dudas daría cabida inmediata a las personas con Facultades Especiales en materia de adquisición de vivienda.

En efecto el literal g) del último precepto legal, estipula que, para realizar eficazmente su objeto, el ILP dispondrá cumplir con las atribuciones que establezcan otras leyes y reglamentos. Siendo que la Ley de Inclusión para Personas con Discapacidad, les da la apertura inclusiva en materia como la antes relacionada, por el derecho de habitabilidad que poseen.

Un factor importante y sobresaliente, es estipular que las instituciones del país deberán emitir normas que generen la inclusión e igualdad para este sector vulnerable, se entiende integrada la normativa para la ejecución de programas y proyectos nobles que den cobertura habitacional, así como acción encaminada a proveerla como se infiere del mandato constitucional, contenido en el Art. 119 Cn.

Aquel precepto primario, *“Declara de interés social la construcción de viviendas. El Estado procurará que el mayor número de familias salvadoreñas lleguen a ser propietarias de su vivienda...”*¹⁶⁰ siendo el enfoque prioritario en esta oportunidad, este grupo de personas, independientemente del grado de discapacidad que ostenten, pero que puedan valerse por sí y

¹⁵⁸ [http:// Instituto de Legalización de la Propiedad. gob.sv. misión. Visión.](http://Instituto de Legalización de la Propiedad. gob.sv. misión. Visión.)

¹⁵⁹ Instituto de Legalización de la Propiedad. D. N. 16. D.O. N. 21. T.N, 394. (2012)

¹⁶⁰ Ibid. Constitución de la República de El Salvador.

responder a la tramitología requerida, esto implica la posibilidad de honrar un contrato con las implicaciones que este conlleva.

En consideración al precepto invocado, existe cierta evidencia de respaldo del Estado, encaminado a incluir los beneficios para este sector de la sociedad; entre ellos, como lo demuestra el Instituto de Legalización de la Propiedad (ILP) en sus trámites, según los indicativos que se instruyen en los siguientes apartados:

- Es totalmente gratuito el servicio que presta el ILP, a las familias de escasos recursos que atienden.
- La reducción de costos en trámites de permisos de parcelación ante otras instituciones se realiza, considerando que la obtención del bien en con vocación social.
- Se alcanza una reducción en los pagos de impuestos, a través de la calificación de interés social que otorga el ILP a las familias.
- La calificación de interés social beneficia en los pagos por instalación de servicio básicos como de agua y energía eléctrica.¹⁶¹

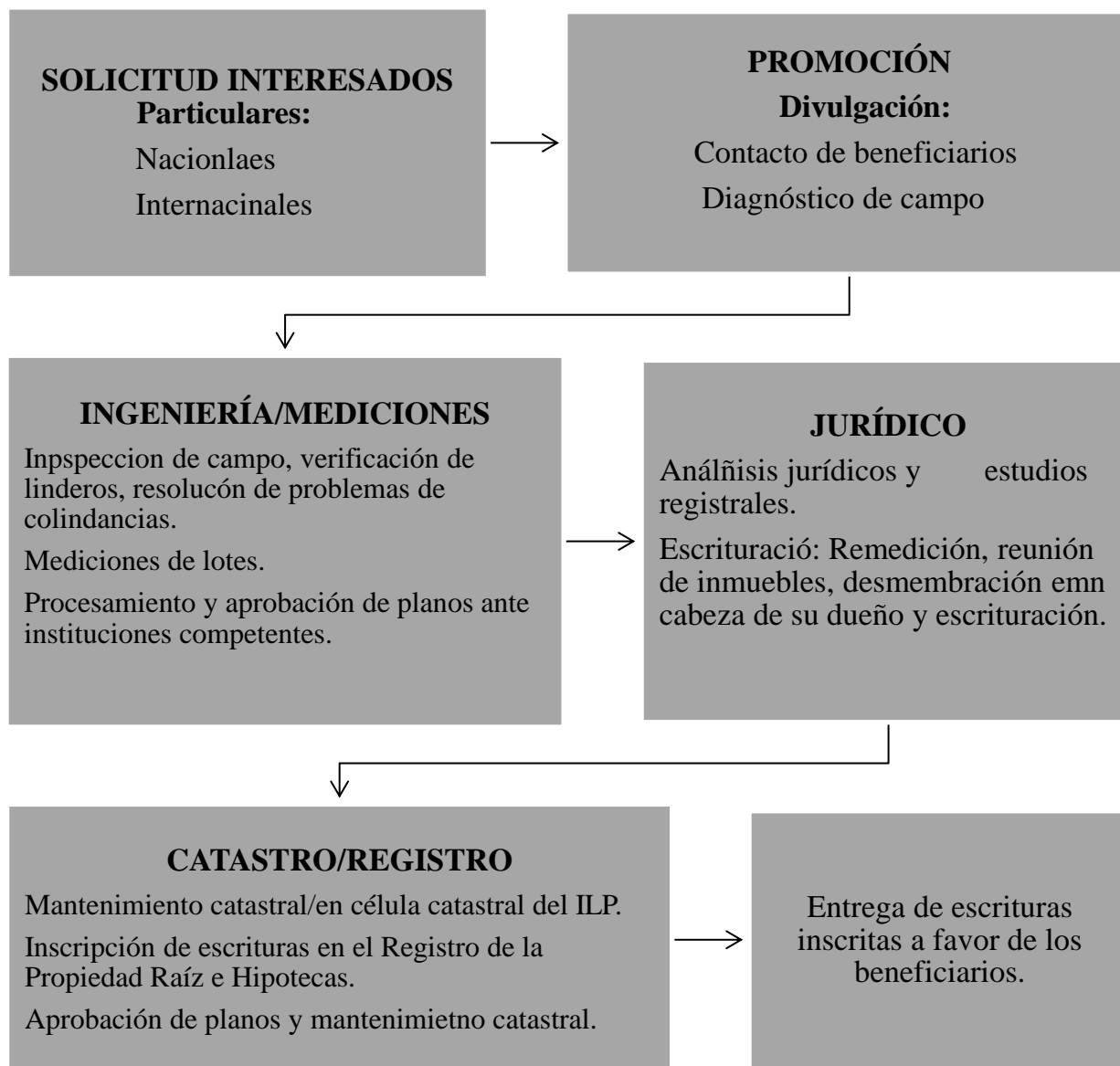
El ILP atiende diferentes tipos de proyectos de legalización, entre ellos:

- Familias de escasos recursos económicos que carecen de seguridad jurídica habitacional.
- las familias que habitan en comunidades en vías de desarrollo y parcelaciones habitacionales.
- Programas promovidos por el Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano (VMVDU) ahora Ministerio de Vivienda (M.V.) en apego a su mandato constitucional y a su competencia establecida por el RIOE.
- Programas promovidos por las Alcaldías Municipales.
- Programas generados por medio de las ONG's, FONAVIPO, etc.
- Programas de Legalización financiado por:
 - a) Fondos del Gobierno de El Salvador (GOES),
 - b) La Cooperación Internacional, entre otros.¹⁶²

¹⁶¹ Ibid. Instituto de Legalización de la Propiedad.

