

GUÍA SECTORIAL CONSTRUCCIÓN 2026



CONTENIDO

Introducción y visión general	3
Ubicación y caracterización de El Salvador	4
Mercado de construcción en El Salvador	5
Principales indicadores de desempeño 2025	6
Evolución del saldo de préstamos al sector	7
Actualidad y proyecciones del sector construcción en El Salvador	8
Eventos y estrategias	9
Turismo y Bienes raíces	10
Infraestructura y Desarrollo	11
Infraestructura turística	12
Oportunidades y ventajas para invertir en El Salvador	14
Oportunidades de inversión en infraestructura turística	15
Ventajas de invertir en El Salvador	15
Incentivos para invertir en El Salvador	16
Tokenización	17
Ley de Creación de la Autoridad de Planificación del Centro Histórico de San Salvador	18
Beneficios para proyectos de vivienda social	20
Casos de éxito y apoyo a los inversionistas	22
Servicios de apoyo a Inversores	26

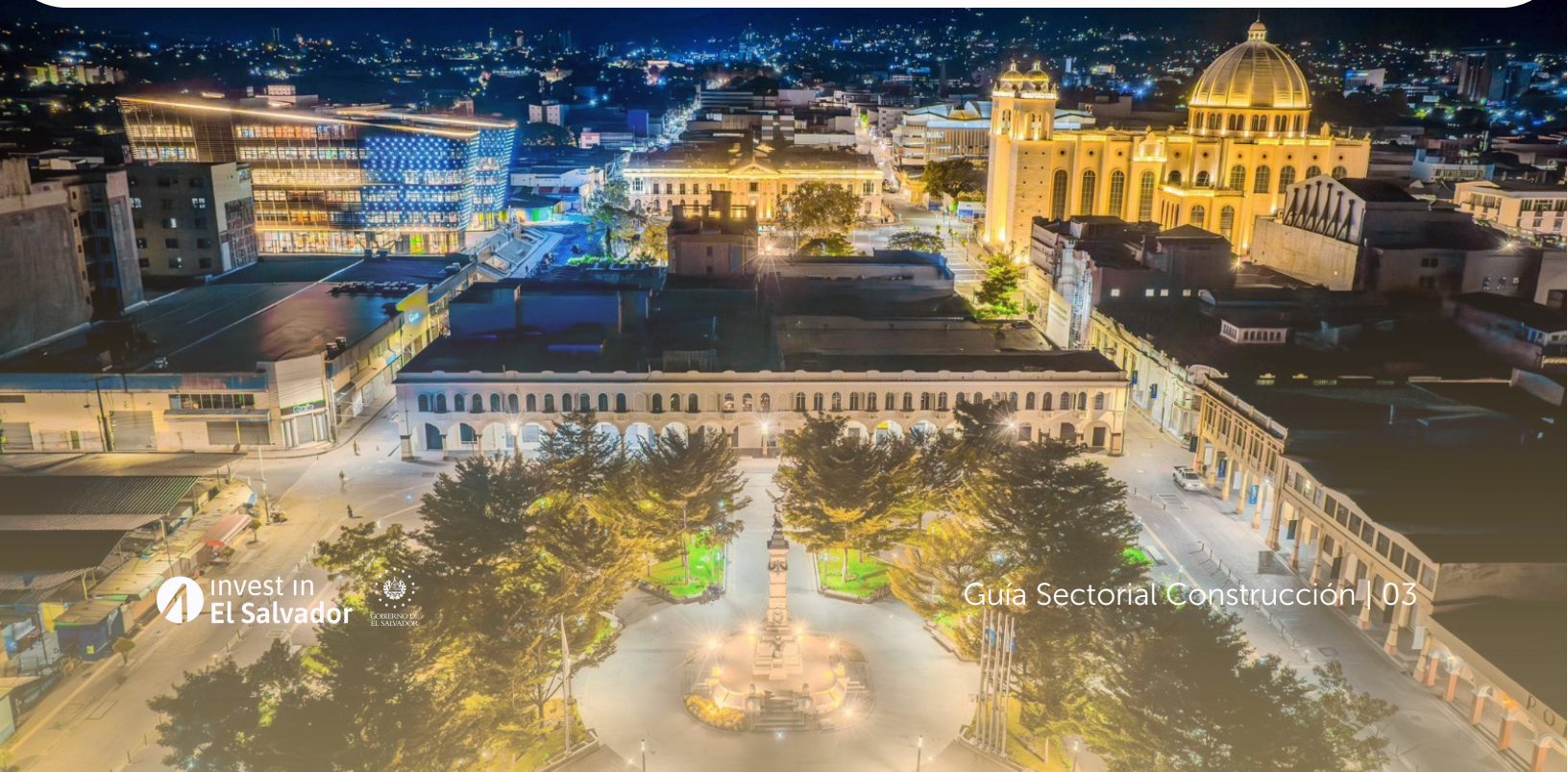
Introducción y visión general

¡Sea parte de esta historia! Invierta en un país que despliega sus brazos para recibirle con entusiasmo y promete un retorno no solo financiero, sino social y humano.

