

Consultas Proyectos de Turismo El Salvador **2023**



GOBIERNO DE
EL SALVADOR

Respuesta a consultas

En el siguiente documento se presenta información estratégica y detallada recopilada para explorar y analizar oportunidades de inversión en El Salvador, con un enfoque en proyectos vinculados al sector turístico.

La información incluye condiciones actuales del mercado, los marcos regulatorios pertinentes, procesos de obtención de permisos e impuestos aplicables en los subsectores consultados, lo cual permitirá a conocer con mayor profundidad las oportunidades de Inversión en El Salvador y eventualmente poder tomar decisiones informadas y estratégicas, identificando las áreas de mayor viabilidad para que su inversión en proyectos turísticos en El Salvador sean un éxito.

Consultas

1. ¿Cuál es el proceso de permisos para instalar casas flotantes en El Salvador? Lo anterior considerando los análisis de impacto ambiental y que no es sobre tierra sino en el mar.

Por tratarse de un área de uso público, cualquier permiso o figura jurídica aplicable a este tipo de uso de áreas deberá ser aprobado por la Asamblea Legislativa, en consecuencia, deberá ser presentado y surtir el trámite correspondiente a una nueva ley otorgando el uso de áreas públicas para uso privado.

Eventualmente, si llegase a ser aprobada una ley en este sentido y una vez surtidos las aprobaciones de Ley, tanto en la Asamblea General como las instancias pertinentes y sin perjuicio que se establezcan otras entidades o instancias el proceso actual se determina los siguientes pasos:

- a. Presentación y recepción del formulario ambiental
- b. Inspección al sitio de la actividad
- c. Categorización del Impacto Ambiental
- d. Realización de Estudio de Impacto Ambiental (en caso de que se trate de un proyecto con moderado o alto impacto ambiental)
- e. Proceso de Consulta Pública del Estudio de Impacto Ambiental
- f. Fianza y emisión del Permiso Ambiental
- g. Cumplimiento Ambiental

Las licencias ambientales siendo una parte fundamental en este tipo de proyectos, en este caso es necesario considerar que por lo establecido en la Constitución de la República y por resoluciones dictadas por la Sala de lo Constitucional, las actividades de explotación privada en bienes de uso público (Ej.: playa y mar) requieren aprobación de la Asamblea Legislativa.

2. ¿Quién sería la contraparte en el Gobierno de El Salvador para un proyecto de esta naturaleza?

En principio, las entidades relacionadas con procesos de inversión en el país son:

Para efectos de facilitación y apoyo en los procesos de inversión se pueden canalizar con la Agencia de Promoción de Inversión y Exportaciones – InvEst. No obstante, generalmente en las primeras etapas del proceso de inversión deberá establecer el contacto con las siguientes entidades para lo cual InvEst podrá coordinar este relacionamiento estratégico en el ámbito nacional. No obstante, en etapas más avanzadas del proceso deberá establecer contacto con las autoridades locales:

- Ministerio de Comercio.
- Ministerio de Turismo
- Ministerio del Medio Ambiente

3. ¿Existe alguna Ventanilla Única?

A través de la Agencia de Promoción podrá canalizar todos los requerimientos de información y contacto con los principales actores relacionados con los procesos de inversión en El Salvador.

De otra parte y una vez iniciado el proceso de inversión, como parte de las mejoras del clima empresarial y la facilitación de procesos, El Salvador ha creado un canal de ventanilla única, al cual puede accederse mediante el siguiente enlace: <https://simple.sv/>.

En este portal puede acceder para la realización de trámites y servicios relacionados con: asociaciones y fundaciones, construcción, impuestos, tasas y contribuciones, autorizaciones y registros públicos, documentos ciudadanos y migratorios, servicios financieros, entre otras.

4. ¿Es posible la inversión en Bitcoins?

Sí. La Ley Bitcoin establece el Bitcoin como moneda de curso legal, irrestricto con poder liberatorio, ilimitado en cualquier transacción y a cualquier título que las personas naturales o jurídicas públicas o privadas requieran realizar.

Es importante resaltar, además, que en El Salvador se encuentra vigente la Ley de Emisión de Activos Digitales, la cual regula tanto las ofertas públicas de activos digitales como las transacciones que los involucran. Esto abarca aspectos como deudas, inversiones, derechos ligados a flujos monetarios, activos y ganancias.



Ley Bitcoin

Vigente desde: 7 de septiembre 2021

Regulador: Banco Central de Reserva (BCR).

Supervisor: Superintendencia del Sistema Financiero (SSF).

Aspectos relevantes: Establece el Bitcoin como moneda de curso legal.

