**Notas sobre vivienda en CA**

**El déficit de viviendas en Centroamérica es del 45 por ciento**

San Salvador, 23 nov (EFE).- Centroamérica ha experimentado una urbanización acelerada "desde las décadas de los 50", que ha permitido que sus ciudades se conviertan "en motores de crecimiento e innovación", sin embargo, lo hizo de forma desordenada, lo que ha causado un déficit habitacional de al menos el 45 %.

El "déficit habitacional (de la región es) equivalente más o menos a 45 % (...) contra un promedio en América Latina y el Caribe del 37 %",de acuerdo con el representante del Banco Interamericano de Desarrollo (BID) en El Salvador, Marco Nicola.

No es que la población no tenga vivienda, sino que "no es de calidad", es decir, carecen de pisos, techos adecuados, servicios básicos, entre otros, explicó a Efe Javier León, coordinador de Desarrollo Urbano y Vivienda del BID.

Nicola reconoció que "los espacios urbanos se han convertido en motores de crecimiento e innovación, actuando como generadores de empleo" en Centroamérica, "desde las décadas de los 50", cuando inició su "acelerado proceso de urbanización".

Pero también "ha venido acompañado de diversos desafíos", entre ellos, la falta "de servicios y techos dignos para todos los integrantes de las ciudades", agregó.

En Centroamérica "las grandes migraciones campos-ciudad han creado áreas urbanas discontinuas y a veces dispersas", lo que ha hecho que "la demanda por servicios se (haya) multiplicado" y las autoridades no las puedan satisfacer pese a sus esfuerzos, subrayó Nicola.

"Todos los países en América Latina tuvimos un mal crecimiento urbano (...) muy acelerado, más que malo, muy acelerado", por el fenómeno de la migración campo-ciudad, destacó por su parte León.

En promedio la región centroamericana tiene una tasa de urbanización que varia entre el 69 % y el 73 %, por bajo del promedio del 81 % de América Latina y el Caribe, según los datos del BID.

Pese a las dificultades, Centroamérica "tiene todavía margen para continuar creciendo", pero debe revertir lo que se está haciendo mal y aprender de las "naciones vecinas" que lo están haciendo bien, dijo Nicola, sin más precisiones.

La región "está en un momento para repensar qué hacer" y seguir creciendo de manera ordenada y planificada, de acuerdo con León.

Centroamérica debe pensar cómo recuperar sus centros patrimoniales y de ciudad; el planeamiento del ordenamiento territorial; el mejoramiento de barrios, la provisión de servicios y espacios públicos, y la oferta de vivienda social, destacaron los expertos del BID por separado.

Por ejemplo, en 2009 sólo el 78,8 % de las viviendas centroamericanas disponían de agua potable. Aún cuando Costa Rica contaba con servicios de agua y electricidad en el 100 % de sus viviendas, en el 2009 sólo el 26 % de los hogares contaba con el servicio de drenaje, precisa el Informe Regional del Estado de la Vulnerabilidad y Riesgos de Desastres en Centroamérica, que fue presentado recientemente en El Salvador por la ONU.

"No es que una ciudad porque es grande y desordenada ya está arruinada, tienen mucha esperanza todavía, lo han hecho en algunas ciudades empezando desde la civilidad".

Por ejemplo, un buen alcalde educando cívicamente "diciendo no eche basura, use menos el auto, es cambiar la actitud (...) tratemos de fortalecer la construcción de vivienda en altura (edificios)", precisó León.

Centroamérica tiene más de 500.000 kilómetros cuadrados y 42,5 millones de habitantes.

El 70 % de la población de la región no tiene acceso a crédito, y los retos se dan conforme a los países, ya que cada uno de ellos poseen regulaciones distintas en cuando a políticas de vivienda, según el BCIE.

Sumado a eso, el 44 % de la población de Centroamérica está en condiciones de pobreza, según cálculos del Banco Mundial, por lo que se hace más difícil obtener una vivienda digna y la satisfacción de otras necesidades básicas.

En Honduras habita el mayor porcentaje de la población en esa condición (66 %), seguido por Guatemala (54 %), El Salvador (43 %), Nicaragua (43 %), Panamá (33 %) y Costa Rica (25 %), según datos del Informe Regional del Estado de la Vulnerabilidad y Riesgos de Desastres en Centroamérica.

Diario Las Americas, Miami, agosto 2015.

<http://www.diariolasamericas.com/147_economia/2809331_el-deficit-de-viviendas-en-centroamerica-es-del-45-por-ciento.html>

**Honduras**

**La Vivienda Social y el Valor del dinero en el tiempo**

Con aproximadamente 14 Instituciones gubernamentales creadas para fomentar la vivienda y el deseo mismo del gobierno actual de agruparlas para hacer una sola institución, según nuestro (viviendólogos) análisis, en Honduras además de un ente rector de la vivienda necesitamos de un sistema financiero para la vivienda, cuya estructura garantice el Valor del Dinero en el Tiempo de los bancos de segundo piso.- Las instituciones financieras de segundo piso, que proveen los fondos hipotecarios, tienen que decidir entre dar una tasa preferencial para mejorar el acceso a la vivienda social, mediante tasas preferenciales y mantener el valor del dinero en el tiempo.

En el seno de la Cámara de la Industria de la Construcción, entre las soluciones propuestas ha planteado un Sistema de Intereses Preferenciales, similar al de Panamá, regido por una ley y su reglamento respectivo, que permite que los compradores de vivienda social accedan a intereses preferenciales, logrando el balance mediante la compensación financiera de la masa total de préstamos de todo el sistema financiero del país.

Además de ello un fondo de garantías hipotecarias tipo FHA que genere la garantía hipotecaria al banco de parte del comprador de vivienda social.

Hay dos grandes factores que afectan el desarrollo de los proyectos inmobiliarios, los Macroeconómicos y los Demográficos y Socio cultural. Macroeconómicos: Las viviendas son activos valiosos y en general representan una cantidad significativa de los activos totales de una familia. La compra depende de la disponibilidad de financiamientos a largo plazo, sobre todo entre los segmentos de bajos ingresos. Por lo tanto, el desempeño de la industria de desarrollo inmobiliario se ve afectado por muchos factores macroeconómicos, tales como la inflación, tasa de interés, el crecimiento del PIB, el ingreso per cápita y la confianza de los consumidores. Las tasas de interés afectan en gran medida el consumo y las decisiones de inversión de las empresas. Las tasas de interés afectan la liquidez de los pagos e inciden directamente sobre la demanda de bienes duraderos, el consumo y la compra de bienes raíces.