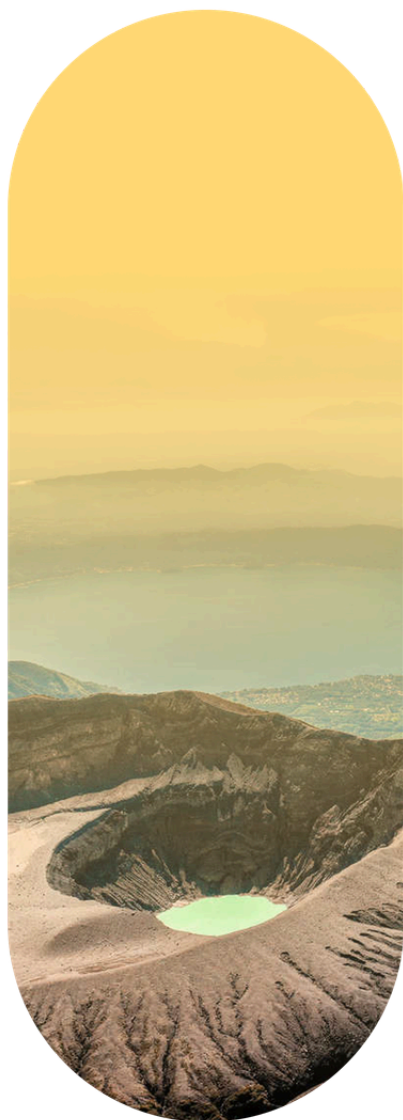
El Salvador, ubicado en el corazón de América Central, se ha convertido en un destino de inversión en el sector construcción con un potencial emergente gracias a los avances en seguridad, al crecimiento sin precedentes en el sector turismo y a la demanda habitacional actual.

El dinamismo del sector también está acompañado por una robusta inversión en infraestructura estratégica impulsada por el gobierno, que está fortaleciendo la conectividad, la logística y el desarrollo territorial del país.

El Salvador presenta oportunidades atractivas para quienes buscan invertir en un sector con un alto potencial de crecimiento. Este documento ofrece una guía completa para los inversionistas, detallando las oportunidades disponibles y las políticas de apoyo gubernamentales, destacando las ventajas de invertir en un mercado en expansión con altos retornos a largo plazo.



Ubicación y caracterización de El Salvador



El Salvador está ubicado en América Central, limitando al norte y al este con Honduras, al oeste con Guatemala y al sur con el océano Pacífico. Su posición estratégica lo convierte en un punto de conexión entre América del Norte y América del Sur.

El país cuenta con una población diversa de 6.3 millones de habitantes y una Población Económicamente Activa de aproximadamente de 3 millones, de las cuales el 54% es menor de 40 años. La capital, San Salvador, es el centro cultural y económico del país.

En términos geográficos, El Salvador es conocido por sus contrastes, desde tropicales playas a lo largo de sus 321 kilómetros de costa, siendo uno de los destinos con mayor crecimiento en turismo a nivel mundial aprovechando sus playas, montañas y volcanes pintorescos. La actividad volcánica ha dado forma a su paisaje, brindando oportunidades únicas en términos turísticos que demandan muchas actividades del sector construcción.

Asimismo, el país está apostando por la industria, priorizando sectores que junto con su crecimiento atraen más inversión tanto de nuevos negocios como de empresas con trayectoria en el país que buscan expandirse. Estos sectores demandan necesidades específicas que agregan valor a sus procesos, por lo que existe una demanda de servicios a la medida.

