

## Documento de Cooperación Técnica

### I. Información Básica de la CT

▪ País/Región:	EL SALVADOR
▪ Nombre de la CT:	Apoyo para la preparación del Programa Integral de Regeneración Urbana y Revitalización Sostenible de los Mercados Municipales en Santa Tecla y La Libertad
▪ Número de CT:	ES-T1403
▪ Jefe de Equipo/Miembros:	Schloeter, Luis (CSD/HUD) Líder del Equipo; Lopez-Lamia, Alejandro (CSD/HUD) Jefe Alternativo del Equipo de Proyecto; Restrepo Michelle (CSD/HUD); Marcelino Reboucas, Lidia (VPS/ESG); De Angelis, Gabriella (VPS/ESG); Avila, Francy Dianela (CSD/HUD); Kyungsuk Lee (CSD/HUD); De Dobrzynski, Esteban (LEG/SGO); Brovero, Edoardo (VPS/ESG); De Barros Torres Gabriel (CSD/HUD); Marthe Denise Archambault, Aude Gabrielle (VPS/ESG)
▪ Taxonomía:	Apoyo Operativo
▪ Operación a la que la CT apoyará:	ES-L1172.
▪ Fecha de Autorización del Abstracto de CT:	18 Feb 2025.
▪ Beneficiario:	El Salvador
▪ Agencia Ejecutora y nombre de contacto:	Inter-American Development Bank
▪ Donantes que proveerán financiamiento:	Fondo Fiduciario de Donantes Múltiples para el Desarrollo de Ciudades Sostenibles en América Latina y el Caribe(CIT)
▪ Financiamiento solicitado del BID:	US\$350,000.00
▪ Contrapartida Local, si hay:	US\$0
▪ Periodo de Desembolso (incluye periodo de ejecución):	24 meses
▪ Fecha de inicio requerido:	Marzo 2025
▪ Tipos de consultores:	Firmas consultoras y consultores individuales
▪ Unidad de Preparación:	CSD/HUD-Housing & Urban Development
▪ Unidad Responsable de Desembolso:	CSD/HUD-Housing & Urban Development
▪ CT incluida en la Estrategia de País (s/n):	Sí
▪ CT incluida en CPD (s/n):	Sí
▪ Alineación a la Actualización de la Estrategia Institucional 2024-2030:	Inclusión social e igualdad; Capacidad institucional y estado de derecho; Personas con discapacidad; Sostenibilidad ambiental; Igualdad de género; Diversidad; Infraestructura sostenible, resiliente e inclusiva; Biodiversidad, capital natural y acción por el clima; Igualdad de género e inclusión de grupos de población diversos; Capacidad institucional, Estado de derecho y seguridad ciudadana; Políticas y gestión del sector público

### II. Descripción del Préstamo Asociado

- 2.1 El objetivo es mejorar las condiciones de vida de la población local y fortalecer las economías locales en los distritos Santa Tecla y La Libertad. Sus objetivos específicos son: (i) mejorar el acceso a servicios públicos de calidad en las áreas centrales de los distritos de Santa Tecla y La Libertad, así como a la infraestructura urbana local, incluidos los mercados municipales; (ii) fomentar la formalización y aumentar la competitividad de los comercios en los mercados municipales de ambos distritos; y (iii) fortalecer las capacidades institucionales y financieras de los municipios de Libertad Sur y Libertad Costa.