Demográficos y socio-cultural: El crecimiento de la población, el alto porcentaje de jóvenes (en relación con la población total), tendencia al envejecimiento de la población y la preferencia social-cultural para las casas que poseen, se combinan para apoyar el alto potencial la demanda de propiedades residenciales de bienes raíces.

En Centroamérica, Panamá y Republica Dominicana, cuatro de cada diez familias están esperando tener una vivienda digna y segura para habitarla, según el estudio del Consejo Centroamericano de Vivienda y Asentamientos Humanos (CCVAH), el déficit habitacional en la 4.84 millones , de lo cual a pesar que Honduras ocupa uno de los lugares más altos en inversión directa del gobierno, carece de un sistema integral de fomento a la vivienda, donde el gobierno, la ciudadanía y el sector privado trabajemos bajo una solo plan estratégico.

En nuestro país existen instituciones gubernamentales creadas desde 1960, todas para el fin de reducir el déficit habitacional.- El déficit habitacional en Honduras es de más de un millón de unidades de viviendas, de las cuales hay unas 400,000 viviendas en déficit cuantitativo y 600,000 casas en el déficit cualitativo (o necesitadas de mejoras).

La mayoría de este déficit está concentrado en personas cuyo ingreso es menor al de cuatro salarios mínimos, estando casi fuera de acceso familias de dos o menos salarios mínimos de ingreso.

Para los hondureños del segmento de vivienda social, la falta de acceso a fondos de tasas preferenciales es el mayor los obstáculos, aunque hay que remarcar que las instituciones financieras comerciales están muy activas en el financiamiento a los compradores de segmento medio y alto, el sector de vivienda social requiere de un aparato financiero o estructura financiera especial, un ejemplo de ello es en México las Sofoles, sociedades de fin específico que han financiado cada año la mayoría de las 50,000 unidades de vivienda que se construyen en México cada año.

Por parte de las entidades financieras de segundo piso, como lo son RAP y BANHPROVI, que juegan un papel fundamental en el financiamiento de la vivienda, ambas entidades, son muy fuertes a nuestra escala actual, sin embargo cada una con oportunidades de mejoras (como mantener el valor del dinero en el tiempo) que resueltos cambiarían drásticamente flujo de fondos disponible para la vivienda en Honduras.

A pesar de la situación en el país ambas instituciones han mostrado estar muy bien administradas, tanto RAP como BANHPROVI, un factor predominante en esto es que sus estructuras de Junta Directiva, están conformados activamente por miembros del sector privado.
Por un lado si BANHPROVI obtiene prestamos, automáticamente endeuda al gobierno, así lo estipula su decreto de fundación, las finanzas del País, auditadas por el FMI no permiten en estos momentos endeudamientos del gobierno, por ello no es factible que tome prestamos de las entidades internacionales que tienen fondos de largo plazo. A pesar que el negocio de prestar a los bancos para que ellos presten los compradores es excelente. - Mientras la economía se mantenga deprimida como lo esta ahora y el ritmo de construcción no crezca, no se es muy notable "la oportunidad de mejora".

Ahora bien otra institución privada de segundo piso que ha demostrado realmente estar a la altura de la gestión financiera es el RAP, (Régimen de Aportaciones Privadas) Institución que con la ingeniería financiera para mantener y exceder el valor del dinero en el tiempo, factor fundamental en estos tiempos.- Los activos líquidos del RAP, por si solos representan mas de diez mil millones de lempiras, sin embargo para sostener la gestión de excelencia que ha tenido debe de mantener la tasa de interés, que le permita cubrir, la tasa de inflación, el costo del dinero , el margen de intermediación de las instituciones financieras y un pequeño porcentaje de administración.

Es por ello que entre las más de 10 soluciones para mejorar el sector vivienda, los que desarrollamos seguros estamos que la formación de un sistema financiero que facilite la obtención de ese pequeño margen necesario para mantener el Valor Presente del dinero, la incorporación del seguro de deuda Hipotecaria (FHA) son la columna vertebral de las soluciones al problema habitacional en Honduras. Todo lo anterior sumado a la creación de un ente rector de la vivienda que tenga un consejo de la Vivienda cuya junta directiva este conformado por el gobierno, representantes de los trabajadores, los colegios profesionales y la empresa privada, cuya visión estratégica se encamine a fomentar la inversión y reducir las barreras burocráticas que impiden rapidez en la gestión de trámites de licencias y permisos para el sector inmobiliario en todo el país.

Boletín CHICO, Dic 2014

http://www.chico.hn/index.php/81-ultimas-noticias/97-la-vivienda-social-y-el-valor-del-dinero-en-el-tiempo

# Guatemala

# [LA VIVIENDA POPULAR EN GUATEMALA ¿ES REALMENTE SOCIAL?](http://xelaurbana.blogspot.com/2012/04/la-vivienda-popular-en-guatemala-es.html)

***Por Gabriela Aquino***

Hablar sobre el tema de vivienda en general, resulta un tanto extenso y complejo, ya que sin duda alguna hay mucho de que comentar, el tema se vuelve cada vez más amplio pues la vivienda ha sido siempre una necesidad primaria del ser humano, y éste se encuentra cambiando constantemente, entonces no se puede estandarizar, ya que debe adaptarse a cada situación particular, a su entorno y a su sociedad actual.

Si nos enfocamos específicamente en Guatemala, podremos reconocer que esta necesidad aun no ha sido resuelta en su totalidad, y que no se tiene una política de desarrollo que priorice esta necesidad para facilitar soluciones a los sectores más afectados por la pobreza y el subdesarrollo en el que aun se encuentra la mayor parte del país. Además, si hablamos del sector productor de vivienda, se puede decir que es difícil reconocer una verdadera política social que se vea representada a través de sus construcciones y que reflejen una arquitectura con identidad cultural propia.

El déficit de vivienda que hay en el país, no solo es preocupante para el sector involucrado, sino para la población en general y se convierte en una limitante para el pleno desarrollo económico y social. Nuestro país es muy rico en recursos y nuestra densidad no es tan alta como en países en donde, a pesar de tener demasiada población y recursos limitados, los indicadores de falta de vivienda son más bajos.