MERCADO DE CONSTRUCCIÓN EN EL SALVADOR



Principales indicadores de desempeño 2025



\$3,000 millones

inversión privada liberada en 2025



+24.41%

crecimiento del sector 2025 vs 2024



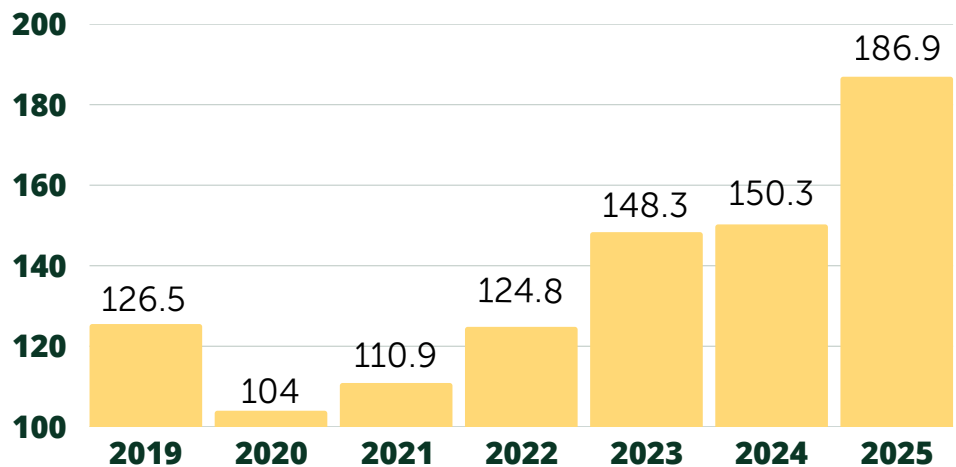
168,000

Puestos de trabajo generados en 2025

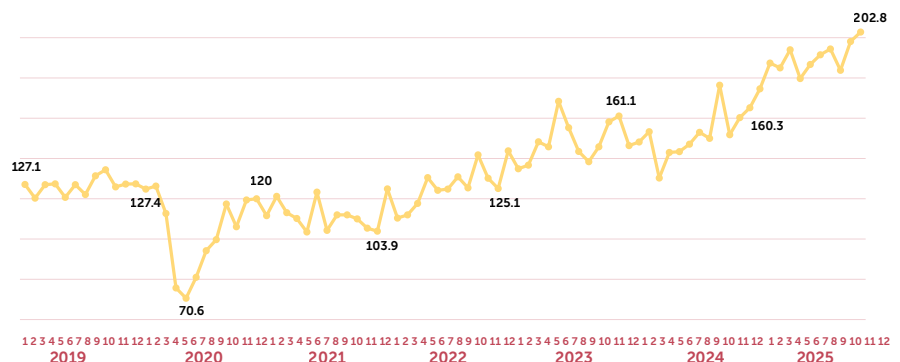
Actualmente, la construcción es el sector con mayor crecimiento del país, al cierre de 2025, en el PIB tuvo un crecimiento interanual del 24.41%. Posicionándose como el tercer sector con más participación en la Economía nacional. En el IVAE, el sector creció un 26.52% anual, este dato representa un crecimiento exponencial y constante, manteniendo una tendencia positiva al alza.

A continuación, se muestran indicadores clave del desempeño del sector en El Salvador:

Crecimiento del sector construcción. Índice del PIB anual.

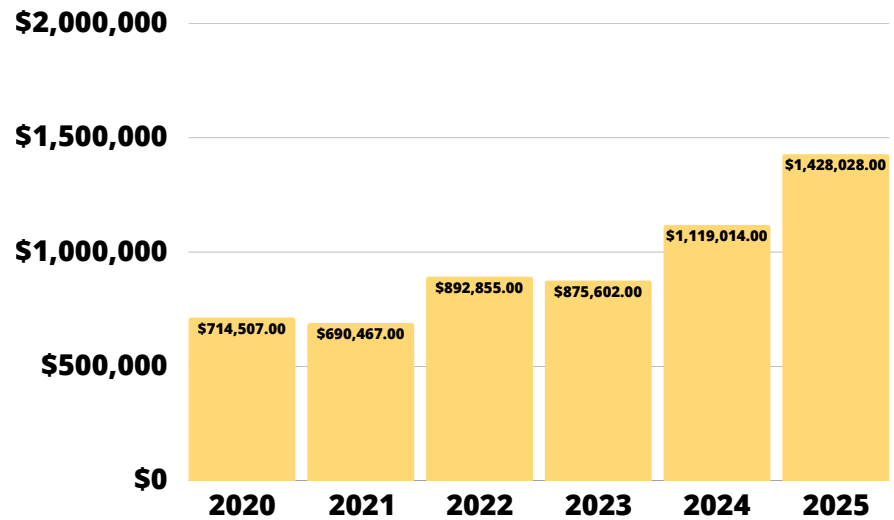


Construcción. Índice de Volumen de la Actividad Económica (IVAE)