### III. Objetivos y Justificación de la CT

- 3.1 **Objetivo.** Esta Cooperación Técnica (CT) busca apoyar el diseño del Programa Integral de Regeneración Urbana y Revitalización Sostenible de los Mercados Municipales en Santa Tecla y La Libertad (ES-L1172). Para ello, a través de esta CT, se financiarán estudios técnicos, económicos, sociales, ambientales, financieros, legales e institucionales que definirán el alcance y enfoque del programa.
- 3.2 **Justificación.** El departamento de La Libertad, que concentra el 13% de la población de El Salvador (765.879 habitantes), es clave por su biodiversidad, patrimonio cultural y contribución al desarrollo económico nacional. Sin embargo, enfrenta altos índices de pobreza multidimensional (34%), de desempleo (17%) y de condiciones de subempleo o inestabilidad laboral (54%)<sup>1</sup>. Adicionalmente, sus residentes tienen dificultades para alimentarse adecuadamente (20%), acceder a espacios públicos (25%), obtener agua potable (20%) y servicios de saneamiento adecuado (45%). Además, el departamento tiene vulnerabilidades significativas frente a fenómenos hidrometeorológicos y geofísicos, exacerbados por el cambio climático<sup>2</sup>. Aproximadamente el 28% de las viviendas presentan un alto nivel de riesgo, ubicándose en el tercer lugar nacional en la escala de riesgo y vulnerabilidad, después de los departamentos de Santa Ana y San Salvador<sup>3</sup>.
- 3.3 A pesar de los desafíos mencionados, existen oportunidades para impulsar su desarrollo. Estas se concentran particularmente en los distritos de Santa Tecla ubicado en el municipio de Libertad Sur y de La Libertad, en el municipio de Libertad Costa, debido a su dinamismo económico y atracción de inversiones. Santa Tecla, con 138.000 habitantes, es el distrito más poblado y el tercer lugar en registro de empresas según la Oficina de Planificación del Área Metropolitana de San Salvador (OPAMSS), consolidándose como un centro económico regional<sup>4</sup>. Por su parte, La Libertad, con 40.000 habitantes, es conocido por el programa Surf City, sus playas y su crecimiento turístico<sup>5</sup>.
- 3.4 A pesar de su potencial económico, ambos distritos enfrentan desafíos en pobreza, desempleo, acceso a servicios básicos y deterioro urbano, especialmente en sus mercados municipales y áreas circundantes. Estas zonas presentan: (i) insuficiencia de servicios públicos, (ii) infraestructura precaria, (iii) informalidad comercial y (iv) vulnerabilidad ante desastres.

#### **Causas del deterioro urbano en las áreas centrales de Santa Tecla y La Libertad y sus mercados:**

- 3.5 **Baja inversión en servicios públicos e infraestructura urbana:** Los municipios tienen responsabilidades clave, como la gestión de residuos, mantenimiento vial y

---

<sup>1</sup> Secretaría Técnica y de Planificación de la Presidencia & Ministerio de Economía, Dirección General de Estadística y Censos. (2015). Medición multidimensional de la pobreza. El Salvador. Secretaría Técnica y de Planificación de la Presidencia y Ministerio de Economía.

<sup>2</sup> Catalán, H. and L. Cardona (2013), "Estimación del PIB potencial y la Brecha del Producto: una evaluación empírica para el caso de El Salvador", Documento ocasional, No. 2013-01, Banco Central de Reserva, San Salvador.

<sup>3</sup> Ministerio de Medio Ambiente. (2017). [Informe Nacional del Estado de los Riesgos y Vulnerabilidades](#), MARN, 2017.

<sup>4</sup> Consejo de Alcaldes y Oficina de Planificación del Área Metropolitana de San Salvador. (2016). Esquema director: Área Metropolitana de San Salvador. OPAMSS.

<sup>5</sup> En 2022, El Salvador recibió aproximadamente 2.5 millones de visitantes, destacándose el Complejo Turístico del Puerto de La Libertad y Sunset Park, ambos ubicados en el municipio de La Libertad, como algunos de los destinos más concurridos. Fuente: Presidencia de El Salvador. (2022). Sunset Park en La Libertad se ha convertido en uno de los parques recreativos más visitados del país.

desarrollo económico local, pero enfrentan limitaciones de inversión. Antes de la reforma del Fondo de Desarrollo Económico y Social (FODES) en 2021, el gasto municipal era el 3,2% del PIB, pero esta reforma redujo la asignación al 1,5%, afectando la capacidad de inversión, que solo representa el 21% del gasto municipal<sup>6</sup>. Esta baja inversión, se refleja en el déficit de prestación de servicios en los municipios así: en Libertad Sur, el 21% de los hogares carece de agua potable, el 19% no tiene electricidad y el 40% no dispone de recolección de residuos y en Libertad Costa, las cifras son similares, con el 35%, 18%, y 55% respectivamente.