Si analizamos las posibles causas, encontraremos que la economía actual ha sido grandemente afectada por los cambios internos y la problemática mundial económica, que al igual que en otros países repercute siempre en los sectores medio y bajo de los países subdesarrollados, y es una principal limitante para que muchas familias puedan adquirir una vivienda.

Según datos del Programa de Naciones Unidas para el Desarrollo1, tan solo en el año 2000, 2 millones de habitantes se encontraban en pobreza extrema, y 6.6 millones en pobreza total, lo cual representa al 15.2% y 51.1% de la población total, respectivamente. Este número lamentablemente se ha ido incrementando, y la economía del país es cada vez más crítica.

Luego de analizar estos datos, nos damos cuenta que nuestro porcentaje de pobreza es de la mitad de la población, recordemos que no solo las personas pobres sufren de limitantes a la hora de querer adquirir vivienda propia, sino también el sector medio, vemos la perspectiva del problema notando que es de carácter sumamente importante.

Ahora surge la pregunta, ¿Podrá algún día Guatemala brindar las condiciones necesarias y los recursos para que sus habitantes puedan establecerse de manera formal en su territorio, y satisfacer una necesidad tan básica como la vivienda? Sin lugar a duda la respuesta seria “SI”, si se ha logrado en países con climas extremos y condiciones ambientales y territoriales más difíciles que en el nuestro, claro que se podría, pero la limitante ya no sería el recurso tierra, sino el recurso político y administrativo.

Existen en Guatemala diversas instituciones que se han dado la tarea de proponer soluciones para esta problemática tan compleja, pero la mayoría de esfuerzos solo quedan en iniciativas de ley, o en programas que no cubren la verdadera necesidad social, y que utilizan recursos del ambiente creando problemas de otra índole que a futuro volverán la problemática más grande aun.

La Universidad de San Carlos de Guatemala, ha sido uno de los entes encargados de investigar y colaborar las principales problemáticas sociales del país, y entre sus principales objetivos se encuentra el de elevar la calidad de vida del ser humano, por arriba del mínimo vital. El papel que esta institución ha realizado a lo largo de los años ha sido significativo e importante, pues en su facultad de extensión, tiene el deber moral de regresar al pueblo lo que éste le ha brindado a través de sus impuestos, para el debido funcionamiento de la institución. La limitante que esta instancia tiene, es el del sector político, en su mayoría, pues como se mencionó antes, se investiga y se propone, pero no se ejecuta como debiera ser, falta voluntad de acción.

De los programas que el gobierno ha implementado, a la problemática de la vivienda social o popular, habría que cuestionarse cuáles son realmente efectivos y sociales, recordemos que cuando usamos ese término, nos referimos a que va en pro de la sociedad y sus posibles necesidades. En la mayoría de casos la vivienda popular se ha tomado como vivienda en serie,de condiciones realmente mínimas, que al final no le dan la protección adecuada a la familia.

A mi punto de vista, cuando hablamos de vivienda social o popular, estamos hablando de vivienda para la gente, pero no se trata solo de brindarles un techo, sino también de brindarles una oportunidad para que puedan generar recursos propios, como energía o alimento, de modo que se le beneficie integralmente, se le enseñe a producir, y a salir adelante en los años por venir. Brindarles una verdadera calidad de vida. Las viviendas populares han sido creadas con carácter de multitud, no se puede ver que refleje la identidad de la sociedad local, o que realmente se conviertan en pequeñas moradas para las familias. En principio se necesita planificación para que el proyecto realmente sea sustentable y se logre el objetivo “SOCIAL” sin comprometer al futuro, pensando en todos.

La mayor parte de vivienda social o popular en el país se toma como “vivienda económica” con materiales de construcción y morfología estandarizada que solo generalizan el rol la familia, cuando hay particularidades en cada una. Es necesario crea espacios agradables y dignos para el ser humano, sin afectar los recursos naturales, porque ante todo el hombre debe adaptarse a su medio y no al revés, para lograr una armonía perdurable.

Opino que la importancia del papel que cumple la vivienda se refleja directamente en la sociedad, la cual se ha visto afectada por muchísimos problemas que están ligados completamente a la mala calidad de vida que se tiene en la época actual, de esto se deriva la delincuencia, por ejemplo.

Si la vivienda va enfocada a mejorar los hábitos, a la manera de vivir de una persona, y lo ayuda a relacionarse mejor con su medio entonces la persona se sentirá segura y acoplada a su entorno, llevaría una vida más pacífica y el medio circundante se haría más agradable, sin mencionar que habría una mejor convivencia entre vecinos y esto contribuiría a formar una cultura de paz, de mayor armonía y muchos de los problemas que nos atacan día a día, que surgen a partir de pensamientos sociales dañinos, se podrían evitar.

En conclusión el beneficio de brindar una buena vivienda repercute en la vida de cada familia que la reciba, y al ser la familia núcleo de la sociedad, se beneficia a la sociedad en general cumpliendo realmente con tan ansiado carácter popular.

REFERENCIAS

· Hábitat Guatemala. Foro realizado sobre vivienda social. 2009. Centro

de Convenciones Gran Karmel, Quetzaltenango.

· INFORME NACIONAL 2010-2011 UNDP. [En Línea]. 443pp. Programa de

los Informes de desarrollo Humano, PNUD. Guatemala. 2010-2011.

Dirección URL: http://desarrollohumano.org.gt/content/indh-2009-2010

· OBJETIVOS DE DESARROLLO DEL MILENIO, UNDP. [En Línea]. 9pp.

Programa de Las Naciones Unidas para el Desarrollo, Sistema de las

Naciones Unidas en Guatemala. 1990. Dirección URL:

http://www.undp.org.gt/odm/homex.htm

· Plan Estratégico USAC 2022. [En Línea]. 38pp. Universidad de San

Carlos de Guatemala. Noviembre de 2003. Dirección URL:

http://es.scribd.com/doc/12703020/Plan-Estrategico-USAC-2022

· Resumen de Foro realizado por Hábitat Guatemala, sobre vivienda

Social. [En Línea]. 3pp. Hábitat Guatemala. 2011. Dirección URL:

http://www.habitatguate.org

2014 XELA URBANA.

<http://xelaurbana.blogspot.com/2012/04/la-vivienda-popular-en-guatemala-es.html>

# EL SALVADOR

## LA PROBLEMÁTICA DE LA VIVIENDA EN EL SALVADOR

La situación y problemática del hábitat popular se puede abordar desde diversos enfoques.