¹⁶² Ibid. Instituto de Legalización de la Propiedad.

ETAPAS DEL RPOCEDIMIENTO



¹⁶³ Ibid. Instituto de Legalización de la Propiedad.

4.5.4 FONDO SOCIAL PARA LA VIVIENDA (FSV)

El Fondo Social para la Vivienda (FSV), de igual forma, cumpliendo con el mandato constitucional y su ley de creación, debe establecer programas orientados a la atención de las personas con Facultades Especiales, vinculado con la adquisición de un crédito para viviendas. Los diversos desaciertos percibidos por este sector poblacional, respecto de la tramitología y aprobación de solicitudes de créditos para la obtención de vivienda, aunque hubiese cumplido con los requisitos de ley y los procesos previstos, su discapacidad les torna anulables para concluir la gestión adquisitiva.

El considerando III, de la Ley del FSV, regula: “*Que para satisfacer las demandas de habitación, el programa de seguridad social para la vivienda de los trabajadores, requiere la movilización de recursos cuantiosos, por lo que debe constituirse un fondo especial en el que participen los patronos, los trabajadores y el Estado.*”¹⁶⁴ Esta posibilidad no excluyente, debe abarcar al sector con discapacidad, principalmente a las personas trabajadoras que poseen una forma de ingreso como integrantes del sector formal o informal.

Los Órganos de Dirección en particular la Asamblea Gobernadores, conformadas por representantes de las Carteras de Estado que constituyen el sector Público, sumado al sector Patronal y el sector Laboral, tiene entre sus facultadas emitir normas que propicien esta inclusión de esta personas con discapacidad, las normas emitidas, deben ser ejecutadas y cumplidas, tanto por la Junta Directiva, como por la Administración Superior Institucional conformada por La Presidencia y la Gerencia General, como las demás Gerencias, al efecto estipula la Ley:

Art. 16.- La Asamblea de Gobernadores fijará la política que permita alcanzar los fines del programa de seguridad social a que se refiere la Ley del Fondo Social para la Vivienda, para lo cual tendrá las siguientes atribuciones:

Literal a) Aprobar las normas generales para:

1) El financiamiento a que se refiere el artículo 7. En las normas a que se refiere este número, la Asamblea de Gobernadores podrá determinar prioridades para atender con mayor eficiencia y equidad la demanda de créditos, de manera especial, mientras los recursos del "Fondo" sean insuficientes;

2) La adjudicación de viviendas...y, k) Las demás que sean necesarias para la buena marcha del "Fondo".¹⁶⁵ En consecuencia, si el FSV desarrolla diversos programas a favor del sector femenino y de la juventud, que se evidencia mediante las propuestas contenidas en sus instructivos y normativa interna, debe igualmente poner énfasis en la población con discapacidad, obviamente que ésta no le representa un estímulo en sus finanzas, aunque es una de las autónomas de mayor rendimiento del Estado.

¹⁶⁴ Ibid. Instituto de Legalización de la Propiedad.

¹⁶⁵ Ibid. Ley del Fondo Social para la Vivienda.

Es importante resaltar que, dada su naturaleza crediticia, el Fondo Social para la Vivienda, en diversas ocasiones; entonces, obvia su finalidad social y desnaturaliza la función para la que fue creada, porque no les hace valer su derecho constitucional en el sentido de excluirles por su condición física o no realizar las gestiones necesarias ante las Aseguradoras, para lograr su inclusión, en el tema de seguridad colectiva a clientes por siniestralidades sobrevenidas.

4.5.5 FONDO NACIONAL DE VIVIENDA POPULAR (FONAVIPO)

El Fondo Nacional de Vivienda Popular (FONAVIPO), igual que la anterior autónoma, su naturaleza obedece a la finalidad habitacional, pero debe a su vez, cumplir el mandato constitucional sumando la atención de las personas con discapacidad para la adquisición de viviendas mediante programas viables a este sector.

Los recursos del FONAVIPO, son recursos inferiores a los que ostenta el Fondo Social para la Vivienda, porque se encarga de atender a un sector de la población con mayor precariedad, pero por su evidente necesidad, goza del respaldo del Estado, como de las diversas modalidades de inclusión social, entre ellas el beneficio de los subsidios que históricamente obtiene por el Viceministerio de Vivienda, ahora por el Ministerio de Vivienda, en las partidas presupuestarias provenientes de Convenios Internacionales con el Banco Interamericano de Desarrollo (BID).¹⁶⁶

El Art. 64, de la Ley de FONAVIPO prescribe: “Se transfieren como aporte del Estado al patrimonio especial del Fondo, por ministerio de ley, todos los bienes, derechos y acciones derivadas de los fideicomisos y contratos de administración, constituidos por el Estado dentro del marco del "Programa Nacional de Vivienda Popular" (PRONAVIPO). Los fondos provenientes del convenio de Donación AID 519-0331, seguirán utilizándose por medio de la Unidad Ejecutora del referido Programa...”¹⁶⁷

FONAVIPO otorga los créditos para cualquier solución habitacional compra de vivienda, lote, construcción, introducción de servicios básicos, etc. a través de instituciones financieras autorizadas, quienes se encargan de realizar la evaluación crediticia a cada cliente, otorgan los requisitos, realizan el valúo, etc. Ellos determinan monto que le pueden prestar, cuota mensual y tasa de interés de acuerdo a los ingresos de cada grupo familiar con un máximo de \$28,500.00.¹⁶⁸

Al efecto, en el Romano IV, del considerando de su Ley, establece “*Que corresponde al Estado servir como facilitador para que las Instituciones Financieras, las Organizaciones*

¹⁶⁶ El Banco Interamericano de Desarrollo. (BID.) Es la principal fuente de financiación multilateral para proyectos de desarrollo en América Latina y el Caribe. Su objetivo es reducir la pobreza, luchar contra las desigualdades sociales y promover el desarrollo económico sostenible en la región. Suiza es miembro activo de los órganos directivos del BID y lleva a cabo proyectos de desarrollo con dicho organismo. El BID es, en particular para países pequeños y vulnerables, la principal fuente de financiación en América Latina y el Caribe. El BID brinda apoyo mediante el otorgamiento de créditos y anticipos, así como sus conocimientos y apoyo técnico.