Aspectos fiscales: Al ser moneda de curso legal las ganancias de capital no son sujetas al impuesto sobre la renta.



Ley de Emisión Activos Digitales

Vigente desde: 1 de febrero 2023

Regulador: Comisión Nacional de Activos Digitales (CNAD).

Supervisor: Comisión Nacional de Activos Digitales (CNAD).

Aspectos relevantes: Establece el marco regulatorio para todo activo digital que no es Bitcoin.

Aspectos fiscales: No existen impuestos a las ganancias de capital. Los proveedores de servicios están exentos de pago de IVA y Renta.

Hoteles

5. ¿Cuál es la necesidad (demanda) de camas actual en Surf City?

Actualmente, no se cuenta con información disponible que detalle la demanda de camas en Surf City.

6. ¿Cuál es la oferta actual de camas en Surf City?

El Ministerio de Turismo cuenta con información relacionada y calcula esta disponibilidad con más de 1,200 habitaciones en la zona, aproximadamente. Por ahora, la información detallada de la zona no está disponible.

7. ¿Qué categoría los son hoteles en Surf City?

En El Salvador, actualmente existen diversas opciones de hospedaje disponibles en el área de Surf City, La Libertad, totalizando alrededor de 120 establecimientos de alojamiento registrados. Ellos se clasifican de la siguiente manera:



- 63% hoteles
- 30% hostales
- 5% resort
- 3% cabañas o bungalows

8. ¿Cuál es el precio de habitaciones en Surf City?

Ver archivo de Excel adjunto con comparativo de precios de hospedaje en la zona de interés.

9. ¿Cuáles son las estadísticas de ocupación 2022 - 2023 en Surf City?

Año	Ocupación Global	Ocupación La Libertad
2022	43%	69%
Julio 2023	54%	81%

Fuente: Corporación Salvadoreña de Turismo – CORSATUR.

10. ¿Cuál es el promedio de gastos de los turistas en El Salvador?

Información al (2do Trimestre 2023)

- USD 1,492 – gasto por persona
- USD 174 gasto medio por persona y día

11. ¿Cuál es el número de turistas ingresado a El Salvador en 2022 y en 2023?

- 1.9 millones de turistas en 2022
- 1.3 millones de turistas de enero a julio 2023

Año	Turistas	Excursionistas	Visitantes
Total 2022	1,891,276	649,661	2,540,937
Ene-Jul 2023	1,332,020	552,529	1,884,549

Fuente: Corporación Salvadoreña de Turismo – CORSATUR.

- 45% - EE.UU. (605 mil)
- 22% - Guatemala (299 mil)
- 14% - Honduras (187 mil)
- 18% - Resto del Mundo (241 mil)

12. ¿Cuál es el % del mercado nacional? ¿Cuántos salvadoreños se quedan en hoteles en la playa y cuál es su nivel de consumo? enero-junio 2023

No se dispone de información de salvadoreños que se quedan en hoteles de playa, sin embargo, se dispone de la siguiente información:

- 1.3 millones de viajes internos con pernoctación
- USD 54 – gasto medio del turista
- 3 noches de estadía media
- 26% de los turistas internos se alojan en hoteles y similares (Incluye todos los tipos de alojamiento)

13. ¿Cuál es el costo final del metro cuadrado construido en hotelería considerando un hotel de cadena tipo Wyndham, NH, Ramada, Howard Johnson?

Por ahora, es posible proporcionar datos sobre los precios promedio de elementos representativos, como materiales e insumos de construcción, disponibles en el área metropolitana de San Salvador, toda vez que no se dispone de información relativa al costo definitivo por metro cuadrado en la construcción de instalaciones hoteleras.

Es relevante señalar que esta información es suministrada por la Cámara Salvadoreña de la Industria de la Construcción y puede ofrecer una perspectiva valiosa para estimar costos en el ámbito de la edificación hotelera: [CASALCO \(clic aquí\)](#)

14. ¿Cuál Es la situación de tierras? ¿Hay tierras públicas disponibles? ¿Bajo qué figura legal?

Para realizar transferencia de propiedades públicas primero hay que establecer si se trata de bienes de uso público o de bienes fiscales. Los bienes de uso público son intransferibles. Los bienes fiscales tienen regulaciones administrativas para comerciarse, pero sí es posible transferirlos. En este último caso, las posibles figuras legales a adoptar serían: compraventa o arrendamiento.

15. ¿Cuál es el valor del metro cuadrado de tierras públicas y privadas en Surf City?

Ver archivo de *Excel* adjunto con comparativo de precios de terrenos privados en la zona de interés.