Saldo de préstamos del sector a diciembre (Miles, USD)

Evolución del
saldo de
préstamos al
sector

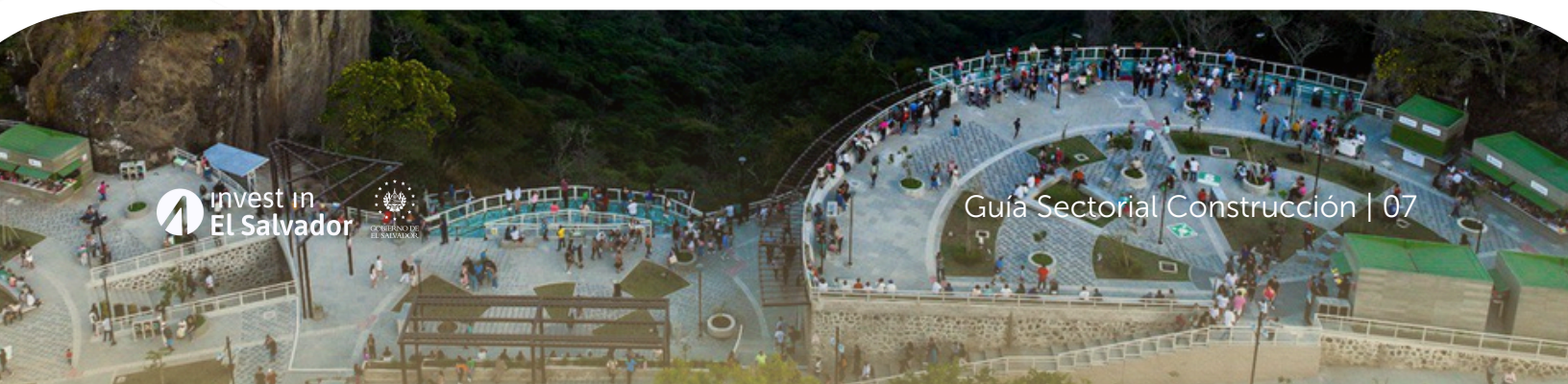


Fuente: INVEST in El Salvador con datos de la Superintendencia del Sistema Financiero 2025

El crédito del sector cerró 2025 con una tasa de crecimiento de 27.61%, esto a pesar de que el año 2024 también tuvo un crecimiento exponencial siendo del 27.8% con respecto a 2023, esto demuestra que El Salvador tiene un sector bancario con liquidez, sanidad y que confía en la industria. Asimismo, otros indicadores en crecimiento del sector se encuentran en la generación de oportunidades de empleo:

1. El sector construcción genera en promedio cerca de 168,000 puestos de trabajo, al 2025.
2. El sector impulsó el crecimiento de las cotizaciones de los trabajadores un 17.2%, a junio 2025.
3. El sector inmobiliario también vio un aumentó en sus cotizaciones de un 13.9%, a junio 2025.

Fuente: SIMEL, Informe sobre las tendencias del empleo en El Salvador a junio 2025



ACTUALIDAD DEL SECTOR CONSTRUCCIÓN Y PROYECCIONES



Eventos y estrategias

La Cámara Salvadoreña de la Construcción proyecta que la inversión del sector alcance entre 3.500 y 4.000 millones de dólares en 2026, tras cerrar 2025 con unos 3.000 millones y un crecimiento estimado de hasta 30%.

Dentro de los proyectos que realiza el sector privado, solo en el área metropolitana se construyen 87 edificios de altura, de los cuales seis superan los 35 niveles, por lo que gozan de un incentivo fiscal especial.

Asimismo, al cierre de 2025, OPAMSS administraba más de 480 proyectos activos dentro del Área Metropolitana de San Salvador. De estos, el 52% corresponde a desarrollos habitacionales, mientras que los sectores de almacenamiento, logística e industria representan el 11%, y el turismo muestra un crecimiento del 7%.

El Salvador es reconocido como uno de los países con mayor potencial de desarrollo e inversión en la actualidad, dicha perspectiva ha sido respaldada por el Área de Asuntos Económicos del Departamento de Estado: "El Salvador es un socio crítico de los Estados Unidos en el Hemisferio Occidental. El milagro de ley y orden del presidente Bukele no solo ha traído libertad y seguridad para el pueblo salvadoreño, sino que está creando uno de los mejores climas de inversión en toda la región. Nuestro interés en política exterior es que las empresas estadounidenses participen y ayuden a impulsar el renacimiento de El Salvador"



Bienes raíces



El sector de bienes raíces en El Salvador muestra un crecimiento sostenido, con una fuerte demanda en propiedades comerciales y residenciales, especialmente en zonas turísticas costeras, y un aumento notable en la inversión y construcción.