¹⁶⁷ Ley del Fondo Nacional de la Vivienda Popular. FONAVIPO. D.N. 258. R. D. L. 528. P. D. O. N.177. T. N. 352. (2001).

¹⁶⁸ <http://Fondo Nacional de Vivienda Popular. Preguntas Frecuentes.sv>

Sociales, los Gobiernos locales y la empresa privada contribuyan a resolver el problema habitacional de las familias de bajos recursos, alentando la movilización de los ahorros internos como fundamento a la estrategia de financiamiento habitacional”¹⁶⁹

El Fondo Nacional de Vivienda Popular, como institución pública, de crédito, de carácter autónomo, posee un patrimonio propio y su duración es indefinida, así lo establece el Art. 1 de su Ley. Esta institución, posee un Órgano de Dirección como Administración Superior que lo constituye su Junta Directiva, destacando que, para sus ideales proyectados en este trabajo, el contenido del Art. 14, en sus literales a) y b) estipula que son atribuciones de la Junta Directiva:

a) Determinar la política general del Fondo y las normas a que deberá ajustar sus operaciones dentro de las políticas y planes que adopte el Gobierno de la República y las municipalidades en materia de Vivienda y Desarrollo Urbano;

b) Aprobar el Plan Anual de inversiones del Fondo, en el cual se estimen las necesidades y fuentes de recursos, conteniendo en forma explícita los objetivos y metas que se persigan para el período de que se trate, así como las medidas que se estimen necesarias para asegurar su consecución;¹⁷⁰

Esos fundamentos legales, confieren la potestad al FONAVIPO, para hacer un ajuste en sus operaciones provenientes de las políticas y planes del Gobierno de la República, en apego al mandado constitucional inclusivo, como al cumplimiento de la Ley de Inclusión para Personas con Discapacidad.

En apego a su mismo Ley, debería aprobar dentro del Plan Anual de inversiones del FONAVIPO, aquellas necesidades y fuentes de recursos, conteniendo en forma explícita entre sus objetivos y metas para cada periodo o quinquenio, un rubro indispensable para posibilitar el acceso a crédito con garantía hipotecaria, a favor de las personas con discapacidad, agudizando las medidas necesarias para asegurar su consecución y que no sea vea frustrado este sector de la población.

Este elemento no podría tener eficacia si no se cuenta con una normativa expresa de orden especial que sea capaz de tornar efectivo y controlado su cumplimiento y aplicación.

4.6 COMPAÑÍAS ASEGURADORAS Y OTRAS ENTIDADES FINANCIERAS

Las Compañías Aseguradoras, la Banca Nacional y las Asociaciones de Ahorro y Crédito, de las que poseen entre sus productos el rubro de contratación de Seguros por diversas siniestralidades, entre ellas se menciona:¹⁷¹

¹⁶⁹ Ibid. Ley del Fondo Nacional de la Vivienda Popular. FONAVIPO.

¹⁷⁰ Ibid. Ley del Fondo Nacional de la Vivienda Popular. FONAVIPO.

¹⁷¹ <http://www.SúperIntendencia.org.gob.sv>

- Aseguradora Agrícola Comercial, S.A.
- Aseguradora Popular, S.A.
- Seguros SURA, S.A.
- Compañía Anglo-Salvadoreña de Seguros.
- Mapfre Seguros El Salvador, S.A.
- Seguros e Inversiones, S.A.
- Seguros del Pacifico, S.A.
- Davivienda Seguros Comerciales Bolívar.
- Pan American Life Insurance Company
- La Central de Seguros Y Fianzas, S.A.
- Seguros Futuro, A.C. de R.L.
- Atlántida Vida, S.A., Seguros de Personas
- SISA, VIDA, S.A., Seguros de Personas
- Seguros SURA, S.A. Seguros de personas
- Salvadoreña, S.A., Afianzadora en Liquidación
- Aseguradora Abank, S.A., Seguros de Personas
- Quálitas Compañía de Seguros, S.A.
- ASSA Compañía de Seguros, S.A.
- ASSA Vida, S.A., Seguros de Personas
- Seguros Azul Vida, S.A., Seguros de Personas
- Seguros Azul, S.A.
- Fedecredito Vida, S.A., Seguros de Personas
- Seguros Fedecredito, S.A.
- Seguros Comedica, S.A.
- Comedica Vida, S.A., Seguros de Personas

Estas Aseguradoras, como personas jurídicas con finalidad lucrativa, por obvia razón, en su generalidad, no estarán interesadas en viabilizar la aseguranza de las Personas con Capacidades Especiales, porque podría implicarles un riesgo mayor e inclusive impacto en sus finanzas, aunque mínimos o insignificantes, frente a las probabilidades y los lucros obtenidos en sus contratos. Es por ello, que se debe analizar de manera exhaustiva la prestación a recibir por el contrato obtenido, para optimizar el presupuesto constitucional regulador de la armonía y convivencia social, de la seguridad jurídica e igualdad, sobre la base de los siguientes presupuestos:

1) El contenido en el Art. 246 de la Constitución de la República, que establece que esta norma primaria prevalecerá sobre todas las leyes y reglamentos.

2) En base al interés público, que tiene primacía sobre el interés privado, en tal sentido el derecho a la vivienda, tendría aplicación plena, así como las normas inclusivas relacionadas con los elementos accesorios que condicen a posibilitar la titularidad de la solución habitacional, a favor del sector con Facultades Especiales.

En consecuencia, “Hace falta una normativa general que regule al sector. Una normativa ad-hoc capaz de recoger las funciones de cada entidad que permita determinar las responsabilidades en que incurren los actores que interviene en el proceso (entidades financieras, proveedoras de servicios, preservación del medio ambiente, el desarrollo territorial...”¹⁷²

Los novedosos presupuestos contenidos en la Ley Especial de Inclusión de las Personas con Discapacidad, ostentan valiosos contenidos insinuantes de la inclusión de las personas con Facultades Especiales.

La visión del legislador que enfoca un nivel de vida adecuado con elementos de protección social, donde el acceso a elementos propios de la seguridad social apuestan a una certera inserción del sector objeto, como parte importante de la sociedad, dejan entrever la necesidad de un visión más aguda donde se deje sin margen de intromisión, todas aquellas decisiones que coartan y restringen el acceso a la vivienda en El Salvador, principalmente cuando se trata de elementos accesorios del contrato principal, como sucede en el caso de los seguros a contratar para proteger o restituir las siniestralidades que puedan devenir sobre un inmueble que constituye una solución habitacional.