3.6 Lo mismo ocurre con la disponibilidad y calidad de la infraestructura urbana, en particular con las áreas centrales de los distritos. El limitado acceso a espacios públicos afecta al 36% de los habitantes en Libertad Costa y al 30% en Libertad Sur<sup>8</sup> y la insatisfacción con los mercados municipales es del 28% y 22% respectivamente<sup>9</sup>. Según la Dirección de Obras Municipales (DOM), esta situación es reflejo de la crisis en la gestión y sostenibilidad de los mercados municipales. Tanto el Mercado Central de Santa Tecla como el Mercado Municipal del Puerto de La Libertad no cuentan con la capacidad para satisfacer la demanda de la población ni con las condiciones necesarias para un desarrollo comercial eficiente y seguro, generando una expansión del comercio informal<sup>10 11</sup>.

3.7 **Informalidad y baja competitividad del sector comercial:** El Salvador, una economía de ingreso medio-bajo, depende principalmente del sector terciario, dominado por el comercio y los servicios, donde la informalidad laboral es predominante. En 2017, el 64% de los empleos eran informales; el sector comercial concentra al 38% de los trabajadores de los cuales el 80% laboran en condiciones de informalidad<sup>12</sup>. La informalidad también se refleja en las micro y pequeñas empresas, de las cuales el 75% opera sin registro de IVA<sup>13 14</sup>. Esta situación impacta la competitividad y el desarrollo económico del país. La distribución territorial de la informalidad destaca al departamento de La Libertad, especialmente en municipios como Libertad Sur y Libertad Costa, con tasas de empleo informal del 61% y 76%, respectivamente<sup>15</sup>. La informalidad afecta negativamente a los trabajadores, quienes reciben salarios significativamente más bajos que los formales, con una disparidad salarial de 5,8 veces<sup>16</sup>. En 2014, el 71% de las personas en pobreza trabajaban en el sector informal<sup>17</sup>. Los mercados municipales, como los de Santa Tecla y La Libertad, enfrentan estos desafíos estructurales, aunque son esenciales para la economía

<sup>6</sup> FUSADES. (n.d.). [Departamentos de El Salvador con preocupantes rezagos en desarrollo](#). Fundación Salvadoreña para el Desarrollo Económico y Social (FUSADES).

<sup>7</sup> BID. (2018). Proyecto de Fortalecimiento de las Fuentes de Ingresos Municipales.

<sup>8</sup> Programa de las Naciones Unidas para el Desarrollo [PNUD] (2024). Mapa socioeconómico: Guía para los 44 nuevos municipios de El Salvador. El Salvador 2024.

<sup>9</sup> El Salvador Cómo Vamos. (2021). Resultados de la Encuesta de Calidad de Vida 2021 – Santa Tecla. Centro de Investigación y Estadísticas de FUSADES.

<sup>10</sup> Dirección de Obras Municipales. (2023). Perfil técnico de Obra Civil. Construcción del mercado municipal del Puerto de la Libertad y municipios aledaños

<sup>11</sup> IDEM.

<sup>12</sup> OIT. (2020). Diagnóstico sobre economía informal. Énfasis en el sector comercio de los países del norte de Centroamérica: El Salvador, Honduras y Guatemala.

<sup>13</sup> OECD. (2023). Estudio multidimensional de El Salvador: Prioridades estratégicas para un desarrollo sólido, inclusivo y sostenible. Caminos de Desarrollo. OECD Publishing.

<sup>14</sup> El IVA es un impuesto indirecto que se aplica al consumo de bienes y servicios. En El Salvador, este impuesto es del 13% sobre el valor de los productos y servicios.

<sup>15</sup> Programa de las Naciones Unidas para el Desarrollo [PNUD] (2024). Mapa socioeconómico: Guía para los 44 nuevos municipios de El Salvador. El Salvador 2024.

<sup>16</sup> OECD. (2023). Estudio multidimensional de El Salvador: Prioridades estratégicas para un desarrollo sólido, inclusivo y sostenible. Caminos de Desarrollo. OECD Publishing.

<sup>17</sup> Ibid.

local, sus deficiencias perpetúan la exclusión económica, reducen la calidad de vida y afectan tanto a comerciantes como a consumidores. Sin embargo, representan también una oportunidad para fomentar el desarrollo económico y mejorar las condiciones urbanas.