Los clientes en El Salvador muestran un interés creciente en la compra de propiedades inmobiliarias, tanto para fines residenciales como comerciales. Se prevé que el mercado inmobiliario de El Salvador alcance un valor de \$201,870 millones de dólares en el año 2026. Entre los distintos segmentos, el de bienes raíces residenciales ocupa la posición dominante, con un volumen de mercado proyectado de \$161,210 millones de dólares en el mismo año. Se prevé que este segmento presente una tasa de crecimiento anual compuesta (TCAC) del 2.76% entre 2026 y 2031, lo que dará lugar a un volumen de mercado de \$231,320 millones de dólares en 2031, según Statista.

Turismo



El Salvador ha evidenciado su gran potencial turístico gracias a su estratégica ubicación geográfica, sus impresionantes atractivos naturales y su rica cultura y gastronomía, lo que lo ha posicionado como el cuarto país con mayor crecimiento en turismo a nivel mundial desde la pandemia de COVID-19 hasta el 2025 (UN Tourism). Además, el país se posiciona entre los diez países América Latina con mejor percepción, ocupando el noveno lugar de la región según el Global Soft Power Index 2026. Asimismo, los entes gubernamentales de turismo señalan una proyección de 4.2 millones de visitantes internacionales para 2026 acompañado con un ingreso de 3,636 millones en divisas.

PROYECTOS EN DESARROLLO E INFRAESTRUCTURA PÚBLICA



Infraestructura turística

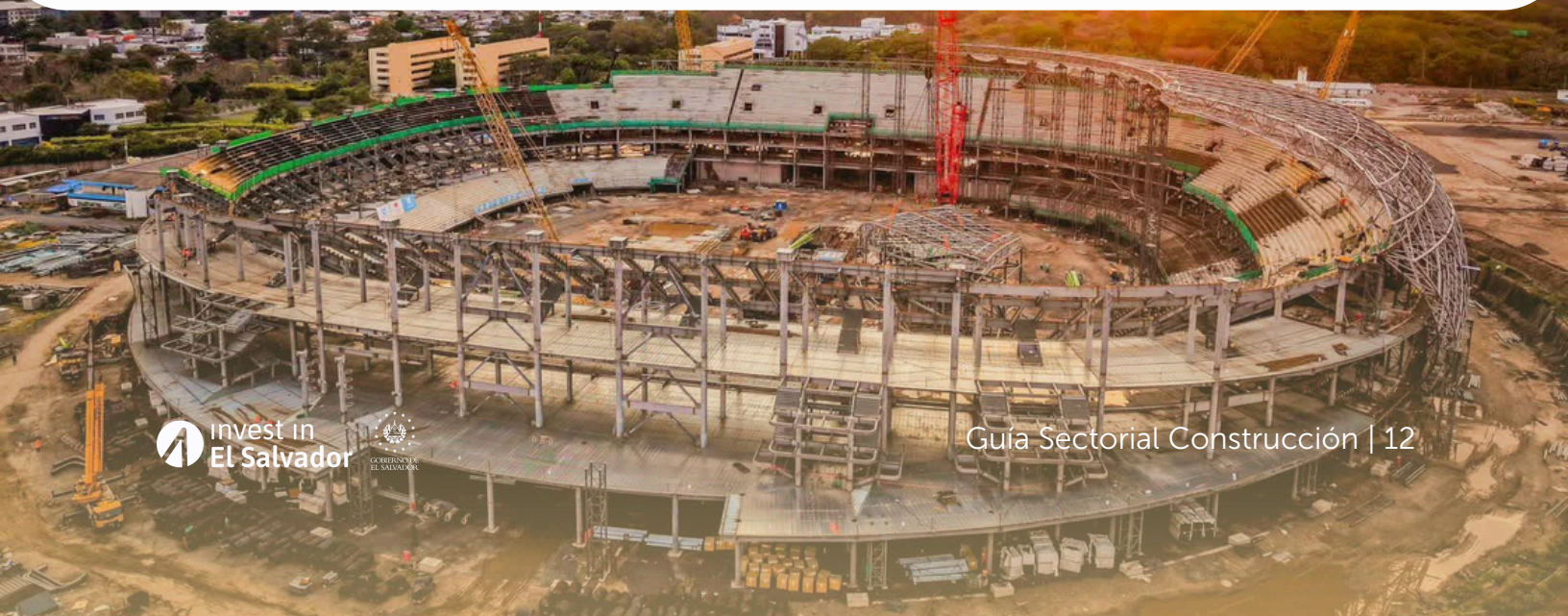
El Salvador posee una ubicación privilegiada en el corazón de las Américas con desarrollada infraestructura. Según el último Índice de Competitividad Global del Foro Económico Mundial disponible del año 2019, el país ocupa el 1er puesto en índice de conectividad vial y el 2do en infraestructura. En cuanto a conexión aérea, cuenta con 2 aeropuertos internacionales que conectan a más de 34 rutas y 14 países en América, el Caribe y Europa.