El acceso a los seguros, principalmente de Vida y Daños, son imprescindible en el escenario de la incertidumbre inmobiliaria de nuestro país. Eso es precisamente lo que constituye un valor agregado en la nueva Ley de Especial en comento, cuando determina que la Superintendencia del Sistema Financiero, garantizará que las pólizas de los contratos de las sociedades de seguros, no incluyan cláusulas que menoscaben el reconocimiento y ejercicio de los derechos de las personas con discapacidad.

La consecuencia ulterior de tan valiosa disposición, está sustentada en el Art. 78 de la Ley Especial de Inclusión de las Personas con Discapacidad, que estipula que las sociedades de seguros no podrán bajo ninguna distinción o exclusión basada en la condición de discapacidad, negarse a

¹⁷² Ibid. Constitución de la República de el Salvador. “Comentada.

la celebración de un contrato de seguros o prestar dichos servicios con menor calidad o incrementar los costos de los mismos.

No obstante, se afirma que las empresas aseguradoras deberán depositar nuevos formatos de contratos de seguros de vida y daños, ante la Superintendencia del Sistema Financiero y la Defensoría del Consumidor, esto no implica la solución del problema que sigue enquistado y que en efecto perjudica a las personas con Facultades Especiales.

Para solventar la dificultad de este sector de la sociedad, será necesaria la voluntad legislativa y ejecutiva, par que de forma expresa se determine mediante una normativa especial, que deviene de la inspiración de fuentes del derecho entre ellas, la Constitución de la República, los Tratados Internacionales y Leyes Especiales, que contenga la disposición legal de incluir a aquel grupo de personas que no supere los umbrales determinados por la Superintendencia del Sistema Financiero, a través de la Comisión Evaluadora de las Personas con Discapacidad.

Que se pondere más a la persona por razón de serlo, que, por motivos de sus Facultades Especiales, porque la visión permanente de las Instituciones Pública y Bancos del país, sigue prevaleciendo, en el sentido de considerar incapaz o con enfermedad a este grupo social que férreamente demuestra salir adelante en contra de todo aquello que implica menosprecio a su persona, por la sola condición de poseer Facultades Especiales.

4.7 PRINCIPIO DE SEGURIDAD JURIDICA UNA OBLIGACION DEL ESTADO

La seguridad jurídica supone una expectativa razonablemente fundada por la ley en favor del ciudadano sobre quien actúa el poder y la aplicación del derecho.

La seguridad como derecho, es un principio que incumbe al Estado, por ello, se debe considerar custodiar los derechos de los ciudadanos en cuando a la tenencia de sus bienes y la forma de adquirirlos. Disponer de una vivienda y conservar su titularidad, es de vital importancia porque hace prevalecer y torna efectivo el derecho de vivienda previsto en la constitución de la República, los Tratados Internacionales y las Leyes afines a la materia.

Un aspecto que resulta relevante considerar, es la crisis económica, la falta de empleos y los procedimientos que diseñan las instituciones provisoras de recursos para la obtención de vivienda, debilitan las posibilidades adquisitivas de las personas con discapacidad, sumado a los procesos de ejecución hipotecaria y desalojos que acumulan otros elementos que impactan en la seguridad de perpetuar la vivienda.

De conformidad con el principio de Seguridad Jurídica *“El derecho a la certeza jurídica puede ser asociado a otros principios universales del Derecho. Por supuesto, nunca este valor alcanza acatamiento pleno ni existen técnicas o medios, públicos y privados, suficientes o adecuados para exigir su cumplimiento. Empero, dentro de la relatividad descrita caben diversas gradaciones, resultando imperativo lograr, al menos, un ambiente de confianza pública*

*predominante, sin el cual las instituciones en general, incluyendo las jurídicas, no puedan funcionar.”*¹⁷³

La Sala de lo Constitucional, de la Corte Suprema de Justicia, ha hecho referencia al Principio de Seguridad Jurídica en “...*la sentencia de 21-X-2009, pronunciada en el Amparo: 658-2008, de conformidad con el artículo 102 de la Constitución, en el sentido que el Estado Salvadoreño tiene la obligación de resguardar el derecho a una vivienda de los no propietarios, esto es, de aquellas personas que, por circunstancias económicas o de cualquier otra índole, no sean los dueños de las viviendas que ellos y su grupo familiar habitan, es decir, que usufructúen un inmueble bajo un título legítimo, verbigracia, en calidad de arrendatarios. En ese orden de ideas, esta Sala ha reconocido que, si bien, el artículo 119 de la Constitución, prescribe que debe procurarse que el mayor número de familias salvadoreñas lleguen a ser propietarias de una vivienda, es necesario tener en cuenta que mientras ese objetivo constitucional se logra, la parte de la población que no es dueña –sino, verbigracia, legítima arrendataria del inmueble que utiliza como casa de habitación- merece y necesita la protección del Estado.*”¹⁷⁴

¹⁷³ José Luis Cea Egaña. “*La Seguridad Jurídica como Derecho Fundamental*”. Revista de Derecho. E. N° 11. (2004).

¹⁷⁴ Sala de lo Constitucional de la Corte Suprema de Justicia. “*Amparo 340-2015*”. C.S.J. (2015). P.2.

CONCLUSIONES

1. En El Salvador falta una regulación expresa, que permita el derecho a acceder a un seguro para la obtención de un crédito para vivienda para las personas con Facultades Especiales, siendo complejo que, por su condición personal y grado de discapacidad, la ley no evite un tratamiento excluyente, como el que se percibe que reciben de parte de la Comisión Evaluadora de la Invalidez de la Superintendencia del Sistema Financiero, lo que podría inclusive, dar lugar a una declaratoria de inconstitucionalidad.

2. Las empresas aseguradoras y financieras, como parte de la economía del mercado, al estar sus actividades regladas y controladas por la Superintendencia del Sistema Financiero, no son reparadas por las exclusiones generadas por motivos de capacidad especial de sus evaluados, ni se encontró pronunciamientos que posibiliten su inclusión al seguro como requisito *sine quanon* para la obtención de un crédito hipotecario.

3. Las Instituciones Rectoras del Sector Vivienda, no ponen énfasis en la Ley Especial de Inclusión de las Personas con Discapacidad, ni a los argumentos contenidos en legislación afín, pasando total o parcialmente por alto el derecho comprendido en los Arts. 3 y 119 de la Constitución de la República.