El cálculo, descripción y análisis cuantitativo de una cifra basada en un indicador variable o la perspectiva de la situación jurídica de un derecho humano, son los ángulos usualmente utilizados. La arista que menos se aborda es la de acceso al suelo donde ubicar la vivienda de interés social.

**LA CIFRA**

Desde julio del año 2010, el Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano ha puesto a disposición en su sitio Web, un documento con datos del parque y el déficit habitacional del país, con cifras resultantes del Censo de Población y Vivienda del 2007, sin el ajuste por omisión informado por la DIGESTYC, Dirección General de Estadísticas y Censos del Ministerio de Economía, en julio de 2009.

El parque habitacional total informado es de 1,668, 227 viviendas. De este total 1,085, 343 se encuentran en el ámbito urbano y 582,884 en el rural.

El déficit habitacional es de 360,301 viviendas. De esta cifra, 315,918 unidades conforman el déficit cualitativo y 44,383, el déficit cuantitativo.

Más del 70% del déficit cuantitativo se concentra en los departamentos de San Salvador (36,97%), Santa Ana (15,67%), La Libertad (12,42%) y Sonsonate (9,01%).

Más del 30% de déficit cualitativo se encuentra en los departamentos de Sonsonate (11.04%), Ahuachapán (10.41%) y San Miguel (10.08%).

Estas cifras contrastan con las del Documento del Programa Conjunto del Gobierno de El Salvador y Naciones Unidas: Vivienda y Asentamientos Urbanos Productivos y Sostenibles, presentado por el VMVDU en Octubre 2009, que estima el déficit habitacional en El Salvador, considerando situaciones de hacinamiento con dos o más familias por vivienda, en 477,908 viviendas, de las cuales aproximadamente 416,648 constituyen el déficit cualitativo y 61,260 el déficit cuantitativo.

El déficit habitacional es uno de los indicadores ajustado a partir de los polémicos resultados del censo mencionado, que arrojaron cifras muy por debajo de las proyecciones de crecimiento poblacional que estimara el último censo de vivienda efectuado en el país en 1992. El Gobierno a principios del año 2008, fecha previa a la divulgación de los resultados del censo, manejaba aún una cifra de déficit habitacional de más de 550,000 viviendas. La misma aún y cuando es muy superior a la actualmente manejada, era, desde varios  años atrás, considerada como subestimada por especialistas del ramo, que en distintas ocasiones criticaron la metodología de estimación de las mismas.

Entre las instancias críticas se encuentran FUNDASAL, SUM Consult y el Programa Mejoramiento de las Encuestas y la Medición de las Condiciones de Vida en América Latina y El Caribe (MECOVI), ejecutado por el Banco Interamericano de Desarrollo (BID), el Banco Mundial (BM) y la Comisión Económica para América Latina y El Caribe (CEPAL), conjuntamente con las instituciones y agencias especializadas de los países participantes.

El déficit cualitativo considera únicamente el tipo y no el estado de los materiales de la vivienda; tampoco considera servicios básicos.

El déficit cuantitativo no considera el hacinamiento resultante del número de personas por cuarto, que no depende necesariamente del número de hogares cohabitando en una misma vivienda.

Ninguna de las cifras del déficit contempla las condiciones de carencias derivadas del carácter del sitio de localización o emplazamiento y de la situación jurídica de la tenencia de la vivienda.

Tampoco se han visto reflejados en los números, los daños y pérdidas del parque habitacional, producto de desastres, como los terremotos, tormentas tropicales, erupciones, etc.

Existe un desequilibrio recurrente entre la oferta y la demanda efectiva de viviendas. La oferta disponible se concentra principalmente en los tramos de mayores ingresos, dejando desatendido a un importante segmento del mercado de la población. Destaca la importancia del trabajo de las ONG en la labor de ejecución de proyectos y financiamiento para la adquisición de viviendas, en contraposición a las cifras de las entidades gubernamentales encargadas de este ramo.

El Estado ha señalado que atenderá la demanda de necesidades habitacionales con base a los datos recopilados en el Registro Único de Inscritos (RUI). La base se va actualizando a medida que las personas se inscriben y una aplicación en el portal Web oficial del sector habitacional en el país [www.evivienda.gob.sv](http://www.evivienda.gob.sv/) permite generar resultados en forma de gráficos y mapas.

Los datos al 1º de octubre de 2010, muestran una demanda de 37,093 familias registradas. Esta se concentra en el departamento de San Salvador, con 13,023 casos. La cifra en este departamento se incrementa a 13,418, si el dato considerado para el análisis geográfico es la preferencia de localización de la vivienda que se solicita.

En relación al nivel de ingresos, la distribución de la demanda habitacional se concentra casi en su totalidad, en los estratos económicos inferiores.

El 70,5% de la demanda (26,167 familias) percibe ingresos inferiores a un salario mínimo mensual (USD $207,6) y el 21,4% (7,938 familias) percibe ingresos entre uno y dos salarios mínimos mensuales SMM.

La demanda con ingresos entre 2 y 3 SMM se conforma por 2,221 familias y representa un 6% y aquella con ingresos mayores a 3 SMM, se constituye con 772 familias que representan un 2,1% de las solicitudes inscritas en el RUI.

Independientemente del indicador que se utilice; las cifras nos muestran el carácter dinámico y acumulativo de una problemática concentrada en el estrato de población de menores ingresos.

**LA SITUACIÓN JURÍDICA DE UN DERECHO**

El estrecho vínculo entre disponer de un alojamiento adecuado y la posibilidad de desarrollar un proyecto de vida autónomo otorga un carácter central al derecho a la vivienda.

Sin embargo, si bien existe una amplia normativa internacional, regional, y constitucional que desarrolla los compromisos de los poderes públicos en materia habitacional, la vulneración de los derechos habitacionales es una práctica habitual en la mayoría de países.