El Aeropuerto Internacional de El Salvador se encuentra estratégicamente situado a sólo 40 minutos de la capital. Por el tamaño de su territorio y por la concentración de atractivos turísticos, El Salvador ofrece una gran competitividad para los turistas internacionales, al permitir visitar una gran cantidad de destinos en muy corto tiempo, estando la mayoría a menos de 2 horas de la capital o del aeropuerto internacional.

El país maneja el mismo uso horario de la zona central de Estados Unidos de América, lo que lo habilita como hub para la provisión de servicios internacionales y comerciales hacia uno de los mercados más grandes del mundo. En materia de turismo, esta combinación de ventajas en cuanto a ubicación e infraestructura permiten la llegada de una importante cantidad de visitantes internacionales por tierra y aire.

Obras recientes de desarrollo turístico

Algunas de las inversiones públicas realizadas durante los últimos años para fortalecer y mejorar el atractivo del sector turístico del país son las que se muestran a continuación:



- Mejoramiento de infraestructura del Parque Nacional El Boquerón.
- Mejoramiento y acondicionamiento del Centro Recreativo Puerta del Diablo.
- Diseño y construcción de corredor turístico y ciclovía en playa El Cuco.
- Edificación de nueva Biblioteca Nacional de El Salvador
- Diseño, construcción y equipamiento del centro de alto rendimiento e instalaciones para competencias de turismo internacional en Punta Roca, La Libertad, fase I.
- Diseño y construcción de corredor turístico con ciclovía y malecón en playa El Esterón, municipio de Intipucá, departamento de La Unión.
- Diseño y construcción de corredor turístico con ciclovía y malecón en playa El Tamarindo, municipio de Conchagua, departamento de La Unión.
- La remodelación y embellecimiento del Centro Histórico de San Salvador.

Megaproyectos de infraestructura:

1. Aeropuerto del pacífico: cuyo objetivo será fortalecer la zona oriental del país como un polo de desarrollo.
2. Tren del pacífico: conectará la capital, San Salvador, con el puerto de Acajutla.
3. Astillero en el Puerto de La Unión.
4. Recuperación y modernización del Puerto de Acajutla.
5. Proyectos de movilidad como el Periférico Claudia Lars, viaducto Francisco Morazán y Periférico Gerardo Barrios.

Como plan de largo plazo, el MITUR implementará varios proyectos de infraestructura pública, como la construcción de malecones ecológicos para promover la sostenibilidad ambiental, corredores turísticos y ciclovías en playas, miradores turísticos, modernizar el sistema de señalética para destinos turísticos, diseño de sistema de saneamiento agua potable en destinos turísticos priorizados, entre otros. De igual manera, existen proyectos para mejorar el talento humano del sector a través de programas de capacitación en idiomas para mejorar la atención al turista internacional, fortalecimiento de habilidades blandas, formación en innovación tecnológica, entre otros.

OPORTUNIDADES Y VENTAJAS DE INVERTIR EN EL SALVADOR



Oportunidades de inversión en infraestructura turística

El Salvador ofrece diversas oportunidades de inversión en infraestructura turística, un sector clave para impulsar el crecimiento económico y la competitividad del país. Con su rica biodiversidad, playas, montañas y patrimonio cultural, el país presenta un amplio potencial para proyectos de desarrollo en áreas como:



- Hoteles/Boutiques
- Hoteles de playa
- Hoteles de montaña
- Centros de convenciones
- Parques temáticos
- Spas y centros de bienestar
- Turismo médico
- Establecimientos gastronómicos
- Proyectos portuarios / Marinas



Ventajas de invertir en El Salvador

- Sólida y creciente demanda turística. Anualmente, El Salvador recibe más de 3 millones de visitantes.
- Economía dolarizada.
- Hub de tráfico aéreo con más de 812 llegadas y salidas semanales.
- Mano de obra calificada y con una alta vocación de servicio.
- Valor diferenciador de las olas para el turismo de surf.
- Atractiva y diversa oferta turística de sol, playa, volcanes, montañas y tradiciones culturales.