4. Los interesados no hacen uso de los medios impugnativos que les franquea la ley en materia de derecho administrativo, ya sea por el desconocimiento, o por las implicaciones económicas que conllevan esos trámites; ni la autoridad resolutora no advierte tal posibilidad, como se lo demanda el Art. 104 de la Ley de Procedimientos Administrativos, ante el dictamen definitivo, a cargo de la Comisión Evaluadora de la Discapacidad, dependiente de la Superintendencia del Sistema Financiero.

5. La falta de norma expresa y el desconocimiento de las instituciones obligadas a su aplicación, limitan y conculcan el derecho, por no asumir riesgos de interpretación de la ley y las posibilidades de reparos de que pueden ser objeto, por la Superintendencia del Sistema Financiero y/o de la Corte de Cuentas de la República, aunque su actitud implique una clara exclusión contra las Personas con Facultades Especiales.

RECOMENDACIONES

1. Ante la falta de regulación expresa por vulneración al derecho de acceder a un seguro para la obtención del crédito para vivienda, por el grado de discapacidad o condicional personal de las Personas con Facultades Especiales, la Asamblea Legislativa, debe complementar el déficit normativo mediante la reforma al Cap. XI, Art. 78 de la Ley Especial de Inclusión de las Personas con Discapacidad, en cuanto al nivel de vida adecuado y protección social en materia de acceso y servicio a seguros que se les demande, considerando el rango legislativo de esta Ley, como superior al Reglamento de la Comisión Evaluadora de la Invalidez, de la Superintendencia del Sistema Financiero, de la siguiente manera:

Art. 78–A. En los casos sometidos a la evaluación de la Comisión Evaluadora de la Invalidez, de la Superintendencia del Sistema Financiero; cuando el solicitante supere el rango del 66.6 por ciento de su facultad especial, pero medie un estudio socioeconómico que determine que sus ingresos son suficientes para la adquisición de un crédito para vivienda, ostente óptima salud y capacidad contractual, se le deberá facilitar de inmediato la suscripción del contrato de seguros para los fines indicados.

Art. 78–B. El Estado deberá, por medio de sus Instituciones Autónomas afines al rubro de vivienda, atender a los principios de igualdad, equidad y equiparación de oportunidades a favor de las personas con Facultades Especiales, garantizar la obtención del crédito para vivienda a su favor, ya sea construida, nueva, usada o lote con vocación habitacional, según lo requiera; evitándoles trámites burocráticos y facilitándoles de forma especial, los procedimientos que se adapten a la necesidad y condición del solicitante.

Art. 78–C. El Estado, por medio del Ministerio de Vivienda, procurará dentro de sus planes de inversión, la aprobación de un rubro especial destinado al subsidio a favor de las Personas con Facultades Especiales, que deberá activarse, una vez, sea aprobado el respectivo crédito hipotecario.

Art. 78–D. El incumplimiento injustificado de los artículos precedentes, hará incurrir al funcionario o empleado público y/o privado, que toma la decisión de denegarlo sin debida justificación, en responsabilidad por daños y perjuicios, según el nivel de afectación generada a las Personas con Facultades Especiales solicitantes.

2. Se recomienda la constante supervisión y auditorías por la Superintendencia del Sistema Financiero y la Defensoría del Consumidor, para reducir las prácticas excluyentes relacionadas con las empresas aseguradoras y financieras que atiendan a este sector social, debiendo analizar periódicamente el contenido de sus contratos colocados y supervisados y tornar inclusiva la relación cuando se trate de Personas con Facultades Especiales en el tema invocado.

3. Se recomienda a las Instituciones Rectoras del Sector de la Vivienda, poner mayor énfasis en la atención al contenido de la Ley Especial de Inclusión de las Personas con Discapacidad, a las reformas aprobadas y a los argumentos contenidos en la legislación afín,

erradicando las conductas que anulan o marginan la atención que ameritan tales personas, cumpliendo así su cometido contenido en el Art. 119 de la Constitución de la República.

4. Se recomienda a la Comisión Evaluadora de la Invalidez, de la Superintendencia del Sistema Financiero, orientar a sus usuarios sobre la posibilidad de hacer usos de los medios impugnativos en materia de legislación administrativa, frente a sus dictámenes emitidos, inclusive la posibilidad de obtener una segunda opinión médica o de la posibilidad de ampararse. Todo de conformidad con lo establecido en los Arts. 104, 123 y 124 de la Ley de Procedimientos Administrativos.

5. Se recomienda a la Superintendencia del Sistema Financiero, velar por el estricto cumplimiento de la ley y sus reformas, garantizando la inclusión de las Personas con Facultades Especiales, en la contratación de los seguros y servicios financieros relacionados con la obtención de su vivienda, en igualdad de condiciones que las demás personas, sancionando toda exclusión injustificada.

ANEXO 1

DECLARACIÓN JURADA CARENCIA DE BIEN INMUEBLE Y CONDICIÓN SOCIAL POR EL FONDO SOCIAL PARA LA VIVIENDA.

YO, _____,
con Documento Único de Identidad número _____, y con Tarjeta de
Identificación Tributaria número _____ DECLARO BAJO JURAMENTO,
de manera libre y espontánea lo siguiente: 1. Que carezco de bien inmueble a mi nombre. 2. Que
mi condición social actual es (aplica exclusivamente al programa casa mujer): jefa de hogar: Madre
soltera: Soltera: Divorciada: Viuda: No aplica, Asimismo, declaro que conozco la responsabilidad
que implica la falsedad, contemplada en el Artículo 284 del Código Penal. 3. Que la declaración
aquí rendida es verdadera, de lo cual doy plena fe y testimonio; por lo que firmo la presente en la
ciudad de _____ del día _____ del mes _____ del año _____

ANEXO 2

PROYECTO DE REFORMA A LEY ESPECIAL DE INCLUSION DE LAS PERSONAS CON DISCAPACIDAD.