Casinos

16. ¿Existe alguna regulación que permita poner un Slots (solo tragamonedas) en lugares como El Tunco, Puerto La Libertad o en carretera entre Puerto La Libertad y el Tunco?

Las regulaciones para juegos de azar se encuentran en la Ley Orgánica de la Lotería Nacional de Beneficencia y en el Reglamento de la Ley. La LNB es el organismo rector de este sector. Las personas que deseen realizar las actividades comprendidas en la ley deberán cumplir con los requisitos y contar con las autorizaciones de la LNB.

17. ¿Qué se requiere legalmente para esta inversión?

Contar con las autorizaciones de la LNB y con las licencias municipales respectivas.

18. ¿Qué tipo de impuestos aplican en caso de que haya impuestos selectivos especiales al sector?

Las personas naturales o jurídicas domiciliadas que paguen o acrediten en la República a cualquier sujeto domiciliado premios o ganancias procedentes de concursos, loterías, rifas, sorteos o juegos de azar o de habilidad, estarán obligadas a retener por concepto de impuesto sobre la renta el quince por ciento (15%) de dicho monto. Cuando el beneficiario no tenga domicilio en el país, se le retendrá el veinticinco por ciento (25%), cualquiera que sea el monto del premio o de la ganancia (Art. 160 Código Tributario).

19. ¿Es posible (legalmente) colocar máquinas tragamonedas sueltas en lobby de hoteles, en una tienda o en un café sin necesidad de instalar un casino?

La Ley Orgánica de la Lotería Nacional de Beneficencia establece la definición de máquinas tragamonedas, pero no regula expresamente si se encuentran permitidas o prohibidas. Máquina tragamonedas: es un artefacto o máquina, ya sea mecánica, electrónica o mezcla de ambas que, mediante la inserción de monedas, tokens, tarjetas o similares, se ponga en operación para jugarse y su operación, ya sea por destreza, por los elementos del azar o por ambos, permita al que la juega recibir dinero en efectivo, monedas, tokens, jugadas acumulativas o algún premio.

Duty Free

20. ¿Existe alguna regulación que permita poner un duty free en lugares como El Tunco, Puerto La Libertad, sobre la carretera entre Puerto La Libertad y Tunco, lagos, Ataco y otros puntos turísticos?

No, únicamente contamos con una Regulación en la Ley de Tiendas de Libres que permite que se establezcan en el Aeropuerto Internacional de El Salvador, Art. 1 y 3. De la Ley. Art. 122, y del 129 al 136 de RECAUCA.

21. ¿Qué se requiere legalmente para esta realizar esta inversión?

Crear una Ley que permita que se establezcan en zonas extra aduaneras, pero con control aduanero. Artículo 131 literal. c) del RECAUCA.

22. ¿Qué tipo de impuestos aplican en caso de que haya impuestos selectivos especiales al sector?

Impuestos a la Importación (DAI), IVA, y otro tipo de impuestos específicos dependiendo el tipo de productos que importen. Como por ejemplo bebidas alcohólicas, etc.

23. ¿Hay propiedades públicas para concesionar sobre la cual construir el duty free?

No.

Real Estate / Desarrollos inmobiliarios

24. ¿Cuál es el precio de venta promedio del metro cuadrado en la zona de Surf City?

Ver archivo de *Excel* adjunto con comparativo de precios de terrenos privados en la zona de interés.

25. ¿Qué trámites son necesarios para los permisos de obra y permisos posteriores de comercialización?

Para la obtención de los permisos de obra inicial y los permisos subsiguientes para la comercialización, es necesario llevar a cabo el proceso de tramitación a través de las autoridades municipales correspondientes y con la Oficina de Planificación del Área Metropolitana de San Salvador (OPAMSS). Estos pasos son esenciales para garantizar el cumplimiento normativo y la aprobación adecuada de las actividades constructivas y comerciales en la zona.

Hoteles

Tramites iniciales y factibilidades a solicitar para el proyecto:

- Formalización de la empresa – Inscripción en Registro de Comercio, obtención de matrícula, NIT y Tarjeta de IVA.