INCENTIVOS PARA INVERTIR EN EL SALVADOR

TOKENIZACIÓN

El país cuenta con la Ley de Emisión de Activos Digitales, creada en 2023 y actualizada en 2024. La ley establece un marco legal específico para las operaciones con activos digitales, otorgando certeza jurídica a las transferencias y emisiones de ofertas públicas. Asimismo, la ley no considera a los activos digitales como títulos de valores, por lo que no les aplican las restricciones del Código de Comercio ni de la Ley del Mercado de Valores.

Incentivos fiscales

- **Exención Total de Impuestos:** Los emisores, proveedores de servicios y adquirentes gozan de exención de todo tipo de tributos (presentes o futuros) sobre las utilidades, ingresos o transferencias relacionadas con activos digitales.
- **Impuesto sobre la Renta (ISR) e IVA:** Los ingresos provenientes de la oferta primaria y las transferencias de activos digitales están exentos de ISR e IVA.
- **Ganancia de Capital:** No se aplican impuestos sobre las ganancias obtenidas por la compraventa o transferencia de estos activos.
- **Beneficios para Socios:** Estas exenciones se extienden a los socios o accionistas de las empresas, quienes no pagarán impuestos sobre los dividendos o utilidades generadas por estas actividades.
- **Tasas Municipales:** Las empresas dedicadas a este rubro están exentas del pago de impuestos municipales sobre sus activos y operaciones.

Ley de Creación de la Autoridad de Planificación del Centro Histórico de San Salvador

Debido a la estrategia del gobierno de modernizar y reactivar el centro histórico, se crea la Autoridad de Planificación del Centro Histórico (APLAN), que concede atractivos incentivos fiscales para quienes quieran desarrollar proyectos turísticos en el área delimitada.

Incentivos fiscales

Exención de Impuesto Sobre la Renta: Exención del ISR por un periodo de diez años aquellas inversiones en construcción, remodelación, mejoramiento, ampliación, recuperación y conservación de inmuebles por un monto de USD \$1,000 por m² en inmuebles que tengan un mínimo de 25 m². Aquellos inmuebles de área menor, donde la inversión mínima generada sea de USD \$25,000 también serán sujetos de este incentivo.

Gastos deducibles del ISR: Se reconoce el 100% como gasto deducible de dicho impuesto, (según valúo), por parte de cualquier persona natural o jurídica, la donación de inmuebles, o en la construcción, reconstrucción, restauración, mantenimiento, iluminación o mejora de los parques, áreas verdes, iglesias o cualquier otro sitio de uso y fines públicos que se encuentren dentro de la zona delimitada, siempre que se haga con apego a los requisitos relacionados al tema de patrimonio cultural de conformidad a la leyes aplicable.

Exención de impuestos municipales: se reconoce y establece el derecho a gozar de una exención de los impuestos municipales, equivalente al 100% del total y por un periodo máximo de diez años, a toda inversión autorizada por la APLAN.

Beneficios



Alimentación



Recreación



Desarrollo inmobiliario
y habitacional



Información y
transporte



Desarrollo de
estacionamientos



Actividades
culturales



Alojamiento



Actividades que tengan por objeto la rehabilitación, conservación y recuperación de los inmuebles que se encuentren dentro de la zona delimitada del Centro Histórico de San Salvador

Beneficios para proyectos de viviendas sociales

Beneficios

- **Agilización de Trámites:** Se permite a los desarrolladores gestionar los permisos fundamentales directamente ante el Ministerio de Vivienda, lo que resulta en una reducción de tiempos y procesos burocráticos.
- **Reducción de Costos:** Se conceden disminuciones en los costos asociados a la conexión de servicios de agua potable y aguas residuales.
- **Exoneración de Trámites Municipales:** No se requiere la presentación de la solvencia municipal del inmueble para poder desarrollar el proyecto.
- **Reducción de Tasas Registrales:** Se aplica un significativo descuento del 75% en los aranceles correspondientes a la inscripción en el Centro Nacional de Registros (CNR).
- **Asesoría y Acompañamiento:** El Ministerio de Vivienda brinda asesoramiento y colabora activamente en la gestión de trámites del proyecto con otras instituciones gubernamentales.