En El Salvador, dicha situación engloba simultáneamente la transgresión de:

* El derecho a un nivel de vida adecuado,
* El derecho a la información,
* El derecho a la  seguridad y a la protección,
* El derecho a una vivienda adecuada,
* El derecho a la propiedad y posesión,

Entre los principios violados están:

* La Constitución de la República.
	+ Art. 2: “Toda persona tiene derecho a la vida, a la integridad física y moral, a la libertad, a la seguridad, al trabajo, a la propiedad y posesión, y a ser protegida en la conservación y defensa de los mismos…”
	+ Art. 3: “Todas las personas son iguales ante la ley. Para el goce de los derechos civiles no podrán establecerse restricciones que se basen en diferencias de nacionalidad, raza, sexo o religión…”
	+ Art. 32: “La familia es la base fundamental de la sociedad y tendrá la protección del Estado…”
	+ Art.105: “El Estado reconoce, fomenta y garantiza el derecho de propiedad privada sobre la tierra rústica, ya sea individual, cooperativa, comunal o en cualquier otra forma asociativa…”
	+ Art. 119: “Se 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…”
* La Declaración Universal de los Derechos Humanos.
	+ Art. 25: “1.Toda persona tiene derecho a un nivel de vida adecuado que le asegure, así como a su familia, la salud y el bienestar, y en especial la alimentación, el vestido, la vivienda, la asistencia médica y los servicios sociales necesarios…”
* El Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales, del Consejo Económico y Social de las Naciones Unidas.
	+ Art. 11: “1. Los Estados Partes en el presente Pacto reconocen el derecho de toda persona a un nivel de vida adecuado para sí y su familia, incluso alimentación, vestido y vivienda adecuados, y a una mejora continua de las condiciones de existencia. Los Estados Partes tomarán medidas apropiadas para asegurar la efectividad de este derecho, reconociendo a este efecto la importancia esencial de la cooperación internacional fundada en el libre consentimiento…”

El incumplimiento de los derechos constitucionales en cuanto a la propiedad y a una vivienda digna no se debe solo a la falta de acciones para garantizar el acceso a la vivienda, sino lo que es peor, por los innumerables obstáculos que se han ido poniendo durante décadas, para evitar que los pobres accedan a la propiedad del lote y a una vivienda.

Dado que esta transgresión es específica para los pobres, también se está violando el precepto de igualdad sin distinción de origen social.

Entre las acciones gubernamentales que marginan a la población salvadoreña pobre, están:

* La ausente o exigua y no sistemática, ni continuada asignación presupuestaria estatal para inversión en vivienda de interés social y en servicios básicos para ésta.
* El uso de fondos de carácter fundamentalmente coyuntural y fuera del presupuesto estatal para “atender” la problemática de la vivienda; en estrecha dependencia de los particulares énfasis e intereses, para los cuales la cooperación internacional, restringe y condiciona la disponibilidad de recursos y apoyo.
* Los requisitos para acceder a las fuentes de financiamiento y subsidio estatal (FSV y FONAVIPO) excluyen a las familias, a las cuales en teoría van dirigidos; en la medida en que resultan inalcanzables para el grueso de las de menores ingresos. Aunque mayoritariamente la cartera de usuarios se constituya con personas de bajos ingresos, como lo atestigua la proporción del total de los créditos asignados a este sector; es significativamente mayor la proporción del monto de los recursos estatales que se destina a un minoritario sector con una mejor capacidad económica.
* El diseño de una política de vivienda, mercantiliza el derecho humano a la vivienda, al orientarse al explícito objetivo de “eficientizar el mercado”. La accesibilidad a la vivienda sigue así restringida y determinada por las libres fuerzas del mercado (nivel de ingresos y capacidad de ahorro).
* La obsolescencia de la normativa para la construcción, encarece inútilmente la vivienda, al grado que no pueden pagarla los más necesitados que se ven obligados a resolver sus condiciones de vida fuera de la norma.
* La burocracia de los trámites y elevado costo para titular un lote, y la falta de control y sanción a lotificadoras, que mantiene en la ilegalidad e incertidumbre de la tenencia a gran parte de la población.
* Políticas, planes y programas del sector son diseñados sin un diagnóstico actualizado de referencia o con base en un diagnóstico irreal de la problemática, empleando estadísticas de indicadores sustentados en una connotación de la problemática parcial, estática y desactualizada.
* El diseño de un programa de vivienda de interés social enfocado en la atención del tipo de déficit habitacional histórica y proporcionalmente más bajo (el cuantitativo) que invisibiliza la heterogeneidad del grupo familiar de escasos recursos y es discriminante respecto a la necesidad de espacio habitable del más pobre, pues le asigna a la vivienda de interés social con subsidio total o parcial del Estado, un área construida significativamente inferior (35m2 a 36m2) a la accesible bajo financiamiento (45m2), basado en la capacidad de pago que deriva del nivel de ingresos.

 **EL ACCESO AL SUELO**

El acceso a suelo es un eje esencial de la problemática habitacional, que no estará completamente evaluada mientras no se efectúe un enfoque particularizado de este componente, que arroje luz sobre sus características y permita proponer las acciones que es necesario emprender para darle solución, en el marco de una estrategia local, nacional y regional.

En el país el acceso a suelo está regido por las reglas del mercado y éstas no apuntan a la satisfacción de derechos elementales sino a la creación e incremento del lucro sobre la propiedad y el capital de las clases poseedoras. Es así que el primer paso en la procura de una vivienda digna no puede darse, o se da en condiciones de precariedad e inseguridad extremas.

El Mercado no provee tierra para que los pobres construyan allí sus viviendas, y por ello deben asentarse en zonas alejadas, carentes de servicios imprescindibles, o directamente tomar terrenos en las laderas, que se deslavan y arrastran con ello sus modestas edificaciones, o en las orillas de ríos que crecen y se llevan las precarias construcciones, o próximos a depósitos de basura o en zonas tugurizadas de las ciudades.

La dificultad de acceso a vivienda y suelo se hace crítica para la población de bajos ingresos, existiendo en particular un grave desequilibrio en perjuicio de las mujeres, dada la feminización de la pobreza.

Los desalojos agravan la situación del hábitat popular y la falta de información, o su opacidad, contribuye a desmovilizar a los sectores afectados.

Las formas de tenencia que admite la legislación, enfatizan la propiedad privada individual, sirviendo más a los intereses del mercado que a la seguridad de los pobladores.

Parte fundamental del problema es que la tierra urbanizada es suelo fiscal ocioso o está en manos privadas y el acceso a ella lo rige el mercado, a través de una oferta todopoderosa y una demanda que tiene enormes dificultades para satisfacer mínimamente sus necesidades.

En el medio rural, el problema del acceso al suelo habitacional forma parte de un problema más amplio, el del acceso al suelo productivo, por lo que requiere otro tipo de estrategias.