- 3.8 Limitaciones institucionales y financieras municipales:** El acelerado proceso de urbanización ocurrió con limitada capacidad de planificación urbana. El Salvador es un país densamente poblado, con aproximadamente 310 habitantes por km<sup>2</sup>, comparado con 32 habitantes por km<sup>2</sup> en ALC<sup>18</sup>. En 2018, el 75% de los municipios carecían de instrumentos de planificación, a pesar de ser un requisito legal. Además, gran parte de los planes existentes fueron elaborados en las décadas previas<sup>19</sup>. Esto responde a que la mayoría de los municipios no tienen capacidad para la planificación<sup>20</sup>. Esta creciente presión demográfica combinada con una capacidad limitada de planificación y gestión territorial incrementa la vulnerabilidad del país frente a fenómenos hidrometeorológicos, un problema que se agrava con el cambio climático y limita la capacidad de los gobiernos locales para abordar las fallas del mercado que generan las ineficiencias del uso del suelo.
- 3.9** Adicionalmente, los municipios salvadoreños enfrentan importantes desafíos en la gestión, operación y mantenimiento de los servicios públicos y la infraestructura urbana<sup>21</sup> debido a que carece de personal capacitado, tecnología adecuada, sistemas de gestión modernos y modelos de gobernanza efectivos. En este sentido, para planificar y ejecutar proyectos vinculados a servicios esenciales en el caso de los municipios de Libertad Sur y Libertad Costa, por ejemplo, es necesario desarrollar planes de: gestión de riesgos climáticos, manejo de residuos sólidos, aguas residuales domésticas y drenaje de aguas pluviales<sup>22 23</sup>. Por último, los municipios de El Salvador, incluidos Libertad Sur y Libertad Costa, necesitan fortalecer sus finanzas municipales y aumentar la generación de ingresos propios. Ya que, el ritmo de crecimiento de los gastos municipales es insostenible<sup>24</sup> y no logran generar ahorro corriente a medida que amplían la prestación de servicios<sup>25</sup>.
- 3.10 Brechas de género y diversidad.** En El Salvador, las brechas de género y de accesibilidad persisten. Las mujeres ganan un 15% menos que los hombres, con un salario promedio mensual de \$344 frente a \$404<sup>26</sup>. En el sector comercial, representan el 65% del empleo informal frente al 35% de los hombres. Además, el país tiene un déficit significativo de espacios públicos accesibles para personas con discapacidad a pesar de que se estima que el 20% de los hogares vive con algún tipo de discapacidad permanente<sup>27</sup>. Con el objetivo de tener información detallada de los

<sup>18</sup> Banco Mundial (2015), [El Salvador: Building on Strengths for a New Generation](#), World Bank, Washington D.C.

<sup>19</sup> Barrios, J. J., & Escobar, J. (2019). *Retos de desarrollo del país: El Salvador*. Banco Interamericano de Desarrollo (BID). Versión abril, 2019.

<sup>20</sup> OECD. (2023). [Estudio multidimensional de El Salvador: Prioridades estratégicas para un desarrollo sólido, inclusivo y sostenible](#). Caminos de Desarrollo. OECD Publishing.

<sup>21</sup> Banco Mundial. (2019). Proyecto de Resiliencia Económica Local de El Salvador.

<sup>22</sup> Dirección de Obras Municipales. (2023). Perfil técnico de Obra Civil. Construcción del mercado municipal del Puerto de La Libertad y municipios aledaños.

<sup>23</sup> Dirección de Obras Municipales. (2023). Perfil técnico de Obra Civil. Reconstrucción del mercado municipal de Santa Tecla y municipios aledaños

<sup>24</sup> OECD. (2023). [Estudio multidimensional de El Salvador: Prioridades estratégicas para un desarrollo sólido, inclusivo y sostenible](#). Caminos de Desarrollo. OECD Publishing.

<sup>25</sup> Espina et. al (2019). Propuestas para la modernización de las finanzas municipales en El Salvador.

<sup>26</sup> Banco Central de Reserva. (2022). Encuesta de Hogares de Propósitos Múltiples. El Salvador.