Requisitos

- Precio Máximo de Venta: El precio de venta al público de cada vivienda no debe exceder los \$100,156, cifra que equivale aproximadamente a 245 salarios mínimos.
- Superficie Mínima: Las viviendas deben contar con una superficie de construcción mínima de 36 metros cuadrados.
- Presentación de documentación: El desarrollador debe presentar una carpeta técnica que incluye el formulario de solicitud, memoria descriptiva del proyecto, juego de planos, presupuesto y un cronograma de ejecución.
- Cumplimiento de Normativas: Es mandatorio que los proyectos se adhieran a las normativas vigentes de seguridad estructural, accesibilidad universal y protección ambiental.

CASOS DE ÉXITO Y APOYO A INVERSIONISTAS





Hotel Hyatt Centric

Hotel de lujo

Es el primer Hotel Lifestyle en El Salvador, combina la cultura y el arte local con el comfort de un hotel 5 estrellas. Hyatt Centric San Salvador es operado por GHL, la cadena hotelera más grande en Latinoamérica.

Cuenta con 138 habitaciones inspiradas en el surf, arte salvadoreño y colores cálidos, 5 versátiles y modernas salas para eventos, restaurantes con menús inspirados en el sabor del mar y la auténtica comida salvadoreña y un Stayfit Gym abierto las 24 horas.



Casa 1800

Hoteles y
restaurantes

Siendo una inversión de Salvadorean Tours, Casa 1800 ha logrado posicionarse como un polo turístico en la zona de Suchitoto, que además de generar empleos, ha permitido el crecimiento de la economía local través de la utilización de productos elaborados por artesanos locales.

Como parte de sus proyectos de responsabilidad social, desarrollo del turismo sostenible, Casa 1800 es una operación cero plástico y recicla el agua potable utilizada en el restaurante para regar las plantas del lugar. Casa 1800 recientemente realizó una expansión para crear un concepto único en el país y convertirse en el primer hotel colonial de lujo de El Salvador. El proyecto fue diseñado preservando y respetando la estructura de adobe de la construcción original de la propiedad con el objetivo de enaltecer la cultura del país. Cada habitación del hotel cuenta, con un diseño y concepto inspirado en aspectos relevantes de la historia de El Salvador.



Grupo Campestre

Hotel de playa
Mar y Sol

El reconocido grupo salvadoreño ampliará las instalaciones de su propiedad, Mar & Sol hotel y restaurante, durante 2024 para convertirlo en un complejo turístico de lujo; para convertirlo en el más grande de la zona oriental del país. El director de proyectos del Grupo, Oswaldo Romero, dijo que ampliar las instalaciones de Mar & Sol es un esfuerzo producto de la apertura del Gobierno hacia las inversiones en El Salvador.

“Las nuevas condiciones de seguridad que vive nuestro país nos permite movernos, nos sentimos seguros... y felicito al Presidente por el proyecto que ejecuta en todo el país. Los resultados son grandiosos y lo podemos comprobar en los territorios. Esto genera confianza para invertir”, expresó Oswaldo Romero.

Servicios de apoyo a Inversores

¡Contáctenos!

Roberto Paredes

Director de inversiones

rparedes@investinelsalvador.gob.sv

Rodrigo Velásquez

Especialista sectorial de

Construcción

velasquez@investinelsalvador.gob.sv

INVEST in El Salvador, como agencia de promoción de inversiones, ofrece una amplia gama de servicios diseñados para facilitar la entrada de capital al sector turístico del país. Nuestra labor incluye acompañamiento y, orientación en cuanto a trámites, permisos, provisión de contactos e información estratégica y la asesoría sobre los beneficios fiscales y los incentivos gubernamentales disponibles para los inversionistas para garantizar un proceso de inversión ágil, transparente y exitoso.

Asistencia personalizada



Brindamos un servicio a la medida de sus necesidades con el objetivo de entregar soluciones de valor.

Información estratégica



Información actualizada sobre el clima de inversión, los sectores de interés y las oportunidades.

Facilitación de contactos



Red de contactos con representantes gubernamentales, empresas locales, cámaras de comercio y asociaciones empresariales.

Asesoría



Asesoramiento técnico y evaluaciones de casos de inversión.

Agendas a la medida



Ofrecemos un programa cuidadosamente seleccionado de reuniones y citas adaptadas a sus objetivos.



Se exhorta a todos los funcionarios, empleados, proveedores, socios de negocios y demás partes interesadas a abstenerse, negarse o participar de manera activa o pasiva en cualquier actividad que pueda constituir un acto de soborno, contribuyendo así a una gestión íntegra y libre de corrupción. Pueden hacer uso de los canales de denuncia que se encuentran en el sitio web: <https://investinelsalvador.gob.sv/es/>