El acceso al suelo, como la cuestión habitacional toda, requiere recursos y la redefinición de las prioridades del gasto del Estado hacia las políticas sociales.

FUNDASAL, <http://www.fundasal.org.sv/?page_id=800>

# NICARAGUA

|  |
| --- |
| **La vivienda social en Nicaragua: análisis desde la sostenibilidad** |

En Nicaragua el déficit de vivienda es una cifra que crece incesantemente. De acuerdo a Hábitat para la Humanidad (2008), la demanda de vivienda nueva en Nicaragua supera el medio millón de unidades, cifra que se incrementa en veintidós mil viviendas cada año, mientras otro medio millón de viviendas ameritan reparación. Los esfuerzos realizados por las diferentes organizaciones y entidades involucradas en el tema de la vivienda social en Nicaragua han generado una variedad de soluciones habitacionales que se tratan de adecuar a las necesidades de los pobladores, jugando un papel importante ante la reducción cuantitativa del déficit habitacional. Sin embargo, estas soluciones manifiestan deficiencias en el aspecto cualitativo, específicamente respecto a aquellos estándares que inciden en el bienestar habitacional y el desarrollo de la vida humana -de diseño, de calidad ambiental y calidad constructiva. La ausencia de criterios y lineamientos en Nicaragua que orienten los proyectos de viviendas de interés social hacia la búsqueda de la sostenibilidad ha dado como resultado la proyección de viviendas que no satisfacen las necesidades de sus habitantes, sus expectativas, relaciones sociales, la posibilidad de convivir y de tener derecho a la ciudad. El presente trabajo define un sistema de indicadores de elaboración propia que ha sido adaptado al contexto urbano, socioeconómico y ambiental de Nicaragua para poder evaluar de forma cualitativa los proyectos “Desarrollo Integral de Acahualinca” y “Casas para el Pueblo”, como modelos representativos de vivienda social en Nicaragua, cuyos resultados permiten identificar las carencias y puntos fuertes de los proyectos objeto de estudio, con el fin de retomar los aspectos positivos de los mismos y de evitar repetir aquellos que tengan repercusiones negativas e incidan de forma directa o indirecta en el desarrollo sostenible de las viviendas.

|  |  |
| --- | --- |
| **Autor/es:** | [Gurdián Curran, Flora Hebé](http://rua.ua.es/dspace/browse?type=author&value=Gurdi%C3%A1n+Curran%2C+Flora+Heb%C3%A9) |
| **Director/es / Tutor/es::** | Gutiérrez Mozo, María Elia |
| **Centro, Departamento o Servicio:** | Universidad de Alicante. Departamento de Expresión Gráfica y Cartografía |
| **Palabras clave:** | Vivienda social **|** Sostenibilidad **|** Nicaragua |
| **Área/s de conocimiento:** | Composición Arquitectónica |
| **Fecha de publicación:** | jul-2012 |

<http://rua.ua.es/dspace/handle/10045/29597>

# Vivienda social crece 123%

Las viviendas de carácter social, o “populares”, son aquellas de 60 metros cuadrados o menos de extensión, con diseño básico, y suelen costar menos de US$30,000 en el país.

El sector encargado de construir viviendas de carácter social en Nicaragua creció un 123.5% en el primer trimestre de este año, con relación al mismo período del año anterior, informó Rodrigo Pereira, presidente de la Cámara Nicaragüense de la Construcción (CNC) durante la inauguración de la **XVI Feria de la Construcción y Vivienda, Fercon 2015**.

 “El crecimiento de la vivienda popular este año en el primer trimestre fue de 125,200 metros cuadrados de construcción, comparado al año pasado que se hicieron 56,000 metros cuadrados”, comentó Pereira.

* Las viviendas de carácter social, o “populares”, **son aquellas de 60 metros cuadrados o menos**de extensión, con diseño básico, y suelen costar menos de US$30,000 en el país.

La edificación de este tipo de viviendas representó el 30% de la actividad en el sector de la construcción, según la CNC, datos similares a los que presentó en junio pasado el Banco Central de Nicaragua (BCN), institución que registra un déficit habitacional en Nicaragua que supera las 900,000 viviendas.

### ****Empujará con 0.8%****

El sector público y privado proyectan este 2015 un crecimiento económico como país no menor del 4.5%, y de ese porcentaje al menos el 0.8% corresponderá al sector de la construcción, afirmó el presidente del Consejo Superior de la Empresa Privada (Cosep), José Adán Aguerri, durante la inauguración de la XVI Feria de la Construcción y Vivienda (Fercon).

“Las otras tres actividades corresponden a la agricultura y ganadería con 0.7%; el comercio, hoteles y restaurantes con 0.6% y la industria manufacturera con 0.5%, juntas estas cuatro actividades representan el 56% del crecimiento de este año, lo que equivale a 2.5 puntos porcentuales de esa meta de crecimiento como país”, explicó Aguerri.

El año pasado el **sector de la construcción experimentó un crecimiento del 18%**, y al observar las cifras del Índice Mensual de Actividad Económica (IMAE), recabadas por el [**Banco Central de Nicaragua**](http://www.elnuevodiario.com.ni/tag/banco-central-de-nicaragua/)(BCN), el sector de la construcción registra al mes de abril un sorprendente crecimiento del 40.5%.

Aguirre señaló que el crecimiento se refleja en diferentes formas como el aumento del uso de materiales de construcción, lo que a su vez **está ligado a los incrementos de precios**en el acero, el cemento, el asfalto, la piedra cantera, y esto considera que es parte de esa dinámica que necesita la economía del país.

El Nuevo Diario, julio 2015

<http://www.elnuevodiario.com.ni/economia/363905-viviendas-populares-crece-123-5-primer-trimestre-2/>

# COSTA RICA

**Costa Rica**

Marco institucional

El Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos (MIVAH), creado en 1979, es la instancia gubernamental encargada de delinear la política sectorial así como coordinar y orientar el desarrollo de los programas sectoriales. La creación del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda (SFNV) en 1986 consagra una estrategia para la atención del déficit habitacional en la cual el Estado asume la labor de erradicación de tugurios y la atención de las emergencias de vivienda generadas por desastres naturales, así como la atención de la vivienda de interés social. La implementación del SFNV procura organizar los esfuerzos de instituciones públicas y privadas y combinar fondos para el subsidio con recursos del mercado a fin de estimular el mercado de créditos habitacionales y el acceso a la vivienda para amplios sectores de la población.