DECRETO No. -----

LA ASAMBLEA LEGISLATIVA DE LA REPÚBLICA DE EL SALVADOR,

CONSIDERANDO:

- I. Que la Constitución de la República, establece que la persona humana es el origen y el fin de la actividad del Estado, quien deberá implementar las providencias necesarias para la consecución de la justicia, la seguridad jurídica y el bien común; debiendo además asegurar a sus habitantes el goce de la libertad, la salud, la cultura, el bienestar económico y la justicia social.
- II. Que mediante Decreto Legislativo No. 672, de fecha 22 de junio del 2020, publicado en el Diario Oficial N° 178, Tomo 428, de fecha 03 de septiembre del 2020, se emitió la LEY ESPECIAL DE INCLUSION DE LAS PERSONAS CON DISCAPACIDAD;¹⁷⁵
- III. Que tanto el sector público, privado tienen el deber de facilitar la integración a las personas con discapacidad a la sociedad.
- IV. Que el Estado tiene el deber de contribuir a la solución de problemas habitacionales de sus administrados;
- V. Que, en la referida Ley, tiene por objeto reconocer, proteger y garantizar el ejercicio y disfrute pleno de los derechos de las personas con discapacidad en igualdad de condiciones. Y el Estado garantizará la eliminación de barreras que obstaculicen el pleno desarrollo de las personas con discapacidad, asegurando los ajustes razonables y fomentando la 7 implementación del diseño universal en todas las instituciones gubernamentales y no gubernamentales, así como en las entidades de carácter privado
- VI. Que, dentro de las atribuciones legales de las Carteras de Estado, el Ministerio de Vivienda (MV) y las Instituciones Autónomas, llámense Fondo Social para la Vivienda (FSV), Instituto de Legalización de la Propiedad (ILP) y Fondo Nacional de Vivienda Popular (FONAVIPO), tiene el deber de modificar sus instructivos y normas que posibilite el óptimo ejercicio de los derechos relacionados al acceso de vivienda a favor de las personas con Facultades Especiales; y,
- VII. Que, en base a lo expuesto, se hace necesario incorporar un inciso y los literales A, B,

¹⁷⁵ Ibid." Ley Especial de Inclusión de las Personas con Discapacidad". (2020).

C y D, respectivamente, en el Capítulo XI de la Ley, en los siguientes términos:¹⁷⁶

Capítulo XI

NIVEL DE VIDA ADECUADO Y PROTECCIÓN SOCIAL

Acceso a Servicios de Seguros

Art. 78. La Superintendencia del Sistema Financiero, garantizará que las pólizas de los contratos de las sociedades de seguros, no incluyan cláusulas que menoscaben el reconocimiento y ejercicio de los derechos de las personas con discapacidad. Las sociedades de seguros no podrán bajo ninguna distinción o exclusión basada en la condición de discapacidad, negarse a la celebración de un contrato de seguros o prestar dichos servicios con menor calidad o incrementar los costos de los mismos.

Las empresas aseguradoras deberán depositar nuevos formatos de contratos de seguros de vida y daños, ante la Superintendencia del Sistema Financiero y la Defensoría del Consumidor.

Art. 78–A. En los casos sometidos a la evaluación de los facultativos de instituciones públicas o privadas, para la decisión que emite la Comisión Evaluadora de la Discapacidad, de la Superintendencia del Sistema Financiero; cuando la persona con Facultades Especiales supere los umbrales del 66.6 por ciento, pero que mediante el respectivo estudio socioeconómico, se determinare que el derecho habiente posee ingresos suficientes para honrar las primas de sus seguros de vida y daños, necesarios para la adquisición de un crédito para ser titular de una vivienda y ostenten buena salud y capacidad adquisitiva debidamente comprobada, podrá optar por suscribir los contratos accesorios de seguro y créditos para el inmueble que según sus ingresos le sea posible adquirir.

Art. 78–B. El Estado deberá por medio del Ministerio de Vivienda e Instituciones Autónomas, garantizar el cumplimiento de los preceptos legales que anteceden, atendiendo a los principios de igualdad, equidad y equiparación de oportunidades a favor de las personas con Facultades Especiales, al momento de realizar los trámites de obtención de una solución habitacional, ya sea vivienda construida o lote con vocación habitacional, evitando burocracias y facilitando procedimientos que se adapten a la necesidad del solicitante.

Art. 78–C. El Estado, deberá aprobar dentro de sus planes de inversión un rubro especial destinado a la provisión de subsidios a favor de las personas con Facultades Especiales, que se activará al momento de aprobarle el crédito para la obtención de su vivienda.

Art. 78–D. El incumplimiento injustificado de los artículos precedentes, hará incurrir al funcionario o empleado público y privado, específicamente a quien toma la decisión de denegarlo sin la debida justificación, en una multa equivalente de 50 a 100 salarios mínimos, del sector comercio, según la conducta adoptada, el nivel de afectación y marginación o falta de atención a

¹⁷⁶ Ibid. Ley Especial de Inclusión de las Personas con Discapacidad.

la persona del solicitante.

POR TANTO, en uso de sus facultades constitucionales y a iniciativa de _____.

DECRETA la siguiente:

REFORMAS A LA LEY ESPECIAL DE INCLUSION DE LAS PERSONAS CON DISCAPACIDAD.

Art. 1. Adiciónese en el Art. 78, el inciso segundo, al contenido de la Ley

Art. 2. Incorpórese los literales A, B, C y D del Art. 78 de la presente Ley

Art. 3. El presente Decreto entrará en vigencia ocho días después de su publicación en el Diario Oficial.

DADO EN EL SALÓN AZUL DEL PALACIO LEGISLATIVO. San Salvador, a los ----- días del mes de ____ del año dos mil ____.

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

LIBROS

- Bravo Díaz, Arturo. “*Contratos Mercantiles*”. Ed. Lure, Ciudad de México, 2008.
- Halperin, Isaac. “*Seguros*”. Ed. Depalma, (Buenos Aires, Argentina. 2003.
- León Tobar, Soyla H. “*Contratos Mercantiles*”. Ed. Oxford. Ciudad de México. 2008.
- Martínez Gil, José de Jesús. ” *Manual Teórico Practico de Seguros* ”. Ed. Porrúa, Ciudad de México, 1995.
- Oliva de la Cotera, Roberto “*Derecho de Seguros y Fianzas*”. Ed. 1°. San Salvador, El Salvador, 2011.
- Política Nacional de Atención Integral a las Personas Con discapacidad. “*Ejes Transversales*”. T. N. 40. D. N. 48 (San Salvador, El Salvador. 2014.

TESIS

- Alfaro Gutiérrez, Walter Neftalí. “*Perspectivas de Personas con Discapacidad Física en Relación al Trabajo como Autonomía Personal y Garantía de Derechos*”. Para optar al grado académico de: Maestro en Métodos y técnicas de Investigación Social. UES. San Salvador.2014.
- Palacios, Kiriam. López, Norma. Hurtado, Esmeralda. “*Actualización de la Información Bibliográfica de Apoyo para el Proceso de Enseñanza-Aprendizaje de la Contabilidad de Seguros*” Universidad de El Salvador. Para optar al grado de Licenciado en Contaduría Pública. San Salvador. 2004.
- Vicente Herrero, Terradillos García, Aguado Benedí, Capdevila García, Ramírez Iñiguez de la Torre, Aguilar Jiménez. “*Incapacidad y Discapacidad: Diferencias Conceptuales y Legislativas*”. España. 2016.