<sup>27</sup> Consejo Nacional para la Inclusión de las Personas con Discapacidad (CONAIPD) y Fondo de Población de las Naciones Unidas (UNFPA). (2023). Análisis sobre la situación de las personas con discapacidad en El Salvador.

Mercados Urbanos de Santa Tecla y La Libertad, se realizó un censo de los comerciantes de ambos mercados. En este censo se identificó entre otros aspectos que: (i) el 75% de los dueños de los comercios son mujeres y (ii) el 96% del total de los censados, según criterios de la OIT se clasifican como informales por no estar registrados ante el Ministerio de Hacienda<sup>28</sup>.

- 3.11 Para que el Programa Integral de Regeneración Urbana y Revitalización Sostenible de los Mercados Municipales en Santa Tecla y La Libertad (ES-L1172) aborde de manera integral a las necesidades de la comunidad y de la institucionalidad a través de sus tres componentes: (i) Desarrollo de Servicios Públicos e Infraestructura Urbana, (ii) Apoyo Integral a Micro y Pequeños Comerciantes, y (iii) Fortalecimiento de las Capacidades Institucionales y Financieras Municipales, es necesario que se elaboren estudios detallados como herramienta de diseño de la operación. Por esta razón, a través de esta CT de apoyo se realizarán estudios en materia de: (i) planes de regeneración urbana, riesgos ambientales y cambio climático para las áreas centrales de los distritos, (ii) evaluación arquitectónica, financiera y de mercado, ambiental, social, género y diversidad para la construcción y reconstrucción de los mercados urbanos de estos distritos y (iii) evaluación de capacidad institucional y financiera de los distritos de Santa Tecla y La Libertad.
- 3.12 **Alineación estratégica.** Esta CT está alineada con la Estrategia Institucional del Grupo BID: Transformación para una Mayor Escala e Impacto (CA-631) y contribuye a los objetivos de: (i) reducir la pobreza y la desigualdad, mediante el fortalecimiento de capacidades de los comerciantes en los mercados municipales y; (ii) abordar el cambio climático, a través de intervenciones urbanas y arquitectónicas con enfoque en adaptación y mitigación climática. Asimismo, el programa se articula con las áreas de enfoque operativo de: (i) biodiversidad, capital natural y acción por el clima; (ii) igualdad de género e inclusión de grupos; (iii) capacidad institucional, estado de derecho y seguridad ciudadana; y (iv) infraestructura sostenible, resiliente e inclusiva.
- 3.13 Asimismo, el programa está alineado con la Estrategia de País del Grupo BID con El Salvador 2021-2024 (GN-3046-1)<sup>29</sup>, particularmente con los objetivos estratégicos de desarrollar servicios de infraestructura inclusivos y sostenibles, así como facilitar el acceso a financiamiento para micro y pequeñas empresas, mediante la construcción de infraestructura que integran tecnologías y diseños orientados a la inclusión y la sostenibilidad, así como mediante el fortalecimiento de la competitividad de pequeños y medianos comerciantes.
- 3.14 Finalmente, la CT se encuentra alineada con los objetivos del Fondo Fiduciario Multidonante para el Desarrollo de Ciudades Sostenibles en América Latina y el Caribe (CIT), y contribuye a: (i) mejorar la formulación e implementación de proyectos sostenibles y financiables, a través del respaldo en la elaboración de estudios de preinversión de alta calidad, abarcando aspectos técnicos, económicos, sociales, ambientales, financieros, legales e institucionales, que definirán el alcance y el enfoque del programa; y (ii) realizar investigaciones basadas en evidencia orientadas a generar estudios de vanguardia sobre temas emergentes, en particular sobre economía y finanzas urbanas, con énfasis en la sostenibilidad financiera de

---

<sup>28</sup> Censo de Comerciantes de los Mercados Municipales de Santa Tecla y La Libertad (2025). BID – ANOVA.

<sup>29</sup> La Estrategia de País del Grupo BID con El Salvador se encuentra en periodo de transición.

edificaciones públicas y capacidad institucional en materia de planificación urbana, servicios de infraestructura, entre otros.