El SFNV está integrado por el Banco Hipotecario de la Vivienda (BANHVI) y por las llamadas entidades autorizadas. El BANHVI es una entidad financiera pública que ejerce la función de ente rector del SFNV como banco de segundo piso (Banco Hipotecario de la Vivienda, 2014). Por su parte, las entidades autorizadas tienen la función de conceder créditos de corto y largo plazos relacionados con vivienda, calificar a las familias para el otorgamiento de los subsidios habitacionales directos y supervisar los procesos constructivos de los beneficiarios. Actualmente, operan como entidades autorizadas del SFNV las mutuales de ahorro y préstamo para la vivienda, algún banco tanto público como privado, un consorcio de cooperativas, una fundación privada, y algunos organismos públicos que participan en el financiamiento de viviendas. Las mutuales constituyen el mayor proveedor de financiamiento para vivienda dentro del sistema financiero, y no sólo realizan operaciones relacionadas con la vivienda de interés social en el ámbito del SFNV, sino también otorgan financiamiento a sectores de mayores ingresos (Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos, 2014).

La Ley de creación del SFNV contempla la operación de dos fondos cuya administración está a cargo del BANHVI: por un lado, el Fondo de Subsidios para la Vivienda (FOSUVI); y por el otro, el Fondo Nacional para la Vivienda (FONAVI). Por disposición legal, el FOSUVI está constituido por el 3% del presupuesto de la República, y el 33% de los recursos que ingresan al Fondo de Desarrollo Social y Asignaciones Familiares (FODESAF), el cual, a su vez, se abastece con el 100% de los ingresos por el impuesto a las remuneraciones y el 20% de los ingresos por el impuesto a la ventas. En 2000, el FOSUVI recibió del FODESAF un total de 25 mil millones de colones (US$ 81 millones). Los recursos del FOSUVI se emplean para el otorgamiento del subsidio habitacional directo, denominado Bono Familiar de Vivienda (BFV), actualmente de carácter no reembolsable[[1]](#footnote-1), el cual opera como un complemento a la capacidad de compra o endeudamiento de las familias con ingresos iguales o inferiores a cuatro salarios mínimos de un obrero no especializado de la industria de la construcción[[2]](#footnote-2).

Por su parte, los recursos del Fondo Nacional para la Vivienda (FONAVI) provienen del 25% de las inversiones transitorias del régimen de invalidez, vejez y muerte que realice la Caja Costarricense de Seguro Social (CCSS), además de las captaciones, donaciones y/o empréstitos que obtenga el BANHVI. En sus inicios, el FONAVI obtuvo una donación de US$ 50 millones de la Agencia de los Estados Unidos para el Desarrollo Internacional (United States Agency for International Development (USAID)). Su objetivo es la consecución de recursos permanentes y de bajo costo posible para el financiamiento de programas habitacionales, para canalizarlos por medio del descuento de hipotecas originadas por las entidades autorizadas del SFNV, a fin de fortalecer su capacidad de financiamiento.

Instrumentos de crédito

El SFNV establece programas diferenciados para atender las necesidades de vivienda de los diversos estratos de la población en función de sus respectivas posibilidades. Para los estratos con ingresos de hasta un y dos salarios mínimos de un obrero no especializado de la industria de la construcción, que incluyen a las familias más pobres de la sociedad, se cuenta con el denominado Plan Nacional de Erradicación de Precarios y Tugurios (y también con el Plan Nacional de Atención a las Comunidades Indígenas), que ofrece soluciones habitacionales totalmente subsidiadas. Para los estratos con ingresos de hasta tres y cuatro salarios mínimos, los programas contemplados como el Programa Ahorro-Bono y también el Programa Bono Lote, incorporan, además del subsidio estatal, el ahorro previo así como la posibilidad de acceder a un crédito complementario. Finalmente, los estratos con ingresos superiores a cuatro salarios mínimos deben atender sus necesidades de financiamiento de vivienda a través de los programas de crédito que ofrezcan en el mercado las instituciones estatales y privadas sin ningún tipo de subsidio.

1. Créditos en el ámbito del Sistema Financiero Nacional para la vivienda (SFNV).

Las entidades autorizadas tienen a su cargo el otorgamiento de créditos individuales a largo plazo para vivienda. Las condiciones generales de los créditos tales como plazo, tasa de interés, forma de pago, garantías, etc. son fijadas por cada entidad autorizada. La principal fuente de recursos que utilizan para el otorgamiento de créditos hipotecarios son los recursos captados en el mercado financiero.

Los créditos otorgados por las entidades autorizadas pueden destinarse a: compra de lote; compra de lote y construcción; compra de vivienda; construcción en lote propio; mejoras, reparaciones o ampliaciones; y cancelación de gravámenes. Los créditos son otorgados en valores nominales, en moneda doméstica o en dólares, y no cuentan con ningún sistema de indización. La relación préstamo/tasación puede llegar hasta el 90%. Para programas especiales para familias de escasos recursos, el BANHVI puede autorizar créditos hasta por el 100% del valor tasado. El plazo de los créditos puede ser de hasta 15 años. Se emplea un sistema de amortización con cuotas niveladas de amortización e intereses. La tasa de interés es variable. La relación cuota/ingreso máxima permitida es de 30%. Se exige garantía hipotecaria en todos los créditos. Asimismo, se exigen seguro contra daños del inmueble hipotecado y seguro temporal de desgravamen hipotecario decreciente. No se contempla la posibilidad de prepagos en los créditos del SFNV.

1. Créditos en el ámbito del Programa Ahorro-Bono

A fin de incentivar la formación de ahorros por parte de las familias beneficiarias de los subsidios estatales así como de medir su capacidad de pago de un crédito hipotecario, en 2000 se implementó el Programa Ahorro-Bono. Este programa está dirigido a las familias costarricenses con ingresos entre dos y cuatro salarios mínimos mensuales de un obrero no especializado de la industria de la construcción (entre US$ 424 y US$ 848) y que cumplan con los requisitos para ser beneficiarios del subsidio estatal. El programa tiene tres componentes: un contrato de ahorro suscrito con una entidad autorizada del SFNV; el otorgamiento de un bono o subsidio según el ingreso de la familia; y el otorgamiento de un crédito complementario por parte de la entidad autorizada.