LEYES

- Constitución de la República de El Salvador. El Salvador, Asamblea Constituyente de El Salvador, D. N. 38. T. 281.1983
- Constitución de la República de El Salvador “*Comentada*” El Salvador, Ed. 10°. 2017.
- Ley del Impuesto Sobre la Renta. D. O.N 242. T. N 313. 1991.

- Código Municipal. El Salvador. “*Asamblea Legislativa de la Republica de El Salvador*”. D.N 274. D.O N. 23. T.N 290. 1986
- Código Municipal. El Salvador. “*Asamblea Legislativa de la Republica de El Salvador*”. D.N 274. D.O N. 23. T.N 290. 1986.
- Código De Familia. “*Asamblea Legislativa de la Republica de El Salvador*”. D.N. 677. T.N.321. 1993.
- Ley Especial Integral para una Vida Libre de Violencia para las Mujeres. “*Asamblea Legislativa de la Republica de El Salvador*”. D.N 520. T. N. 390.San Salvador. Reforma 2016.
- Ley Especial de Inclusión de las Personas con Discapacidad. “*Asamblea Legislativa de la Republica de El Salvador*”. D. N.º 672. 2020.
- Ley General de Prevención de Riesgos en los Lugares de Trabajo. “*Asamblea Legislativa de la República de El Salvador*”. D. N. 254. D.O. 82. T.N 387. San Salvador. 2010.
- Convención de las Naciones Unidas “*Sobre los Derechos de las Personas con Discapacidad*” y “*Protocolo Facultativo*”, Suscritos el 30 de marzo 2007. Aprobados a través de Relaciones Exteriores, mediante Acuerdo Ejecutivo N° 791 del 11 de septiembre de 2007.” Y ratificados por la Asamblea Legislativa, el 8 de enero de 2015.
- Convención sobre los Derechos de las Personas con Discapacidad. Proclamada en las Naciones Unidas en el año 2006 y fue ratificada por El Salvador en el año 2007.
- Convención Interamericana para la Eliminación de Todas las Formas de Discriminación Contra las Personas con Discapacidad. Guatemala 1999.
- Decreto Ejecutivo N°1. Publicado en el D. O. N° 101. Tomo N° 423, 2 de junio 2019. “*Establece Reformas al Reglamento Interno del Órgano Ejecutivo, entre ellas la creación del Ministerio de Vivienda*”. Posteriormente, el 24 de Julio de 2019 se emitió el D. N° 12, Publicado en el D. O. N° 138. Tomo N° 424, 24 de Julio 2019, estableciendo en el artículo 45 – D del Reglamento Interno del Órgano Ejecutivo, las competencias del Ministerio de Vivienda.
- la Ley de Beneficio para la Protección de los Lisiados y Discapacitados a Consecuencia del Conflicto Armado.” Creado por D. L. No. 416.1992
- Ley del Impuesto Sobre la Renta. D. O.N 242. T. N 313. 1991.
- Reglamento Interno del Órgano Ejecutivo (RIOE) D. N. 24. D. O. 70. T. N.305. 1989. la función de vivienda la asumió el ministerio de vivienda según decreto ejecutivo número 12. 2019.
- Reglamento a la Ley Orgánica del Ministerio de Economía, Industria y Comercio. D. E. N°.37457-MEIC.

- Reglamento Interno del Órgano Ejecutivo. D. E. N.º 1. D.O. N.º 99. T. N. 383. 2009
- Reglamento de la Ley de Protección al Consumidor. D. O. N.º. 407. 2015
- Decreto Legislativo N°416 “Ley de Beneficio para la Protección de los Lisiados y Discapacitados a Consecuencia del Conflicto Armado”. 13 diciembre 1993. D.O. N° 9. T. N° 318. 1993
- Reglamento Interno del Órgano Ejecutivo. “*Las Competencias del Ministerio de Vivienda*”. D No. 12, D. O. No. 138. T. N. 424. 2019.
- ILP. “*Instituto de Legalización de la Propiedad*”. D. E. N° 16. D.O. N° 21, T. N° 394. 2012
- FSV. “*Fondo Social para la Vivienda*”. D. L. No. 238. San Salvador. 1973
- FONAVIPO. “*Fondo Nacional de Vivienda Popular*”. D.O. No. 99. T. No. 315. 1992. Reforma. D.L.528. D. O. No. 177. T. 352. 2001
- Ley de Beneficio para la Protección de Lisiados y Discapacitados a Consecuencia del Conflicto Armado. D. N. 416. P.D. O. 2008
- Reglamento Especial de la Comisión Técnica Evaluadora. “*FOPROLYD*”. Junta Directiva No. 326. 2019
- Ley de Equiparación de Oportunidades para las Personas con Discapacidad. D.N.888. D.O. N°95. T. N. 347. 2000.
- Ley del Fondo Social para la Vivienda. FSV. D.N 328. T.N 324.1994

SENTENCIAS

- Sala de lo Constitucional de la Corte Suprema de Justicia. “*Amparo 340-2015*”. Corte Suprema de Justicia.2015.
- Sala de lo Civil de la Corte Suprema de Justicia. Referencia. “*80-CAC-2013*”. Corte Suprema de Justicia.2013
- Sala de lo Constitucional de la Corte Suprema de Justicia. Referencia. “*Amparo 429-2015*”.

SITIOS WEB

- www.asdra.org.ar. “*Derechos de las Personas con Síndrome de Down*”.
- <https://> Organización Mundial de la Salud. OMS. “*Discapacidad y Salud*”. Datos y cifras 2013.