#### **IV. Descripción de las actividades/componentes y presupuesto**

- 4.1 **Componente I. Estudios de prefactibilidad (US\$350.000).** Este componente financiará la elaboración de estudios multisectoriales que apoyen el diseño de la operación ES-L1172 en las líneas de trabajo de planes de regeneración urbana, revitalización sostenible de los mercados municipales y fortalecimiento de las capacidades institucionales y financieras de los gobiernos de los municipios de La Libertad Sur y la Libertad Costa y la DOM. Los estudios requeridos podrían incluir aspectos urbano-arquitectónicos, económicos, sociales, ambientales, financieros, legales e institucionales.
- 4.2 Estos estudios incluirán consideraciones de género, como la incorporación de zonas de lactancia materna y guarderías en los mercados y de diversidad como la inclusión de rampas para accesibilidad.

#### **Presupuesto Indicativo**

<b>Actividad / Componente</b>	<b>BID/Financiamiento por Fondo</b>	<b>Financiamiento Total</b>
Componente I. Estudios de prefactibilidad	US\$350.000,00	US\$350.000,00
<b>Total</b>	<b>US\$350.000,00</b>	<b>US\$350.000,00</b>

#### **V. Agencia Ejecutora y estructura de ejecución**

- 5.1 A solicitud del beneficiario, el Banco será el ejecutor de esta CT a través de la División de Vivienda y Desarrollo Urbano (CSD/HUD). Este mecanismo de ejecución se justifica debido a: (i) el valor agregado que aporta el Banco a través de su conocimiento en materia de planificación territorial y gestión del suelo; (ii) la falta de experiencia y conocimiento de la contraparte sobre los procedimientos y políticas del Banco para la gestión de proyectos; (iii) la necesidad de fomentar y facilitar la transferencia de conocimiento entre país y el Banco; y (iv) el requerimiento de coordinación inter – institucional con diferentes dependencias del Gobierno Del Salvador en relación a los estudios multisectoriales que se realizarán.
- 5.2 Todas las adquisiciones a ejecutarse bajo esta Cooperación Técnica han sido incluidas en el Plan de Adquisiciones (Anexo IV) y se contrataran de conformidad con las políticas y regulaciones aplicables del Banco de la siguiente manera: (a) Contratación de consultores individuales, según lo establecido en la norma sobre Fuerza Laboral Complementaria (AM-650) y (b) Contratación de servicios prestados por firmas consultoras de acuerdo a la Política de Adquisiciones Institucionales (GN-2303-33) y sus Directrices. Adicionalmente, se indica que, de conformidad con la política del Banco (AM-331) todos los productos de conocimiento financiados por el Banco que no sean Software ni Base de Datos y Conjuntos de Datos serán diseminados bajo la Licencia Creative Commons Atribución 3.0 Organizaciones intergubernamentales.

## **VI. Riesgos importantes**

- 6.1 Los principales riesgos son que: (i) no existan fuentes de información actualizadas para la elaboración de diagnósticos y estudios y (ii) los insumos desarrollados por esta operación no sean adoptados por parte de las instituciones competentes. Para mitigar estos riesgos, se constituirá una mesa de trabajo conformada por los principales actores nacionales y locales para consensuar la toma de decisiones, validar los términos de referencia y los productos con el objetivo de lograr la apropiación de los insumos por parte del gobierno y que de esta forma sirvan para informar el diseño del programa.

## **VII. Aspectos Ambientales y Sociales**

- 7.1 Esta Cooperación Técnica está destinada a financiar los estudios de prefactibilidad o factibilidad de proyectos de inversión específicos y los estudios ambientales y sociales asociados a los mismos; por lo tanto, los términos de referencia y los productos de esta TC serán consistentes con los requisitos aplicables del Marco de Política Ambiental y Social (MPAS) del Banco<sup>30</sup>.

### **Anexos Requeridos:**

[Solicitud del Cliente\\_29321.pdf](#)

[Matriz de Resultados\\_40281.pdf](#)

[Términos de Referencia\\_81879.pdf](#)

[Plan de Adquisiciones\\_62635.pdf](#)

---

<sup>30</sup> Esta operación no tendrá excepciones a las políticas del Banco.