Todo participante en el programa debe suscribir un contrato de ahorro con una entidad autorizada del SFNV por el cual se compromete a efectuar un ahorro mensual determinado, durante seis meses, lo que le permite luego acceder a un bono y a un crédito, para utilizarlos para cualquiera de los siguientes destinos: construcción en lote propio; compra de lote y construcción; y compra de vivienda nueva. Dicho ahorro recibe una tasa de interés equivalente al promedio de la tasa que se paga en las libretas de ahorro de las mutuales. Cumplido el plazo de seis meses, el ahorro deja de realizarse y el solicitante sólo adquiere el compromiso de pagar el crédito. El ahorro efectuado puede utilizarse para cubrir los gastos de avalúos, cierre y formalización del crédito.

Una vez formalizada la concesión del bono y del crédito, el BANHVI desembolsa el monto correspondiente al BFV el cual es depositado en la cuenta de ahorro de la familia. En cada crédito aprobado en este programa, el BANHVI aporta dos tercios del monto financiado mientras que el tercio restante es otorgado por la entidad autorizada, que cede la hipoteca al BANHVI. En este programa, el monto del crédito representa una porción ascendente que va desde el 59% del valor de la solución habitacional hasta el 88% mientras que el bono constituye una fracción descendente desde un 38% hasta un 6% del valor de la solución, en la medida en que aumenta el ingreso del beneficiario hasta el límite establecido de cuatro salarios mínimos.

El mercado y el impacto de los instrumentos

La creación del SFNV permitió establecer un mecanismo más coherente para la canalización de recursos hacia el financiamiento de la vivienda, reduciéndose la dispersión que caracterizó la labor realizada en este campo con anterioridad y facilitando la atención a grupos de población tradicionalmente excluidos de los programas sectoriales. Un hecho destacable es que la Ley de creación del SFNV fue producto de la concertación que permitió establecer una política de Estado para la atención del déficit habitacional, cuyos lineamientos generales se han mantenido durante 15 años a pesar de los cambios de gobierno. Como resultado de la aplicación de esta política, hacia 1992 y por primera vez, se logró financiar, a través de los diferentes agentes del mercado, un número de viviendas que cubría totalmente las necesidades mínimas anuales. Hoy día, el SFNV exhibe como uno de sus mayores logros la significativa disminución del crecimiento del déficit habitacional, especialmente en los estratos de menores ingresos.

El pilar básico del SFNV ha sido el otorgamiento del subsidio habitacional, lo que ha permitido incorporar a las familias de menores recursos a la demanda efectiva por vivienda. En este sentido, la política pública ha sido muy activa. Además, el SFNV ha promovido la participación de diversas instituciones privadas, entre las cuales destaca la participación de las mutuales de ahorro y préstamo. De cara al futuro, la principal fortaleza de las mutuales es la posesión de una cartera hipotecaria sana así como un mercado de prestatarios prácticamente cautivo, debido a la ausencia relativa de otros intermediarios financieros que se dediquen al financiamiento habitacional. En contraposición, sus principales debilidades son, por un lado, el descalce de plazos entre sus captaciones en el mercado, principalmente ahorros del público a corto plazo y sus colocaciones de largo plazo; y, por el otro, la insuficiencia patrimonial, pues por su carácter de entidades mutualistas, la única fuente de aumento de patrimonio está constituida por las utilidades. Lo anterior plantea la tarea de procurar mecanismos de captación de recursos de largo plazo, como podría ser la securitización de hipotecas, lo cual a su vez podría aliviar la insuficiencia patrimonial con miras a mantener un adecuado nivel de actividad crediticia.

Uno de los mayores obstáculos para un funcionamiento más adecuado del SFNV ha sido la falta de recursos, particularmente en el caso del FONAVI. La estrategia seguida para el arranque del SFNV fue unir al subsidio una amplia capacidad de compra de hipotecas por parte del BANHVI a fin de que los intermediarios financieros pudieran comprometerse en masivos financiamientos, mitigando los potenciales problemas de liquidez y de descalce de plazos. En los primeros años del SFNV, la capacidad de redescuento de hipotecas del BANHVI no sólo constituyó una de las fuentes de recursos más importantes para las mutuales sino también explicó buena parte de la dinámica del sistema.

Durante su vigencia, el FONAVI no ha logrado captar todos los recursos que la Ley le autoriza: la Caja Costarricense de Seguro Social no ha desembolsado el porcentaje que la Ley establece, y el BANHVI no ha logrado empréstitos significativos. El BANHVI ha apelado a captaciones en el mercado financiero, las cuales son, sin embargo, de mayor costo, lo que dificulta el establecimiento de condiciones que permitan el acceso a operaciones de crédito para vivienda para los estratos con limitada capacidad de endeudamiento. Así, por razones de volumen y de condiciones de los recursos disponibles, el BANHVI no ha podido cumplir y mantener a cabalidad el papel de banco mayorista para las entidades autorizadas que participan en el SFNV.

Una de las insuficiencias en el desarrollo del SFNV ha sido el limitado estímulo al ahorro familiar; el Programa Ahorro-Bono procura vincular la concesión del subsidio y de un crédito complementario a un ahorro previo. En el primer año de operación de este programa, se concretaron 870 operaciones a cargo de cinco entidades participantes, haciéndose uso de una línea de crédito abierta por el BANHVI de cerca de US$ 4 millones. Estos recursos son canalizados por el BANHVI a las entidades participantes a una tasa de interés calculada sobre la Tasa Básica menos dos puntos porcentuales, con ajuste anual y un plazo de 15 años. Por su parte, la tasa de interés que cobra cada entidad en las operaciones de este programa no puede superar la Tasa Básica más tres puntos porcentuales, fija por un año, y ajustable por períodos anuales.

Extracto de Tesis “Modelo de financiamiento habitacional que brinde acceso a una vivienda a familias hondureñas cuyos ingresos oscilan entre uno y cuatro salarios mínimos.” Jose A. Rivera, Honduras 2015, UMH

1. *Cuando se creó el Sistema Financiero Nacional para la Vivienda (SFNV), el Bono Familiar de Vivienda era un crédito complementario sin carga financiera, es decir, sin intereses.* [↑](#footnote-ref-1)
2. *A octubre del 2014 el salario mínimo mensual vigente es de US$510.00, el cual se ajusta semestralmente.* [↑](#footnote-ref-2)