En línea: <https://miempresa.gob.sv/>

Presencial

Ministerio de Hacienda (centro de servicios al contribuyente)

+503 2244-3000 / +503 2237-3000

asistenciadgii@mh.gob.sv



Sitio web: <http://www.mh.gob.sv>

- Valoración cultural en inmuebles y terrenos para construir
Ministerio de Cultura
Se envía email indicando ubicación del inmueble, dimensiones, imágenes.
tramitespatrimoniocultural@cultura.gob.sv
(+503) 2501-4400.
- Evaluación de Impacto Ambiental de proyecto
Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales
Ventanilla virtual
<https://sea.ambiente.gob.sv/>
Asistencia ventanilla virtual: (+503) 7854-5686 y (+503) 2132-6276.
- Inscripción de empresa, factibilidad para recolección de desechos sólidos y permiso de construcción.
Alcaldía Municipal: 2429-7300
- Certificación de Cumplimiento de medidas de seguridad contra incendios en planos de Proyectos de construcción.
Cuerpo de Bomberos de El Salvador
Información de requisitos y trámite, en:
<https://simple.sv/tramite/certificacion-de-analisis-y-revision-de-medidas-de-seguridad-contra-incendios-en-planos-de-proyectos-de-construccion/modalidad-unica>
[https://simple.sv/storage/FORMATO-SOLC_Certificacion de planos PDF.pdf](https://simple.sv/storage/FORMATO-SOLC_Certificacion_de_planos_PDF.pdf)

Tramites que debe realizar para iniciar operación

- Permiso sanitario para instalación y funcionamiento de Establecimientos de hospedaje (hoteles, hostales, cabañas entre otros)
Ministerio de Salud
<https://tramites.salud.gob.sv/login>
https://corsatur-my.sharepoint.com/:b:/g/personal/jlopez_corsatur_gob_sv1/EXSwyzuMoppPoLCEhtYpylgBmCIRUOTgfEYfIDVF3ev0XQ?e=0a5OSN
- Licencia Sanitaria emitida por el Ministerio de Salud para el funcionamiento para piscinas públicas, privadas y balnearios con aguas superficiales
Ministerio de Salud



AGENCIA DE PROMOCIÓN DE INVERSIONES
Y EXPORTACIONES DE EL SALVADOR

<https://www.simple.sv/index.php/tramite/permiso-de-instalacion-y-funcionamiento-para-piscinas-y-balnearios/permiso-de-instalacion-y-funcionamiento-para-piscinas-publica-privadas-balnearios-con-aguas-superficiales-persona-juridica-primer-vez>

- Inscripción en Registro Nacional de Turismo
Ministerio de Turismo - CORSATUR.
Teléfono: (503) 2241-3200. Ext. 226 ó 304.
informacion.rnt@corsatur.gob.sv

Trámites necesarios (Restaurantes)

Tramites iniciales y factibilidades a solicitar para el proyecto:

- Formalización de la empresa – Inscripción en Registro de Comercio, obtención de matrícula, NIT y Tarjeta de IVA.

En línea

<https://miempresa.gob.sv/>

Presencial

Ministerio de Hacienda (centro de servicios al contribuyente)

+503 2244-3000 / +503 2237-3000

asistenciadgi@mh.gob.sv

Sitio web: <http://www.mh.gob.sv>

- Valoración cultural en inmuebles y terrenos para construir

Ministerio de Cultura

Se envía email indicando ubicación del inmueble, dimensiones, imágenes.

tramitespatrimoniocultural@cultura.gob.sv

(+503) 2501-4400.

- Evaluación de Impacto Ambiental de proyecto

Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales

Ventanilla virtual

<https://sea.ambiente.gob.sv/>

Asistencia ventanilla virtual: (+503) 7854-5686 y (+503) 2132-6276.

- Inscripción de empresa, factibilidad para recolección de desechos sólidos y permiso de construcción.

Alcaldía Municipal: 2429-7300

- Certificación de Cumplimiento de medidas de seguridad contra incendios en planos de Proyectos de construcción



AGENCIA DE PROMOCIÓN DE INVERSIONES
Y EXPORTACIONES DE EL SALVADOR

Cuerpo de Bomberos de El Salvador

Información de requisitos y trámite, en:

<https://simple.sv/tramite/certificacion-de-analisis-y-revision-de-medidas-de-seguridad-contra-incendios-en-planos-de-proyectos-de-construccion/modalidad-unica>

[https://simple.sv/storage/FORMATO-SOLC Certificacion de planos PDF.pdf](https://simple.sv/storage/FORMATO-SOLC%20Certificacion%20de%20planos%20PDF.pdf)

Tramites que debe realizar para iniciar operación

- Permisos de Instalación y Funcionamiento Sanitario para establecimientos Alimentarios
Ministerio de Salud
<https://www.transparencia.gob.sv/institutions/minsal/services/1021>
- Permiso de funcionamiento y Comercialización de bebidas alcohólicas
Alcaldía Municipal
- Inscripción en Registro Nacional de Turismo
Ministerio de Turismo - CORSATUR.
Teléfono: (503) 2241-3200. Ext. 226 ó 304.
informacion.rnt@corsatur.gob.sv