- <https://www.incluyeme.com/todo-lo-que-necesitas-saber-sobre-discapacidad-visceral/>.
- [https:// Banco Interamericano de Desarrollo \(BID\)](https://Banco Interamericano de Desarrollo (BID).). “Consideración del Banco Interamericano de Desarrollo en el problema de la vivienda y déficit habita “es problema de vivienda//blogs.iadb.org/. (2012).
- [https:// Carlos Genatios](https://Carlos Genatios.). “*Problemas de la Vivienda*” www.researchgate.net/publication/ (Miami, Dade College.2018).
- ONU. HABITAT. Programa para las Naciones Unidas. “*Perfil del sector vivienda en El Salvador*”. (2013)
- [https://Fundación MAPFRE](https://Fundación MAPFRE.). “*Seguros y Pensiones para Todos*” /org /syp /seguros/es
- <https://español.allstateinsuranceCompany>” *Recurso de Seguro - Seguros de Vivienda*”. aspx.com
- [https://Paula Nicole](https://Paula Nicole.). “*Coaseguro*” economipedia.com/definiciones/coaseguro.html. (2017)
- Real Academia Española. “*RAE*”. Discapacidad: Situación de la persona que, por sus condiciones físicas o mentales duraderas, se enfrenta con notables barreras de acceso a su participación social. Manifestación de una discapacidad. Personas con discapacidades en las extremidades. Ed. 23. (Madrid, España). 2014
- [https://Fudemas](https://Fudemas.). Fundación Empresarial para la Acción Social. “*Tipos de Discapacidad*”. (Antiguo Cuscatlán, La Libertad, El Salvador 2014).
- <https://Elizabeth de Lazo/> Formadora e intérprete de Lengua de Señas Salvadoreñas. San Salvador.teg.gob.sv/noticias/no-dejar-a-nadie-atras/2020
- [https://FranciscoZuasti](https://FranciscoZuasti.). “*Que es la discapacidad y que tipo de discapacidad existen*”. Especialista en discapacidad y accesibilidad.tododisca.com/que-es-discapacidad/2020
- [https:// CONAIPD](https://CONAIPD) “*Encuesta Nacional de Personas con Discapacidad 2015*”. transparencia.gob.sv/instituciones/conaipd/documentos.2015
- [https:// Ministerio-de-vivienda](https://Ministerio-de-vivienda.). “*Guía de Archivo del Ministerio de Vivienda*”. Ed 1ª. 2020.
- [http:// ILP](http://ILP.). Instituto de Legalización de la Propiedad. “*Historia*”. gob.sv
- Social para la Vivienda. “*Portal de Transparencia*”. gob.sv/institución.
- [https://portal.FSV](https://portal.FSV.). Fondo Social para la Vivienda.[sv/ “Pasos y requisitos para adquirir crédito vivienda”](http://sv/Pasos_y_requisitos_para_adquirir_credito_vivienda). 2021

- [http:// Portal de Transparencia](http://Portal de Transparencia). “*Casa Joven*”. Fondo Social para la Vivienda. 2021
- [http:// Fondo Social para la Vivienda](http://Fondo Social para la Vivienda). “*Casa Mujer*”. Portal de Transparencia. gov.sv. 2021.
- [https:// Programa Vivienda Social del FSV](https://Programa Vivienda Social del FSV). “Casas Recuperadas a Familias de Escasos Recursos” el Urbano. news.2018
- <https://www.transparencia.gob.sv.Institutions>. FOPROLYD.
- <https://ONU>. “*Elemento de una Vivienda Adecuada*”. Hábitat por un Mejor Futuro Urbano. México. 2020
- [http:// “Prejuicios y Estereotipos y cómo Influyen en la Convivencia”](http://Prejuicios y Estereotipos y cómo Influyen en la Convivencia). Leioa. Net
- [http:// Instituto de Legalización de la Propiedad](http://Instituto de Legalización de la Propiedad). gov.sv. misión. Visión.
- [https:// Fondo Nacional de Vivienda Popular](https://Fondo Nacional de Vivienda Popular) “*FONAVIPO*”. D. O. No. 177. T. 352. 2001.
- [http:// “Súper Intendencia del Sistema Financiero”](http://Súper Intendencia del Sistema Financiero). Aseguradoras. gov.sv
- <https://www.pddh.gob.sv/portal/wp-content/uploads/2019/09/4.-discapacidad-con-formato-1.pdf>

ARTICULOS Y REVISTAS

- Aguilar León, Norma Inés. “*Derecho Humano a la Vivienda Digna*”. Artículo. México D.F. 2017.
- Ayala Ramírez, Carlos, “*La vivienda: Una necesidad y un derecho humano*”. Artículo. Universidad Centro Americana José Simeón Cañas (UCA). La libertad, El Salvador. 2010.
- Corte Suprema de Justicia. CSJ. “*Proceso de Inconstitucionalidad*”. Sala de lo Constitucional. Artículo. El Salvador. 2022
- Castellero Mimenza, Oscar. Psicología y Mente. “*Tipos de discapacidad y sus características*”. Master en Psicología Clínica. Barcelona, España. 2020.
- Cea Egaña, José Luis. “*La Seguridad Jurídica como Derecho Fundamental*”. Revista de Derecho. E. N° 11. 2004.
- Comisión Económica para América Latina y el Caribe. CEPAL. “*Panorama Social de América Latina 2012*”. Ed. CEPAL. (2013).

- Centro Nacional de Defectos Congénitos y Discapacidades del Desarrollo de los CDC - Centros para el Control y la Prevención de Enfermedades. *“Obstáculos a La Participación-Barreras de Actitud”*. 2020.
- Adelmira, Guillermo. *“Las personas con Discapacidad en América Latina y el Caribe”* 2015.
- Farha, Leilani. *“El Derecho a una Vivienda Adecuada de las Personas con Discapacidad”*. Mandato de la Relatora Especial sobre Vivienda Adecuada. Informe. Naciones Unidas.2017.
- Ministerio de Economía. MINEC- Dirección General de Estadísticas y Censos. DIGESTYC. *“Censo de Población y de Vivienda.”* (San Salvador, El Salvador 2007).
- Revista Médica Internacional sobre el Síndrome de Down.Vol. 21. Ed. K. Trías Trueta. 2017.
- Instructivo de Inserción Laboral para Personas con Discapacidad Ministerio de Trabajo y Previsión Social. *“Requisitos para la Inserción Laboral de las Personas con Discapacidad”*. 2001.
- Nueva Agenda Urbana. *“se aprobó en la Conferencia de las Naciones Unidas sobre la Vivienda y el Desarrollo Urbano Sostenible (Hábitat III)”*. Artículo. Quito, Ecuador. 2016.
- Función de vivienda según decreto ejecutivo número 12. T. N.305. 1989.
- Manual de Funciones de COAMSS y OPAMSS. San Salvador. 2015
- MARN. “Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales”. 2020
- Acuerdo en Consejo de Ministros. D. No. 1, publicado en D. O. No. 101, T. N. 423. 2019
- Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano. D. E. N.71. 1993
- Ministerio de Vivienda. D. E. No.1 D.O. 02 de junio de 2019
- ILP. *“Instituto de Legalización de la Propiedad”*. D. E. N° 16. D.O. N° 21, T. N° 394. 2012
- Manual de Políticas, Normas y Procesos del Departamento de Créditos. Rev. 02. 2017
- Línea de préstamos hipotecarios para ampliaciones o mejoras (Instituto de Previsión Social de la Fuerza Armada, IPSFA). D. N. 500. 1980

- El Banco Interamericano de Desarrollo. (BID.) Es la principal fuente de financiación multilateral para proyectos de desarrollo en América Latina y el Caribe.