

DISPOSICIONES

para proyectos de vivienda
calificados de interés social



GOBIERNO DE
EL SALVADOR

MINISTERIO
DE VIVIENDA

“Estas disposiciones tienen como objetivo promover la construcción de proyectos habitacionales de interés social. Buscamos ser aliados estratégicos de los constructores, para generar la oferta que el país necesita y, de esta manera, beneficiar a las familias de menores ingresos económicos”

Michelle Sol
Ministra de Vivienda

Buscamos tener una ruta clara y operativa para los proyectos habitacionales que cumplen con los criterios técnicos y sociales establecidos por el Ministerio de Vivienda para ser calificados de interés social.

Proyectos Habitacionales



Unifamiliares

Viviendas individuales



En altura | apartamentos

Edificios con varias
unidades habitacionales

Requisitos generales para todos los proyectos



Acceso a servicios básicos: agua potable, energía eléctrica, tratamiento de aguas negras y residuales.



Materiales y construcción

- Paredes de bloque de concreto o materiales prefabricados autorizados.
- Cubierta de techo de lámina galvanizada de aluminio y zinc, fibrocemento u otros materiales autorizados por el MIVI.
- Pisos de cemento, cerámica o concreto pulido.
- Puertas de madera o metal.
- Ventanas de celosía de vidrio con marco de aluminio.



Autorizaciones adicionales: el Ministerio de Vivienda puede aprobar materiales alternativos que cuenten con certificaciones de calidad en cuanto a durabilidad y seguridad.

Requisitos específicos por tipo de proyecto



Unifamiliares



Construcción mínima:

36 m² (área mínima con el fin de tener vivienda menor a \$40,000.00).



Espacios mínimos:

- Sala/comedor/cocina.
- Al menos 1 dormitorio.
- Paredes interiores pueden ser de material liviano (Tablaroca, Densglass o similar).
- Baño con ducha y lavamanos.
- Lavadero y tendedero.

Requisitos específicos por tipo de proyecto



En altura|apartamentos



Construcción mínima:

36 m² por unidad (área mínima con el fin de tener vivienda menor a \$40,000.00).



Espacios mínimos:

- Sala/comedor/cocina.
- Al menos 1 dormitorio (o propuesta aprobada).
- Paredes interiores pueden ser de material liviano (Tablaroca, Densglass o similar).
- Baño con ducha y lavamanos.
- Lavadero y tendedero.



Hasta 5 niveles sin ascensor.



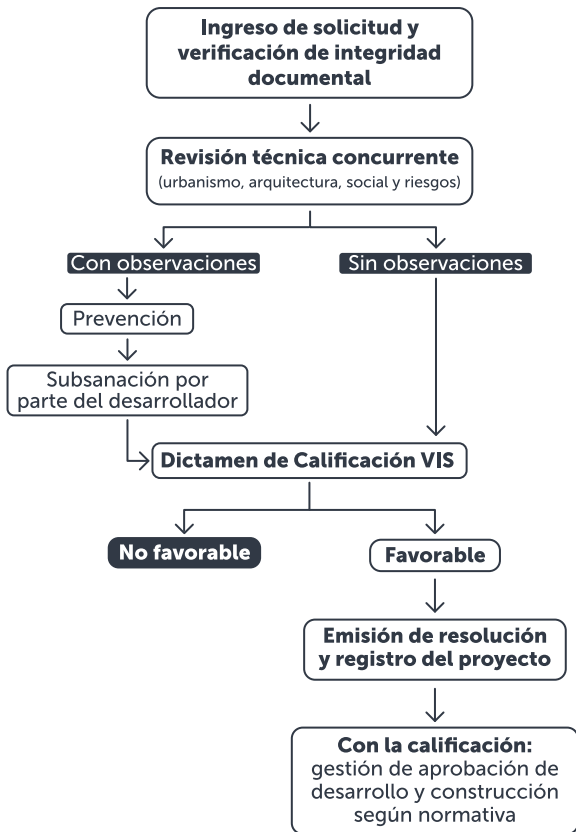
Normativa flexible en cuanto a número de estacionamientos.

Requisitos para calificar proyectos de interés social



- ✓ Formulario de solicitud del MIVI, completo y firmado.
- ✓ Acreditación del desarrollador (NIT, personería, poderes vigentes).
- ✓ Memoria descriptiva del proyecto (localización, alcance, tipología).
- ✓ Planos arquitectónicos y urbanísticos a escala requerida, incluyendo eléctricos e hidráulicos.
- ✓ Cronograma general y etapas de construcción.
- ✓ Presupuesto y cuadro de valores.
- ✓ Área de equipamiento social (cuando aplique).
- ✓ Categorización ambiental o estudios de riesgo/ambientales exigidos por normativa vigente.
- ✓ Otros anexos específicos que determine el MIVI.

Flujo de trámite



Aprobación de desarrollo y construcción



- ✓ Concordancia entre planos aprobados y el proyecto calificado como VIS.
- ✓ Cumplimiento de normas de seguridad estructural y demás normativa.
- ✓ Accesibilidad universal en espacios y circulaciones comunes.
- ✓ Gestión de movilidad y accesos (sin invadir espacio público).
- ✓ Cumplimiento de medidas ambientales según el caso.
- ✓ Cuadro de valores.

Beneficios



- ✓ Realizarán todo el trámite en el Ministerio de Vivienda, convirtiéndonos en asesores de su proyecto, además de colaborar en la gestión con trámites individuales en otras instituciones.
- ✓ Procesos ágiles.
- ✓ Reglas claras .
- ✓ **No se requiere solvencia municipal del inmueble.**
- ✓ **Reducción de 75% en pagos CNR.**
- ✓ **Reduccion de costos.**

Obligaciones del constructor o desarrollador



- ✓ Ejecutar conforme aprobado.
- ✓ Mantener estándares VIS.
- ✓ Verificar el cumplimiento de la normativa en el desarrollo y ejecución del proyecto de acuerdo a lo aprobado.

Conoce más:

