

UNIVERSIDAD DE EL SALVADOR  
FACULTAD MULTIDISCIPLINARIA DE OCCIDENTE  
DEPARTAMENTO DE CIENCIAS JURIDICAS  
DECIMO TERCERO PROCESO DE GRADO

PROYECTO DE INVESTIGACION:

“ LA APLICABILIDAD DEL PROCEDIMIENTO DE LEGALIZACION  
PARA LOS ASENTAMIENTOS INFORMALES PARA LA SEGURIDAD  
JURIDICA DE LAS FAMILIAS DE ESCASOS RECURSOS  
ECONOMICOS, EN FUNCION DEL INTERES SOCIAL. ”

PRESENTADO POR:

SANDRA YANIRA HERNANDEZ    CARNET HH04009  
NORA ANGELICA CANO FRANCO    CARNET CF78013

PARA OPTAR AL GRADO  
LICENCIATURA EN CIENCIAS JURIDICAS

DOCENTE DIRECTOR

LIC. RENE OSWALDO RODRIGUEZ LIMA

COORDINADOR GENERAL DE PROCESO DE GRADO

LIC. JOSE ROBERTO REYES GUADRON

**Universidad de El Salvador**  
SANTA ANA    EL SALVADOR    CENTRO AMERICA

NOVIEMBRE    2010

*Hacia la libertad por la cultura*

AUTORIDADES UNIVERSITARIAS

UNIVERSIDAD DE EL SALVADOR

RECTOR:

ING. Y MSC. RUFINO ANTONIO QUEZADA SÁNCHEZ.

VICE – RECTOR ACADÉMICO:

ARQ. Y MSC. MIGUEL ÁNGEL PÉREZ RAMOS.

VICE – RECTOR ADMINISTRATIVO:

LICDO. Y MSC. OSCAR NOÉ NAVARRETE.

SECRETARIO GENERAL:

LICDO. DOUGLAS VLADIMIR ALFARO CHÁVEZ.

FISCAL GENERAL:

DR. RENÉ MADECADEL PERLA JIMÉNEZ.

**Universidad de El Salvador**

*Hacia la libertad por la cultura*



AUTORIDADES

FACULTAD MULTIDISCIPLINARIA DE OCCIDENTE.

DECANO:

LICDO. JORGE MAURICIO RIVERA.

VICE – DECANO:

LICDO. Y MSC. ELADIO EFRAÍN ZACARÍAS ORTEZ.

SECRETARIO DE LA FACULTAD:

LICDO. VICTOR HUGO MERINO QUEZADA.

# Universidad de El Salvador

*Hacia la libertad por la cultura*



AUTORIDADES

DEPARTAMENTO DE CIENCIAS JURÍDICAS

JEFE DEL DEPARTAMENTO Y COORDINADOR GENERAL  
DEL TRECEAVO PROCESO DE GRADO:

LICDO. JOSÉ ROBERTO REYES GUADRÓN.

DOCENTE DIRECTOR:

LICDO. RENE OSWALDO RODRIGUEZ LIMA

# Universidad de El Salvador

*Hacia la libertad por la cultura*

## INDICE

Introducción . . . . .	iii
CAPITULO I.	
PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA	
1.1. Situación Problemática . . . . .	2
1.2. Enunciado del Problema . . . . .	3
1.3. Justificación de la Investigación . . . . .	5
1.4. Objetivos de la Investigación. . . . .	7
1.4.1. Objetivo General	
1.4.2. Objetivos Específicos	
1.5. Preguntas de la Investigación . . . . .	8
CAPITULO II	
MARCO TEÓRICO	
2.1. Referencia Histórica . . . . .	10
2.1.1. Los asentamientos informales en América Latina . . . . .	10
2.2. Origen del Fenómeno de Asentamientos Informales	
En Latinoamérica . . . . .	12
2.3. Antecedentes Constitucionales de América Latina . . . . .	13
2.4. Tenencia de Propiedad en Latinoamérica . . . . .	15
2.5. La Propiedad desde la Perspectiva del Código Civil . . . . .	16
2.5.1. La Propiedad. . . . .	17
2.5.2. La Posesión . . . . .	17
2.5.3. La Prescripción . . . . .	17
2.5.4. La Donación . . . . .	19
2.6. Las Políticas del Estado sobre los Asentamientos en	
América Latina . . . . .	19

2.7. Antecedentes Históricos de los Asentamientos Informales	
En Centroamérica . . . . .	21
2.7.1. Guatemala . . . . .	23
2.8. Antecedentes Históricos de la República de El Salvador	
de los Asentamientos Informales . . . . .	23
2.9. Bienes del Estado . . . . .	26
2.9.1. Adjudicaciones de Bienes Fiscales del Estado . . . . .	27
2.9.2. Dificultades para el Otorgamiento de los Terrenos	
Estatales en El Salvador . . . . .	29
2.9.3. El Proceso de Ilegalidad de un Asentamiento Informal . . . . .	30
2.10. Tipológica de Asentamiento Informal . . . . .	31
2.10.1. Las Dimensiones que ha Adquirido el Problema	
de los Asentamientos Ilegales . . . . .	31
2.10.2. Características de los Asentamientos Informales . . . . .	32
2.10.3. Definiciones sobre los asentamientos informales . . . . .	34
2.11. Causas del Aumento de los Asentamientos Informales . . . . .	37
2.12. La Importancia de la Legalización . . . . .	38
2.13. El Procedimiento de Legalización de los Asentamientos Informales	
en El Salvador . . . . .	41
2.14. Instituciones Garantes para la Aplicabilidad	
Del Procedimiento de la Legalización . . . . .	44
2.14.1. Los Principales Programas de Viviendas	
de Interés Social en El Salvador . . . . .	47
2.15. Consecuencias Jurídicas Negativas al Estado	
por los Asentamientos Informales. . . . .	50
2.16. Referencias del Caso Específico Comunidad Emanuel	55
2.17. Propuestas a la Problemática de los Asentamientos Informales . . . . .	57

## CAPITULO III

### MARCO NORMATIVO

3. Legislación de la República de El Salvador . . . . .	60
3.1. Constitución de la República . . . . .	60
3.2. Normativa Internacional . . . . .	61
3.2.1. Tratados Internacionales . . . . .	61
3.2.2. Declaración Universal de Derechos Humanos . . . . .	62
3.2.3. Convención americana sobre Derechos Humanos . . . . .	62
3.2.4. Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales	62
3.2.5. Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales, Observación General Número 4 . . . . .	63
3.3. Instrumentos Declaratorios y Jurisprudencias . . . . .	63
3.3.1 Declaración Sobre las Ciudades y otros Asentamientos Humanos en el Nuevo Milenio. . . . .	64
3.4. Legislación Secundaria . . . . .	67
3.4.1. Código Civil . . . . .	67
3.4.1.2. Bienes . . . . .	68
3.4.1.3. Dominio . . . . .	68
3.4.1.4. Bienes Nacionales . . . . .	68
3.4.1.5. Título de la Tradición . . . . .	68
3.4.1.6. La Posesión . . . . .	68
3.4.1.7. La Prescripción . . . . .	69
3.5. Legislación Administrativa . . . . .	70
3.5.1. Principio de Legalidad . . . . .	70
3.6. Ley de Urbanismo y Construcción . . . . .	70
3.6.1. Reglamento de la Ley de Urbanismo y Construcción . . . . .	71
3.7. Ley de creación del Instituto Libertad y Progreso . . . . .	72
3.7.1. Reglamento para la Calificación de Proyectos de Interés Social por parte del Instituto Libertad y Progreso . . . . .	73
3.8. Ley Especial para Legalización . . . . .	76

3.9 Ley de Creación de la Unidad del Registro Social Inmuebles . . . . .	81
3.10. Ley del Fondo Nacional de Vivienda Popular . . . . .	83
3.11.Ley del Medio Ambiente . . . . .	84

#### CAPITULO IV.

##### METODOLOGÍA DE LA INVESTIGACIÓN

4.1. Diseño Metodológico . . . . .	87
4.2. Sujetos de la Investigación . . . . .	88
4.3.Muestra de la Investigación . . . . .	89
4.4. Instrumentos de Investigación y Técnicas de Investigación . . . . .	89
4.5. Fases de la investigación . . . . .	90
4.6.Recurso de Apoyo . . . . .	91
4.7. Recursos Humanos . . . . .	91
4.8. Recurso Institucional . . . . .	91
4.9. Recurso Material . . . . .	92
4.10.proceso de Análisis de los Datos . . . . .	92
4.11. Estructuración de Matrices . . . . .	93
4.11.1. Matriz de Transcripción de Entrevistas a Realizar . . . . .	93
4.12. Alcances y Límites de la Investigación . . . . .	94
4.13. Consideraciones Éticas . . . . .	96
4.14 Presupuesto y Financiamientos . . . . .	97
4.15. Cronograma de Actividades . . . . .	98

#### CAPITULO V

##### ANALISIS DE DATOS

5. Análisis e interpretación de datos . . . . .	100
5.1. Conclusiones . . . . .	108
5.2. Recomendaciones . . . . .	110
Glosario . . . . .	111
Bibliografía . . . . .	114
Anexos . . . . .	119

## INTRODUCCION

Los asentamientos informales en El Salvador es una problemática de gran notabilidad a nivel nacional, ya que la existencia de estos han alcanzado grandes magnitudes por falta de una adecuada y aplicada política de vivienda; problemas que radican por situaciones meramente estructurales e históricas del país.

De esta dificultad surge el propósito de indagar más sobre los distintos asentamientos informales, su falta de legalización y el procedimiento para la otorgación de las tierras donde habitan estas familias de escasos recursos económicos; el proyecto contiene la situación problemática donde presenta en su capítulo uno plantean y justifica el problema que existe por la falta de un adecuado procedimiento de legalización.

En el capítulo dos retoma la referencia histórica y teórica del surgimiento de los asentamientos informales desde la perspectiva Latinoamérica, Centro América y de El Salvador donde se encuentran grandes similitudes en cuanto los problemas Macroeconómicos y Estatales y jurídicos en estas regiones, por ende los problemas de pobreza hacen que la familias de más escasos recursos, busquen radicar en asentamientos fuera de la normas establecidas.

Esto trae a los países consecuencias jurídicas y mayor proliferación de este problema y conllevando a otros problemas sociales formando siempre un círculo vicioso ante la falta de legalización y un adecuado procedimiento para legalizarlos bienes del Estado que no tienen ninguna utilidad pública; ante esta situación son los bienes fiscales que pueden desafectarse, y calificarse de interés social, cumpliendo a su vez una función del Estado dada por mandato Constitucional.

El capítulo tres menciona los principios Constitucionales, leyes, tratados internacionales y reglamentos aplicados en el marco normativo de El Salvador, que

apegados a derecho son los que denota, un procedimiento para legalizar terrenos estatales que hacen relevante a la temática tratada en la investigación, de igual manera las instituciones que les corresponde contribuir y apoyar a las familias que solicitan una legalización para los bienes fiscales sin utilidad pública y que residen en una inseguridad jurídica que persiste constantemente.

En el capítulo cuatro se menciona la metodología aplicada, del método cualitativo y es la empleada en la investigación de acción-participativa, ya que el investigador debe tener contacto con las personas sujetos de la investigación en la observación y análisis de la problemática a estudiar, partiendo de lo general a lo particular, la investigación que realizará a profundidad es para conocer sobre la existencia de problemas en la legalización, y son estos sujetos los que tiene los conocimientos de esta problemática, logrando analizar con el baseo de datos de las entrevista realizadas a los sujeto claves de la investigación; respecto a la muestra de universo van explícita en mencionado proyecto.

En este contexto se da el análisis del marco teórico con la realidad práctica jurídica, cotejándose los datos obtenidos en las constantes que surgiendo del análisis de las similitudes, las categorías y conclusiones para poder proponer en forma prudente y discreta algunas recomendaciones que apegadas a derecho que busquen dar nuevas perspectivas para disminuir la problemática de los asentamientos informales que se han proliferado cada día más en El Salvador.

## SIGLAS

ADESCO	Asociación de desarrollo comunal
ANDA	Asociación Nacional de Acueductos y Alcantarillados
AUP	Asentamiento urbano precario
ANDA	Asociación Nacional de Acueductos y Alcantarillados
BMI	Banco Multisectorial de Inversiones
C.C.C	Consejo Coordinador de Comunidades Nacional
CNR	Centro Nacional de Registros
CEPAL	Comisión Económica para América Latina y el Caribe
FLACSO	Facultad Latinoamericana de Ciencias Sociales
FISDL	Fondo de Inversión Social para el Desarrollo Local
FONAVIPO	Fondo Nacional de Vivienda Popular
FSV	Fondo Social para la Vivienda
FUNDASAL	Fundación Salvadoreña de Desarrollo y Vivienda Mínima
ILP	Instituto Libertad y Progreso

MINED	Ministerio de Educación
MOP	Ministerio de Obras Públicas
ONG'S	Organizaciones No Gubernamentales
ONU	Organización de las Naciones Unidas
ONU-HÁBITAT	Programa de las Naciones Unidas para los Asentamientos Humanos
PNUD	Programa de las Naciones Unidas para el Desarrollo
RSI	Registro Social de Inmueble
UNESCO	Organización de las Naciones Unidas para la Educación, la Ciencia y la Cultura
UNICEF	Fondo de Naciones Unidas para la Infancia
UNFPA	Fondo de Población de las Naciones Unidas
USAID	Agencia de los Estados Unidos para el Desarrollo Internacional
VMVDU	Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano

# **CAPITULO I PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA**

## 1.1 SITUACION PROBLEMÁTICA

En El Salvador, para una convivencia social se necesita un sistema salvaguardado, en un Estado de derecho que se encausan con una serie de normas jurídicas restrictivas y obligatorias, en las cuales están sometidas todas las personas para regular las conductas y relaciones de convivencia humana ineludibles en una sociedad. De este desarrollo normativo común, surge como una norma especial, el derecho administrativo, siendo a su vez parte de la rama del derecho público, lo cual regula un conjunto de normas jurídicas que reglamentan las relaciones del Estado con los administrados; y donde la legislación positiva otorga las atribuciones de crear jurídicamente decretos y reglamentos de ley, para alcanzar los fines Estatales a favor de una sociedad y ser ejecutados a través del Órgano Ejecutivo.

Con estas facultades otorgadas surgen los procedimientos administrativos, con la finalidad de gestión en el interés público, para asegurar, regular y satisfacer las necesidades colectivas inmersas en la sociedad; sin embargo, de la verdad formal a la verdad material existen distancias aparentemente insalvables, como es el caso de uno de los problemas existentes en el País, como son los asentamientos informales, en donde la necesidad de los habitantes de un lugar donde establecerse para habitar, les ha hecho ocupar sin respaldo legal bienes del Estado, por problemas estructurales existentes históricamente en el Salvador; sin contar con el incumplimiento justificado o no del gobierno en relación del mandato Constitucional de proveer entre otras cosas una vivienda digna.

Agregado a la problemática la inasistencia de políticas habitacionales adecuadas por inaplicabilidad, practicidad, accesibilidad de bajos costos en función de un interés social, es otro inconveniente que ha contribuido a producirse la proliferación de estos asentamientos informales, especialmente en los márgenes de las áreas urbanas y en el interior de las ciudades existiendo hasta la fecha en el año dos mil nueve, un aproximado de mil setecientos cuarenta y siete asentamientos precarios urbanos censados en cuarenta y tres municipios en los catorce

departamentos; esto mencionado en el programa de las Naciones Unidas para el desarrollo, en el informe anual PNUD El Salvador del año 2009.

Este argumento jurídico muestra que el Estado es el que debe de garantizar en función del interés social, y conocer del conjunto de pretensiones relacionadas con las necesidades colectivas de los miembros de una comunidad, que por necesidad de tener un lugar donde vivir forman parte de los asentamientos ilegales; ante esta problemática, El Estado debe de buscar mediante la intervención directa y permanente, políticas públicas; y en base a éstas, calificarse de interés social al reconocer que estos asentamientos informales son tomados en su mayoría por familias de escasos recursos económicos.

Hacer referencia que el FSV por ser una institución del gobierno debería tomar en cuenta el inventario activo que mantiene, ya que existen muchas casas recuperadas y a su vez viviendas nuevas que tiene la institución y que pueden ser valoradas con función de interés social a las familias de escasos recursos económicos por la magnitud de la problemática existente de asentamientos informales, creando un convenio favorable entre FSV y FONAVIPO.

Un problema controversial que se evitaría con el adecuado procedimiento rigiéndose por las leyes e instituciones correctas al lograr relacionar las leyes y reglamentos competentes en la legalización de los bienes fiscales, minimizando la problemática por falta de legalización; ante la gran magnitud de este inconveniente social, económico y político de gran parte de la población salvadoreña que se encuentra actualmente sin legalizar su derecho de dominio, y por ende en una situación de marginalidad y de inseguridad jurídica.

## **1.2 ENUNCIADO DEL PROBLEMA**

De la situación problemática planteada surge el siguiente enunciado:

¿Qué complicaciones jurídicas adquiere el Estado y el ciudadano ante la falta de aplicabilidad de un procedimiento de legalización de los asentamientos informales en los bienes fiscales sin utilidad pública, ocupados por las familias que en su mayoría son de escasos recursos económicos?

### **1.3. JUSTIFICACION DEL TEMA**

Los motivos que llevan a realizar la investigación en la temática, es la problemática jurídico social existente, por la falta de aplicabilidad del procedimiento de legalización de los bienes estatales sin utilidad pública, y donde habitan comunidades ilegalmente y de igual forma son excluidas socialmente; por los problemas estructurales existentes en el país, adicional a esto los desconocimientos legales para promover las instituciones públicas correspondientes; son dificultades que se encuentran y el desconocer a su vez los procedimientos correctos a seguir de las normativas administrativas salvadoreñas.

El interés de investigar más a fondo estos problemas jurídicos indagando a su vez, las dificultades en que se encuentran las comunidades ante la falta de legalización y otorgamiento de la titulación del correspondiente terreno para calificar en proyectos de interés social. El proyecto investigativo servirá para lograr analizar las normativas de hecho y de derecho vigentes, ya que como se ha planteado, existen leyes que salvaguardan los derechos que por principios constitucionales, otorgan a todos los ciudadanos, y las familias que radican en los asentamientos informales no deben ser la excepción, a vivir en una vivienda digna; sin embargo los requisitos se encuentran esparcidos en diferentes legislaciones.

Traer a cuenta que otro procedimiento que puede realizarse es en materia civil, a través de la prescripción adquisitiva en contra del Estado, no obstante, el término para que se cumpla es de treinta años para que logren obtener el derecho de propiedad, pero si se toma en cuenta que estos asentamientos pasan años habitando estos terrenos, si puede aplicarse dicha figura jurídica.

La relevancia que conlleva esta investigación es proponer la aplicabilidad del procedimiento de legalización de asentamientos informales, desde la perspectiva de leyes y reglamentos de las instituciones competentes y que por ministerio de ley sean estas las que soliciten a la Asamblea Legislativa la desafectación del bien fiscal

y se declaren en desuso, para su posterior legalización, y que los ciudadanos puedan solicitar a la administración pública, a través de estas, su ejercicio que como titular de derecho merece ante el interés legítimo colectivo en beneficio de estas comunidades que se mantienen al margen de la ley.

Otra consideración es la construcción de Vivienda en Altura o de Condominios para estas familias de escasos recursos económicos es una factibilidad a proponer en razón de lo pequeño del territorio, la posibilidad de construir estos edificios, con cuotas accesibles para las personas, beneficiaria en gran manera a la problemática. Esto permitiría las comunidades salvadoreñas un arraigo domiciliario para cada familia, logrando una seguridad jurídica y por ende una seguridad social, adquiriendo posteriormente los derechos sociales para promover, y recibir cooperación de financiamiento para la adquisición de viviendas de interés social por las instituciones competentes, logrando disminuir un problema tan trascendental como son los asentamientos precarios e ilegales y que se han proliferado aún más en El Salvador.

## **1.4. OBJETIVOS**

### **1.4.1. Objetivo general**

- Indagar los fundamentos legales existentes para legalización los asentamientos informales en función del interés social en El Salvador.

### **1.4.2. Objetivos específicos:**

- Investigar sobre las instituciones públicas garantes y oportunas para la aplicabilidad del procedimiento de legalización de asentamientos informales.
- Conocer la práctica normativa jurídica al derecho a la vivienda para implementar a las familias de escasos recursos económicos.
- Averiguar los efectos jurídicos ante la falta de legalización de los asentamientos informales

## 1.5. PREGUNTAS DE INVESTIGACION

Ante el problema en estudio emergen las interrogaciones que dirigirán la investigación y enuncian los siguientes:

- 1- ¿Cuál es el procedimiento existente para legalizar los asentamientos informales?
- 2- ¿Cuáles son los efectos jurídicos ante la falta de aplicabilidad del procedimiento legalización de los asentamientos informales al Estado salvadoreño?
- 3- ¿Son suficientes los fundamentos jurídicos administrativos en la normativa al derecho a la vivienda, para implementar a las familias de escasos recursos económicos, en lo referente a la legalización de un bien estatal sin utilidad pública en función de interés social?
- 4- ¿Qué dificultades se encuentran en el proceso para ceder los terrenos estatales para proyectos de interés social?

# **CAPITULO II MARCO TEORICO**

## 2.1 REFERENCIA HISTÓRICA

### 2.1.1. Los asentamientos informales en América Latina

Los diversos procesos históricos, socioeconómicos, demográficos, culturales y urbanísticos; por los cuales han atravesado los países de América Latina, traen consigo la magnitud de los asentamientos informales que son denominados en diferentes países como: tugurios, barriadas, favelas, notificaciones, poblaciones o ranchos, son distintas denominaciones que se dan a un conjunto de viviendas precarias que están agrupadas geográficamente en terrenos públicos y privados, que son el resultado de la realidad de cada país. Pero en su esencia estos nombres se refieren al poblamiento espontáneo, muchas veces irregular, producto de tomas o invasiones de terrenos o a la erradicación de cierto sector de la población. Configurándose un mosaico de distintas realidades sociales, creciendo día a día la población involucrada con muchas características comunes.<sup>1</sup>

En los asentamientos informales Latinoamericanos en la historia resultan datos que ejemplifican algunos países como: Venezuela con un aumento de un 20% históricamente desde los años cincuenta, se incrementado hasta llegar en la actualidad en un 50% vive en asentamientos informales, en Bogotá son un 59%, Quito con un 50 % Lima un 45%, México lo representa un 40% y en algunas Ciudades como San José Costa Rica y El Salvador en los años ochenta el 58% por causa de la situación del conflicto bélico<sup>2</sup>

El surgimiento de los tugurios se asociaba a la primera etapa del proceso de desarrollo económico, se esperaba que fuese un fenómeno transitorio; sin embargo, no ha sido así, llegando incluso a mostrar una tendencia expansiva y que se agudiza

---

<sup>1</sup>Informalidades y segregaciones en América latina

<sup>2</sup>Serie de Análisis sobre la ley, la tenencia de la tierra y el género: América Latina 2005.

con las situaciones de desempleo y estancamiento económico y la inestabilidad política que sufren los países de América Latina como se mencionó con anterioridad.

Si bien aún siguen existiendo y surgiendo asentamientos precarios informales en las grandes ciudades, no lo hacen con la misma fuerza y envergadura, que los procesos de poblamiento ocurridos hasta la década del setenta. En Bogotá, casi 6 de cada 10 personas viven en asentamientos irregulares; en Caracas, un 50% de la población se halla en esta situación y Perú es el segundo país de América Latina y el Caribe con mayor población viviendo en tugurios, después de Brasil.

Según datos de CELADE (Centro Latinoamericano de Demografía), el déficit habitacional cuantitativo en la región llega a 17 millones de viviendas, mientras el cualitativo representa 21 millones de viviendas, que necesitan reparaciones inmediatas para alcanzar un padrón mínimo de habitabilidad por la problemática existente históricamente en la región.

El surgimiento de los asentamientos informales rurales y urbanos en Latinoamericano, los procesos migratorios de las áreas rurales a las urbanas, fue el factor más importante en el surgimiento de los tugurios en la década del cuarenta, los procesos de industrialización, la movilización política y la pobreza del campo motivaron, a la población a buscar mejores expectativas de vida en la ciudad, a la que llegaban carentes de todo tipo de redes sociales que los recibieran e integraran, además carecían de conocimientos y capacidad de organización, lo que generó una integración forzada con aquellos que se encontraban en igual situación.

Las respuestas de los Gobiernos y del Estado a estos procesos y a las demandas habitacionales fueron variadas pero pocas veces eficaces, en general, fueron políticas de contingencia y no producto de una planificación urbana. Por lo que no fueron capaces de dar una solución definitiva, ni crear instancias para la contención de procesos similares, esta falta de reacción del Estado, sumado a la especulación y a que la propiedad de la tierra está altamente concentrada, generó

una sobre demanda de la tierra urbana, provocando un aumento del valor del suelo urbano.

Estos asentamientos irregulares, al igual que en las décadas pasadas, se realiza en las zonas limítrofes de la ciudad o en zonas con altas pendientes incorporando los suelos más aptos para la agricultura y de conservación ambiental a la expansión de la ciudad; las tierras no poseen las condiciones para ser habitables, generando un aumento de las condiciones de necesidad de la población de los asentamientos, que junto con la baja calidad de los suelos urbanos que ocupan tienen una alta densidad de viviendas y carentes de todo tipo de servicios básicos, sin condiciones para ser usadas para fines residencial es; inundables, sin infraestructura, difícil accesibilidad, contaminación del suelo; cercanía a basurales clandestinos y la construcción de viviendas por fuera de la normativa existente.

La falta de acceso al suelo urbano llevó a los gobiernos de la región y del mundo a formular la “**Declaración de Vancouver sobre los Asentamientos Humanos**” por ejemplo el Proyecto de HABITAT I en el año 2001, que pretendía facilitar el acceso a los pobres a las tierras urbanas. Esta declaración no obtuvo los resultados esperados por la falta de acciones concretas por parte de los firmantes, ya que no tuvo ninguna implicancia sobre el modo de cómo se distribuía la propiedad de la tierra y por ello no generó cambios de Importancia en las condiciones de los tugurios o asentamientos informales. Y en la actualidad en Latinoamérica se manifiestan más la proliferación de asentamientos informales por los problemas estructurales antes mencionados por las ineficacias muchas veces de las políticas de Estado.

## **2.2. Origen del fenómeno de asentamientos informales en Latinoamérica**

- ✓ Implementación de nuevas técnicas en la agricultura que necesitaba menos mano de obra.

- ✓ La migración rural al área urbana
- ✓ Insuficiente generación de empleo, bajo salarios y el empleo informal
- ✓ Un creciente índice de pobreza
- ✓ Exclusión social
- ✓ El acelerado crecimiento demográfico de cada país
- ✓ La escasez de tierra apta para uso habitacional y el constante aumento de su precio
- ✓ Desastres naturales Guerras y conflictos armados En varios momentos, las catástrofes que afectan con mayor fuerza a los hogares vulnerables han provocado en gran medida la proliferación<sup>3</sup>.

### **2.3. Antecedentes constitucionales de América Latina**

La mayor parte de los países Latinoamericanos reconocen el derecho a la vivienda en el ámbito constitucional, entre estos, Argentina, Brasil, Colombia, Cuba, República Dominicana, Ecuador, Guatemala, Haití, Honduras, México, Nicaragua, Paraguay, Perú, Venezuela, Chile y El Salvador. En algunos países, como Ecuador, Uruguay y México, el derecho a la vivienda figura entre los derechos fundamentales esenciales reconocidos y garantizados por el Estado. En otros se menciona junto a la garantía de inviolabilidad del hogar, como en los casos de Perú y Nicaragua. En Bolivia, Colombia, Paraguay y Costa Rica, el derecho a la vivienda es considerado un deber del Estado.

---

<sup>3</sup>Sociología urbana en El Salvador Demografía salvadoreña. Asentamientos. Población.

Los tratados internacionales ratificados por los países poseen un nivel jerárquico superior al de las leyes ordinarias, y deben ser entendidos como complementarios de los derechos y garantías reconocidos en la Constitución. Las Constituciones Latinoamericanas definen la tierra de distintas maneras: desde la función social de la misma hasta el derecho absoluto de la propiedad privada sobre ella, estas distinciones han marcado parcialmente, las distintas políticas específicas sobre el mercado del suelo y sus formas de implementación para regularizar o legalizar los asentamientos informales. Como el caso del reconocimiento de la función social de la propiedad en El Salvador<sup>4</sup>.

Colombia es uno de los países de la Región que posee los avances más importantes, conjuntamente con Brasil; desde los años 30 el derecho de propiedad sobre la tierra no es absoluto e implica deberes, particularmente de orden social<sup>5</sup>. En 1991 se promulgó una nueva Constitución para Colombia, en la que se reiteró este principio, e incluso se abrieron posibilidades como la de expropiar por la vía administrativa y, en situaciones excepcionales, sin indemnización.

En las Constituciones Latinoamericanas se encuentran plasmadas el derecho a la vivienda en función del interés social, como un derecho social y son garantías que deben otorgar los Estados en busca de favorecer a las personas de escasos recursos económicos, con el otorgamiento de la legalización del lugar donde habitan todo esto en función de interés social; sin embargo, la problemática de los asentamientos informales aún persiste en la actualidad a pesar de adelantos de las normativas para regularizar y beneficiar a las personas que habitan estos, tales son los casos de los avances en los países de Brasil, Colombia y Panamá.

## **2.4. TENENCIA DE PROPIEDAD EN LATINOAMÉRICA**

---

<sup>4</sup>Lungo, Mario, "El mercado de Tierras en El Salvador", Informe de Investigación, Lincoln Instituto of Land Policy, Cambridge, U.S.A,1996

<sup>5</sup>Jaramillo Samuel, "El papel del mercado de suelo en la configuración física de las ciudades latinoamericanas". Colombia,1996.

El derecho a la propiedad es tratado en diferentes formas en las constituciones nacionales de cada país; la mayoría de los países definen la propiedad como un derecho absoluto, regulado por los códigos civiles, es decir, por leyes de naturaleza privada. Algunos países no obstante, como Colombia, Brasil, Perú y Venezuela, sostienen que la propiedad implica derechos y que ésta tiene una Función social y es donde los Estados deben contribuir mediante el desarrollo de ciertas actividades económicas sanitarias, sociales y políticas específicamente, las determinadas para contribuir al bienestar de la población con la tenencia u ocupación del terreno donde habitan.

Las Constituciones Latinoamericanas no garantizan un derecho universal a la tierra para todas las personas, como lo hacen con el derecho a la propiedad. Sin embargo, generalmente estipulan normas específicas al derecho a la tierra de grupos especiales, como los pueblos indígenas, las comunidades afrodescendientes, y aquellos que viven en asentamientos urbanos y rurales informales. Pero en la realidad cada uno de estos grupos en específicos siempre cuenta con el problema de una verdadera legalización.

Dentro de la forma de propiedad y control de la tierra puede determinar la manera de compartir la riqueza, el poder político y económico. Una de las dificultades asociadas con el desarrollo de leyes y políticas internacionales efectivas, sobre derechos a la tierra se deriva de las formas inmensamente complejas del acceso a la tierra, y a la enorme distancia entre la realidad cotidiana de la adquisición de tierra y la posición de la ley formal, por lo que el derecho a la tenencia de propiedad le da la facultad de usar disponer y disfrutar de la cosa según su voluntad; ante el inconveniente de la existencia de los asentamientos informales ocupados en la tierras sea estas privadas o fiscales, usan y disponen de estas tierras, pero por falta de la legitimación no poseen la propiedad o dominio con su respectivo título por mantenerse al margen de la ley.

## **2.5. LA PROPIEDAD DESDE LA PERSPECTIVA DEL CÓDIGO CIVIL**

Latinoamérica en la historia jurídica se ha regido por la herencia de un sistema de derecho civil, retomando derecho romano que data de 754 A.de.C y que fue la rama del derecho civil que adquirió mayor importancia y a su vez el derecho civil napoleónico de 1804, mientras que algunos países de la región reconocen algún derecho precolombino o elementos indígenas en sus sistemas legales, como es la costumbre. De igual manera los códigos civiles Latinoamericanos distinguen entre propiedad o dominio, posesión, y tenencia. En el del derecho civil, la propiedad es un derecho real al que se le atribuye un reconocimiento especial, es un derecho básico y fundamental en la base del sistema de derechos de propiedad; la posesión puede separarse de la propiedad, se puede acceder a ella de diferentes maneras y puede tener su propio conjunto de derechos diferentes. Entre los demás derechos a la propiedad incluidos en los códigos están el derecho al uso, servidumbre, a la vía y la prescripción.

### **2.5.1. La propiedad**

Es el derecho legal y absoluto a la propiedad que le da la facultad de usar, disponer y disfrutar de la cosa según su voluntad al cual se le denomina derecho real establecido en una persona, sea natural o jurídica y no tiene más limitaciones que las determinadas por la ley. La entrega de un título registrado de propiedad es el paso siguiente en el proceso de consolidación. Convierte al poseedor en propietario legítimo ante la ley, dándole derecho a todas las formas de protección legal y todas las responsabilidades, incluyendo el pago de impuestos. La extensión de la propiedad está ahora completa, desde el punto de vista legal.

### **2.5.2. La posesión**

Esta en armonía con la etimología y denota la ocupación de una cosa, el tenerla en nuestro poder, sin que importe mayormente la existencia de un título o el derecho para ello. Dos figuras jurídicas del código civil más o menos idénticas en la cual la propiedad es poseedor del dominio a través es un derecho real por medio de título, y la posesión es el dominio que entraña en una relación de hecho, pero que tanto la posesión y la propiedad son exclusivas porque solo admiten un poseedor o un propietario este desde el enfoque singular o plural.

### **2.5.3. La prescripción**

La prescripción positiva es un método creado por la ley para adquirir la propiedad, es conocido como usucapión en español o usucapião en portugués, del latín *ususcaparé*, esta prescripción tiene su origen en las promulgaciones del derecho civil, las que han sido confirmadas por la Ley Canónica. Por esta figura jurídica se adquiere el dominio y todos los demás derechos reales susceptibles de prescripción este fundamento jurídico se justifica por razones de orden social y práctico, pues basta con acompañar con la ocupación la posesión pacífica quieta e interrumpidamente para adquirir el derecho solicitado y sea reconocido; en razón que la prescripción, el carácter que conlleva es una sanción para el titular del derecho que por negligencia en la administración del derecho puede perderlo.

Estas figuras jurídicas pueden ser aplicadas a la temática tratada de los asentamientos, de una manera legal o ilegal ya que se reconoce en algunos países Latinoamericanos. En el caso del derecho a la vivienda es un concepto mucho más amplio, que ofrece un abanico de alternativas jurídico-política para la acción gubernamental, más allá de la formulación de programas de regularización.

Opciones que pueden variar desde la propiedad individual plena, si se da el caso, a la propiedad colectiva, y que puede ser adquirida por una de la vías del procedimiento como es el usucapión o prescripción adquisitiva, o a través de compra

o donación; dependiendo si las tierras son privadas o fiscales, pero que también incluyen diversas formas de propiedad restringida como, por ejemplo, en el caso de la adjudicación del derecho real de uso o de la adjudicación de uso especial para fines de vivienda individual o colectiva, como es el contrato de comodato por parte del Estado.

En términos de legislación y de políticas públicas, los países en toda la región han abordado la cuestión de la tierra en diferentes formas. Algunos han manejado este tema de los asentamientos informales de una manera que apoya el tratamiento de la tierra como un asunto de derechos humanos, guiados por leyes y políticas apropiadas; otros países han permitido que las fuerzas del mercado o la ley de la costumbre determinen quién tiene acceso a la tierra.

#### **2.5.4. La Donación**

Los Códigos Civiles definen a la donación como un contrato por el cual una persona transfiera a otra gratuitamente una parte o la totalidad de sus bienes, La donación deberá formalizarse mediante escritura pública, tratándose de bienes inmuebles y de muebles que excedan de un valor determinado de conformidad con lo previsto en los Códigos Civiles del lugar en que se encuentren los bienes materia de la donación, esta figura jurídica es utilizada para ceder luego de desafectar un bien fiscal.

## **2.6. LAS POLÍTICAS DEL ESTADO SOBRE LOS ASENTAMIENTOS EN AMÉRICA LATINA**

La intervención estatal y obligación de estos en los diversos países de América Latina, son regularizar a través de leyes y reglamentos y se dan mediante

políticas habitacionales tendientes a regularizar los aspectos legales de la propiedad, incentivado la participación comunitaria y de autoconstrucción dando apoyo técnico, financiero y crediticio. En la última década, los gobiernos de la región han encauzado programas para incorporar a estos asentamientos al sector formal de la economía e integrarlos al tejido urbano, resolviendo el conjunto de problemas físicos, sociales y ambientales que están inmersos en los asentamientos informales<sup>6</sup>.

Estos cambios han hecho que los asentamientos precarios o tugurios, que eran relativamente fáciles de reconocer e identificar debido a las condiciones defectuosas de las viviendas, por el surgimiento irregular, a su localización y concentración en ciertas áreas de las ciudades presenten algún grado de consolidación y mejoramiento en cuanto a la calidad de la vivienda y a dar regulación legal de la propiedad.

Dentro los programas de legalización existen por ejemplo la referencia que es la Ley de Asentamientos Humanos de 1976 de México surge en un momento de conflictos motivados por la situación de la tierra ejidal; aunque su objetivo es la regulación del mercado, no se establecen mecanismos concretos para ello ni se ha modificado el cuerpo jurídico para poder intervenir sobre la propiedad privada<sup>7</sup> con el propósito de mejorar el acceso al mismo de los sectores de bajos ingresos sino que se apoya a los sectores inmobiliarios más concentrados.

Estas son políticas que contribuyen a regularización de legalización se implementan a través de distintos instrumentos; en algunas realidades se hace a través de leyes o Decretos específicos o a través de un marco jurídico legislativo; y

---

<sup>6</sup>BID (Banco Interamericano de Desarrollo) Los Objetivos de Desarrollo del Milenio en América Latina y El Caribe: Retos, acciones y compromisos, Washington D.C,enero2004 .

<sup>7</sup>Schteingart Martha, Evaluación de las políticas nacionales del suelo urbano (evolución reciente y situación actual), en Evaluación de las políticas nacionales del suelo e instrumentos para mejorar el acceso y uso de la tierra urbana en América Latina, HÁBITAT (Centro de las Naciones Unidas para los Asentamientos Humanos), Nairobi, pp. 81-123.México1993,

en otras, por programas o proyectos. La diferenciación de los mismos importa, dado que de ellos depende el tipo de regularización que se realiza en cuanto a la masividad, el tipo de informalidad que se pretende solucionar; el nivel de gobierno que interviene y los recursos disponibles amparados por los principios constitucionales de cada país de la región.

Latinoamérica ha venido en la historia llevando este problema de los asentamientos informales tan arraigado en cada país de mencionada región, influyendo los factores negativos que conllevan la particularidad de cada territorio causados por los problemas macroeconómicos (falta de empleos, salarios bajos, trabajo informal etc.) y Estatales, entre estas las políticas habitacionales para hacer accesibles el derecho de propiedad a falta de la voluntad de los funcionarios en turno en los gobiernos; sin embargo, han buscado los parámetros legales para solucionar el aumento de los asentamientos informales que se ha incrementado en la actualidad en todas las regiones de Latinoamericana.

## **2.7. ANTECEDENTES HISTÓRICOS DE LOS ASENTAMIENTOS INFORMALES EN CENTROAMÉRICA**

La región Latinoamérica en la actualidad se calculan que tiene 128 millones de personas viviendo en tugurios, una problemática de asentamientos informales que deviene históricamente en está. Centroamérica no es la excepción ya que se encuentra en la región Latinoamericana y por ende posee este problema social, económico, político y que adicional a este la problemática se acrecienta por las catástrofes naturales que año con año se vive en los países Centroamericanos.

Por otro lado, pese a esta comparación, la pobreza material o estructural no deja de tener importancia en la región de Centroamérica. Más del 50% de la población urbana vive en tugurios como es en los países de Belice, Guatemala, Honduras, Nicaragua; *según Arriagada el problema de pobreza es de 67% en Honduras, cifras que pueden aumentar la profundización de la pobreza causada por*

*las catástrofes naturales que se dan en Centroamérica y la poca alternativa del mercado, es otro influyente para que se incremente los asentamientos informales*<sup>8</sup>.

Una gran catástrofe natural fue el huracán Mitch incrementó una gran contradicción del habita que existe en Centroamérica, se dice que el desarrollo en el área retrocedió 20 años y siempre se ha sostenido que las catástrofes naturales que suceden en esta región con cierta regularidad, no golpean por parejo a la sociedad, los grandes afectados siempre son los sectores de más escasos recursos económicos. El déficit de vivienda aumentó considerablemente pues más de 76.000 viviendas fueron afectadas o destruidas. Por lo que quedaron inundadas con lo que se elevó el índice de contaminación de las aguas y en los países más golpeados El Salvador, Honduras y Nicaragua.

El efecto de este fenómeno es la profundización y el ensanchamiento de los pobreza que contradictoriamente conlleva a la formación de asentamientos informales a tal precariedad de tugurización con sus comienzos en la zona rural y proliferándose a las urbanas de cada país Centroamericano; otro desastres naturales son los terremotos y las inundaciones ponen en vitrina la pobreza y otras causas relevantes que influyen mucho más a la problemática, de los tugurios; ya que se toman terrenos como calles en desuso, o los predios baldíos que son de propiedad privada o del Estado. La ocupación de tierras y el uso de materiales precarios los ha colocado en aguda vulnerabilidad ante los desastres naturales<sup>9</sup>, la expansión urbana descontrolada crea serios problemas a estos países.

Por otra parte, los Estados Centroamericanos reconocen el derecho a la vivienda como un derecho básico y le dan la misma categoría que a la educación y a la salud en sus Constituciones políticas; tal es el caso de La Constitución

---

<sup>8</sup> Arraigada, Camilo (2000), "Pobreza en América Latina: Nuevos escenarios y desafíos de políticas para el hábitat urbano", serie Medio Ambiente y Desarrollo N° 27 (LC/L.1429-P/E), Santiago de Chile, Comisión Económica para América Latina y el Caribe (CEPAL), octubre. Publicación de las Naciones Unidas.

<sup>9</sup>Por Kliksberg B. El autor es asesor principal del PNUD zonificación a nivel Tugurios, un drama silencioso para América latina. Para LA NACION Sábado 18 de agosto de 2007

16Stockholm, Sweden, Documento Estratégico Sobre Gestión Ambiental, pág. 25-28 Mayo 1999.

Salvadoreña menciona que: Se declara de interés social la construcción de *viviendas*. El Estado procurará que el mayor número de familias salvadoreñas lleguen a ser propietarios de su vivienda. Fomentará que todo propietario de fincas rústicas proporcione a los trabajadores residentes habitaciones higiénicas adecuadas a los trabajadores temporales; y al efecto, facilitará al pequeño propietario los medios necesarios.

Es así que la vivienda urbana y los asentamientos precarios son los que sufren la población prioritaria para ser sujeto de los programas de mejoramiento, los tipos de vivienda popular en Centroamérica son los mesones, los tugurios y las lotizaciones ilegales y zonas marginales. En los últimos tres tipos, la vivienda es originada y utilizada fuera del marco legal establecido; es decir al margen de las normas Estatales de urbanización y construcción que se enmarca en lo que la sociedad considera un hábitat digno. La vivienda se caracteriza por ser precaria provocando el deterioro de los sectores urbanos adyacentes, y sectores recreativos, afectando el ambiente de la comunidad urbana.

Una de las expresiones más conmovedoras de la informalidad del hábitat son los asentamientos donde los habitantes construyen sus viviendas, con materiales de desechos, en terrenos marginales, generalmente estatales que no tienen servicios básicos de infraestructura, presentan alto grado de insalubridad, vivienda precaria, hacinamiento, miscelánea (mezcla de diversidad de personas de escasos recursos económicos) y tenencia de facto que surgen con los inicios de la urbanización acelerada de las áreas metropolitanas de las Capitales de Centro América, como posibilidad habitacional para las familias más pobres.

### **2.7.1. Guatemala**

Se toma esta referencia del país de Guatemala donde los problemas relacionados con la situación de la vivienda presentan dos situaciones: el déficit de viviendas y la calidad de las mismas. En 1995 se llegó a estimar que el déficit en el área metropolitana era de 195,000 unidades, mientras que el crecimiento anual de

nuevas viviendas estaba en 8,000. Un estudio realizado en 1997 se estimó que 250,000 habitantes del área metropolitana de la ciudad de Guatemala vivían en condiciones económicas altamente precarias<sup>10</sup> en asentamientos informales. Y el problema de legalización que está presente en estos tipos de asentamientos, ante la falta de políticas públicas y la aplicabilidad de las leyes por parte del gobierno, similitudes que se encuentran en los países Centroamericanos, según la densidad poblacional y demográfica, falta de políticas estatales y la aplicabilidad de normativas de cada país.<sup>11</sup>

## **2.8. ANTECEDENTES HISTÓRICOS DE LOS ASENTAMIENTOS INFORMALES EN EL SALVADOR**

En Latinoamérica denota históricamente la existencia de los asentamientos informales, y Centroamérica no es la excepción en la actualidad; las familias de escasos recursos económicos son los que se ven más afectados por la búsqueda donde vivir, se encuentran en la necesidad habitar en los asentamientos informales; El Salvador no escapan a esta realidad y se indica esa problemática en la historia. Los asentamientos radican desde la estructura agraria que se estableció a causa del cultivo de café en la segunda mitad del siglo XIX. Esto causó desalojos a las personas del sector rural, se añadieron en el tiempo a estos, otras causas producidas por la ganadería, el cultivo de caña de azúcar y algodón, por parte de los grandes terratenientes, eso hizo existir ricos minifundios y latifundios en tierras marginales con escasas posibilidades para el sector mencionado.

---

<sup>10</sup>CEPAL Población y vivienda en asentamientos precarios: diagnóstico nacional urbano/rural, Santiago de Chile.

<sup>11</sup>www. Wipedia .com. periódico LA NACION, Situación socioeconómica en Guatemala El lunes, 30 de noviembre de 2009.

El origen de los asentamientos informales urbanos como los son tugurios o comunidades marginales en El Salvador se remonta posiblemente a los años cuarenta, a consecuencia de la transformación agraria, aunque se sabe que las primeras familias de lo que iba a ser el tugurio más grande del país, es la Comunidad Las Palmas, ya habían llegado a asentarse en este sitio en 1910. El diagnóstico de vivienda de 1949, aún desconocía la existencia de tugurios o comunidades marginales. Pasaron varias décadas hasta que dichas formas de hábitat popular urbano fueron reconocidas oficialmente en 1968. No obstante en la vida real de la capital, ya se había empezado a convivir con un número cada vez mayor de ellas a partir de los años cincuenta.

Durante la década de los sesenta, surgió como experiencia de los años anteriores un grupo empresarial que se dedicaría a especular con las tierras urbanas periféricas, comprando terrenos en estado rústico para vender los lotes a las personas de escasos recursos, en estos años este sistema llegó a expandirse tanto que se convirtió en el sub mercado de mayor crecimiento en casi todas las ciudades principales del país. Pero, a partir de la década de los ochenta se producen nuevos cambios puesto que antes de la guerra estos asentamientos sólo eran un fenómeno de las grandes ciudades, ya en esta época se encuentra presente en las ciudades menores o departamentales de El Salvador<sup>12</sup>.

Los doce años de conflictos armados ha generado procesos de migración de las áreas rurales hacia las zonas urbanas. Desplazados se asienta más precariamente en los asentamientos informales, que crecen más a raíz de desastres naturales que azotan continuamente en el país, como los terremotos y el más reciente el huracán Mitch que incrementan el déficit de viviendas<sup>13</sup>.

---

<sup>12</sup>Sociología urbana en El Salvador demografía salvadoreña. Asentamientos. Población.

<sup>13</sup>FUNDASAL Carta urbana número 115, año 2005 Pág. 2

Tal es el caso de la dimensión espacial de los asentamientos urbanos informales aunque varía, representa una problemática jurídica ante la falta de una legalidad de estas tierras apropiadas donde debe el Estado focalizar las intervenciones y centrarse en esfuerzos interinstitucionales en la mejora de la calidad de vida a través de lo principal que es el otorgamiento de la legalización a través de la tradición del dominio de las tierras donde habitan de forma ilegal, especialmente de aquellos grupos más vulnerables, e incidir en aquellos aspectos estructurales que los afectan, la precariedad de sus viviendas la falta de servicios básicos, la inexistencia de las autoridades municipales y gubernamentales etc., y por ende, las imposibilidades de tener un mejor nivel de vida.

La problemática habitacional que sea ha dado históricamente es un círculo vicioso a la informalidad, por los problemas estructurales de país; ante esto se ha modificado las normativas; más son muy mínimas sus modificaciones y conjuntamente la falta de voluntades políticas por solucionar el problema existente, es otro inconveniente para la solución de la aplicabilidad de un procedimiento de legalización. Urgiendo se dé la aplicabilidad de un procedimiento legal para obtener una vivienda digna a través de los Ministerios competentes e instituciones centralizadas y descentralizadas las que sea activadas por medio de ciudadano para buscar una salida viable jurídicamente con las políticas públicas a la problemática de los asentamientos informales en El Salvador.

## **2.9. BIENES DEL ESTADO**

Según el diccionario de Manuel Osorio los bienes de Estado son los que pertenecen a éste , y que pueden tener dos modalidades, bien públicas y bien privadas, por regla general se considera bienes públicos del Estado: el mar territorial los mares interiores como bahías, ensenadas, puertos y ancladeros; los ríos, sus causes, lagos y las demás aguas que corren por sus causes naturales y todas las aguas que tengan o adquieran la aptitud de satisfacer usos de interés general; playas

del mar y las riberas internas, de los ríos y lagos navegables, cuando no pertenece a particulares, las calles, plazas, caminos, canales, puentes y cualquier otra obra pública construida para comodidad y utilidad común, los documentos oficiales de los poderes del Estado; y las minas y yacimientos arqueológicos y paleontológicos de interés científico.

También por lo general se consideran bienes privados del Estado las tierras situadas dentro del territorio nacional que carecen de otro dueño; las minas de toda clase, sin perjuicio de dominio de los particulares sobre la superficie de la tierra, los bienes vacantes y mostrencos y de las personas que dejan vacantes su herencia, los muros plazas de guerra, puentes ferrocarriles y toda construcción hecha por el Estado, así como todos los bienes adquiridos, por el Estado por cualquier título, y las embarcaciones que diere en las costas de los ríos , sus fragmentos y objetos de su cargamento siendo de enemigos o corsarios. La distinción entre estas dos clases de bienes del Estado, tiene además de otra el interés jurídico de que con respecto a la primera el Estado actúa como persona de derecho público y con respecto a la segunda como persona de derecho privado y que estos bienes pueden ser objeto de apropiación privada.

### **2.9.1. Adjudicaciones de terrenos del Estado**

En El Salvador, la mayor parte de terrenos es de propiedad privada, se entiende por propiedad privada el derecho de un individuo a excluir a otros del uso o beneficio de alguna cosa; la relación social intrínseca a la propiedad privada es la capacidad de exclusión a otros. Y por tanto, no se dan adjudicaciones masivas de terrenos privados del estado, en el caso de predios urbanos o rurales, de igual manera, ante la problemática planteada de los asentamientos informales se ceden a su vez, calles y vías férreas en desuso, las adjudicaciones más frecuentes las realizan instituciones encargadas de implementar programas de legalización para las personas de escasos recursos.

Lo que se busca es la legalización dominial que en general se realiza sobre tierra fiscal; si bien muchos de los programas de regularización se plantean legalizar las ocupaciones en tierra privada, el número de soluciones es significativamente menor que en las tierras fiscales, dado que el Estado debe primero expropiar la tierra para luego traspasarla a los ocupantes, o ser mediador en una negociación directa entre los propietarios del suelo y los ocupantes, para que el precio que los primeros pongan sea compatible con la capacidad de pago de la población.

Por otro lado, en cuanto a los requisitos y trámites a seguir, éstos dependen del tipo de la Institución que sea titular del terreno a adjudicar en razón de que utilidad pública tenga para la Institución o el proyecto que se pretenda llevar a cabo en función de un interés público. Teniendo en cuenta la escasez de territorio y lo reducido de El Salvador el denominador común y el principal obstáculo en todas las adjudicaciones es la exigencia que la transferencia sea aprobada al más alto nivel de la Asamblea Legislativa, las oposiciones de las institución titulares de bienes fiscales del Gobierno Central o de Instituciones Oficiales Autónomas, y por el Concejo Municipal en caso de tierras municipales.

Surgen las interrogantes de que se debe efectuar primero para que proceda la legalización ¿se requiere previamente una declaración de desafectación, o la calificación de interés social para luego desafectar? o ¿será que se debe declarar primero el proyecto habitacional de desarrollo progresivo por parte de VMVDU y luego solicitar la desafectación a la Asamblea Legislativa? para levantar la intangibilidad de los bienes fiscales del Estado calificados de dominio público, como son los predios, calles y vías férreas que ya no tienen utilidad pública; y son introducirlos al comercio en igual situación que los bienes de particulares.

### **2.9.2. Dificultades para el otorgamiento de los terrenos Estatales en el Salvador**

Como se mencionó anteriormente para la legalización de bienes del Estado se requiere previamente una declaración de desafectación de la Asamblea Legislativa, y es aquí que surgen dificultades de la cual conllevan consigo gestiones tardías, es

una contrariedad que comienza desde los órganos del Estado, por la falta de voluntad política de los diputados, ya que por ser de un sistema pluralista de partidos políticos, muchas veces no están de acuerdo para desafectar bienes fiscales sin utilidad pública y otorgarlos en legalización para las familia de escasos recursos económicos que residen en estos tipo de asentamientos informales, por cuestiones inmersas en hechos partidistas.

Otro problema que conlleva a esta problemática legislativa es inexistencia de un ordenamiento legal de la posesión de las tierras, y luego la aplicabilidad del marco legal deficiente, disperso y susceptible de ser aplicado de manera discrecional y burocrática por las instituciones encargadas de ceder la legalización, a través de una titulación concediendo la posesión de las tierras que habitan informalmente.

Otra dificultad que se ha indagado, es que dentro del procedimiento legalización para el otorgamiento de asentamientos informales denota que se hace al contrario, primero solicitan a la Asamblea Legislativa la desafectación del inmueble fiscal afectado por ser bien del Estado, y luego se solicita el dictamen de investigación o análisis técnico legal al VMVDU y dictamine si se puede o no realizar el proyecto de vivienda que en tal caso es el denominado o directamente se solicita al ILP el estudio técnico jurídico, para que lo realice a través de sus asesores y se declare de interés social .

Es esta Institución concederá, denegará o suspenderá el proyecto de interés social, si se concede se envía el estudio y calificación a la Asamblea Legislativa para su posterior desafectación, teniendo este procedimiento un largo periodo de tiempo, por razones de falta de voluntad política, de trámite y desconocimiento de las leyes y reglamentos administrativos, que da las directrices del procedimiento para luego solicitar la desafectación que realizará por medio decreto de una ley especial de desafectación para determinados asentamientos.

Adicionalmente, se tiene la carencia de fondos públicos que complica tal situación igualmente la otorgamiento de estos bienes del Estado que están administrados por alguna institución de la cartera del gobierno, destinados para realizar algún proyecto de interés público, deben de analizarse que se valorará más para ceder estos bienes fiscales; el interés social o el interés público; ya que la escasez de tierra es otro inconveniente, por ser un país con escaso territorio, El Salvador es el país más pequeño a nivel Centroamericano y qué no decir a nivel mundial, es por esta situación que se sobrevalora monetariamente, la tierra urbana y rural.

La falta de programas de regularización que busquen solucionar el problema es lo que constituye un círculo vicioso que impide concretizar una legalización al problema. Mientras tanto se siguen dando más proliferación de diferentes tipos de asentamientos informales en El Salvador.

### **2.9.3. El proceso de ilegalidad de un asentamiento informal**

El proceso de ilegalidad de un asentamiento informal se realiza de la siguiente manera, y se menciona también que no existe correlación directa entre tomas de los asentamientos o tugurios, pero si una estrecha relación entre ambas; puede afirmarse que son momentos concatenados de un proceso común de la ilegalidad:

- ✓ **La toma:** es aquella que realiza en un momento puntual de inicio refiriéndose a la formación de los asentamiento ilegales en periodo de meses;
- ✓ **El tugurio:** es aquel que se forma dentro de un asentamiento informal de la misma prolongado en el tiempo llegando a formarse por período de meses a un año;
- ✓ **El asentamiento humano precario:** es en que de forma en un lustro o sea cinco años de los cuales habitan dichas comunidades; mas sin embargo en la

realidad salvadoreña estos asentamientos llegan ser de quince hasta treinta años y posteriormente,

- ✓ **un barrio consolidado:** que es cuando obtiene la legalización y construcción de vivienda ubicándoles en una situación definitiva respectivamente.

## 2.10. TIPOLOGÍA DE ASENTAMIENTO INFORMAL

Dentro de los tipos de asentamientos informales son los que se encuentran en un terreno baldío, calles y vías férreas sin utilidad pública; donde se establece una comunidad que la característica principal es que no está dentro del margen de los reglamentos o las normas establecidas por las autoridades encargadas del ordenamiento urbano, entre ellas se mencionan las siguientes:

**Comunidades o zonas marginales:** Una comunidad marginal es un grupo de viviendas con gran densidad poblacional, localizadas en terrenos semicéntricos, de extensiones considerables, no siempre vinculados a la trama urbana en sus accesos. El tipo y calidad de los servicios y de las edificaciones no es homogéneo y depende de la antigüedad del poblamiento; dentro de la población habitan en las comunidades 70 de cada 100 pobladores.

**Tugurio:** Son asentamientos urbanos construidos, en la mayoría de los casos, en terrenos públicos invadidos y de topografía inadecuada. Algunos de ellos están en terrenos que presentan condiciones de peligro (laderas inestables o inundables). Generalmente tienen energía eléctrica, pero carecen de uno o varios de los otros servicios básicos.

La mayoría de la población carece de título legal sobre el terreno, la calidad de los materiales de construcción, y las construcciones mismas, son de baja calidad, muchas veces ocupando materiales no permanentes, donde habitan los pobladores;

el tugurio es la forma más barata de vivienda. Sin embargo, sus condiciones físicas son demasiado precarias y muestran un desarrollo a través de los años. El mayor problema de necesidad en el tugurio lo constituyen los servicios, ellos son la necesidad prioritaria de la gran mayoría. Las densidades poblacionales son muy altas habitan en comunidades 80 de cada 100 habitantes.

**Lotificación ilegal:** Una lotificación ilegal es un grupo de viviendas localizadas en terrenos periféricos, de gran extensión, subdivididos en lotes de trazo regular, de baja densidad poblacional, adquiridos en contratos de compra-venta sin amparo legal. Las familias no tienen vínculos previos, la calidad de las edificaciones es buena pero el acceso a servicios muy deficiente. La población que habitan en lotificaciones 22 de cada 100 pobladores.

### **2.10.1. Las dimensiones que ha adquirido el problema de los asentamientos ilegales**

Las dimensiones que ha adquirido el problema de los asentamientos humanos informales se deben, entre otros aspectos a los siguientes:

- a) Los desplazamientos poblacionales que provocó el conflicto armado;
- b) La crisis del sector rural que recompuso significativamente la distribución espacial de la población en torno a núcleos urbanos existentes y los nuevos polos de desarrollo (maquilas y zonas francas)<sup>14</sup>
- c) La situación socioeconómica del país, ha dificultado el acceso a una vivienda formal por parte de la gran mayoría de la población, no sólo la de bajos

---

<sup>14</sup>FUNDASAL, carta urbana 110 año 2001.

ingresos, sino de las clases medias del país, originando la expansión y proliferación de los asentamientos humanos.

d) Las estrategias de crecimiento y desarrollo económico del país, esto es, las transformaciones productivas y económicas, al pasar de una economía agrícola a una de servicios;

e) y la incidencia de fuertes desastres naturales.

### **2.10.2. Características de los asentamientos informales**

Son característicos en los países en vías de desarrollo o zonas de pobreza de comunidades de inmigrantes o minorías étnicas en países desarrollados. Típicamente son el producto de una necesidad urgente de obtención de vivienda de las comunidades urbanas de escasos recursos económicos y se caracterizan por ciertas condiciones:

- ✓ Localización del espacio urbano
- ✓ Organización social
- ✓ Ocupación de Facto de las tierras
- ✓ una densa proliferación de viviendas elaboradas con la autoconstrucción y técnicas con diversos materiales reciclados, no convencionales por la degradación ambiental que causan en el ecosistema local y, por severos problemas sociales.
- ✓ Sus residentes existen en un estado permanente de inseguridad legal y social ya que viven en terrenos sin el consentimiento de sus auténticos dueños.

- ✓ Frecuentemente se localizan en zonas de riesgo sujetas a la degradación ambiental y peligros.
- ✓ Se complica la implementación de los servicios básicos por su carencia de planificación y diseño urbano, además de su acelerado crecimiento.
- ✓ Sus habitantes tienen mayores riesgos de contraer enfermedades y a una mayor mortalidad debido a sus niveles de pobreza y la influencia negativa del medio ambiente donde residen.
- ✓ El espacio público abierto puede ser inseguro e insuficiente para las necesidades de la comunidad. Finalmente, la disparidad visible entre los asentamientos irregulares y las áreas circundantes puede llevar a tensiones sociales y generar crimen. Estos mismos factores también pueden incrementar la exclusión social y económica.
- ✓ Típicamente, la dinámica política y social interna está caracterizada por la solidaridad y/o la confrontación.
- ✓ Normalmente los asentamientos informales tienen una estructura organizacional definida, que es encabezada por los líderes comunitarios.
- ✓ Esta organización es una medida que se da como resultado de crear un medio de protección ante las presiones de las autoridades locales, que por lo general están en contra de su situación informal y puede llevar en muchos casos al desalojo.

A escala global, los asentamientos informales son un problema significativo, especialmente en los países del tercer mundo, y El Salvador no es la excepción los cuales albergan a la mayoría de los habitantes más desventajados el problema de la

falta de aplicabilidad del procedimiento de legalización. Por la descoordinación institucional entre los diferentes actores que intervienen en el sector vivienda (Gobierno y municipalidades, la Banca, empresa privada y organizaciones con y sin fines de lucro), dificulta la implementación de políticas estratégicas claves para disminuir el déficit habitacional y mejorar el saneamiento en las comunidades.

### **2.10.3. Definiciones sobre los asentamientos informales**

Las definiciones de asentamientos espontáneos o tugurios son variadas, para Venezuela por ejemplo, señala que la definición oficial es *“asentamientos residenciales de desarrollo progresivo, contruidos a partir de invasiones de terrenos que no pertenecen a sus residentes y sin un plan, o más específicamente, un proyecto, que cubra los requerimientos a satisfacer por toda urbanización producida reguladamente en la misma ciudad y época”*<sup>15</sup> Esta definición se basa en el contraste de la realidad con lo que debiera ser un esquema de poblamiento planificado, y si bien hace alusión a una aparente etapa transitoria dentro de un proceso de evolución hacia mejores condiciones de las viviendas, no da una idea sobre las condiciones de vida que se dan en este tipo de establecimientos.

En una definición más amplia, fruto de una reunión de expertos en Nairobi en el año 2002, definió tugurio como: *Asentamiento contiguo donde los habitantes se caracterizan por tener vivienda y servicios básicos inadecuados.*<sup>16</sup> *A menudo, los tugurios no son reconocidos y no son tratados como una parte incorporada o igual a las demás partes de la ciudad por las autoridades públicas”. Esta definición está sustentada sobre la base de cinco características: estatus residencial inseguro,*

---

<sup>15</sup> Tapia Zarricueta, Ricardo, Medición de la precariedad en asentamientos urbanos irregulares: estudio comparativo entre Venezuela, Chile y Argentina, Instituto de la Vivienda (INVI) de la Facultad de Arquitectura y Urbanismo de la Universidad de Chile, Agosto 2000.

<sup>16</sup> Conferencia Guía para el monitoreo de la Meta 11, HABITAT (Programa de las Naciones Unidas para los Asentamientos Humanos), Nairobi, Kenya, mayo 2003.

*acceso inadecuado al agua potable, acceso inadecuado al saneamiento básico, vivienda de baja calidad estructural y hacinamiento.*

Los tugurios son expresiones territoriales de la pobreza urbana, por ello es necesario que los patrones de pobreza tengan algún grado de concentración espacial para que se considere como tal: *“Los tugurios o asentamientos ilegales son una manifestación física y espacial del incremento de la pobreza urbana. Sin embargo, no todos los urbanos pobres viven en asentamientos precarios, ni son pobres todos los habitantes de los asentamientos precarios”<sup>17</sup>. Los tugurios se muestran de diversas formas, “que van desde los barrios antiguos deteriorados hasta los asentamientos informales”. Y han ido mostrando cambios en su forma y su origen a lo largo del tiempo.*

Para el grupo investigativo los asentamientos informales son todas aquellas zonas marginales en las que se encuentra manifiestas dentro de estos los tugurios que son la afirmación de la extrema pobreza, en donde habitan familias sin condiciones de vida básicas generada por la precariedad; no regularizadas por los Estados; que en muchas ocasiones están ubicados en terrenos de gran peligrosidad inadecuados; que nacen en la zona rural y que sea extendido en gran magnitud en la zona urbana de todos los países, trayendo consecuencias negativas en los ámbitos económicos, sociales y políticas de cada país.

## **2.11. CAUSAS DEL AUMENTO DE LOS ASENTAMIENTOS INFORMALES**

Entre las principales consecuencias por el acrecentamiento de los asentamientos en El Salvador son:

---

<sup>17</sup> Mac Donald, Joan “Pobreza y precariedad del hábitat en las ciudades de América Latina y el Caribe” Serie Manuales N° 38 (LC/L.2214-P), Santiago de Chile, Comisión Económica para América Latina y el Caribe (CEPAL), noviembre. Publicación de las Naciones Unidas, N° de venta: S.04.II.G.136.2004.

1. La vivienda y el déficit habitacional por la falta de programas y políticas de vivienda social.
2. Financiamiento habitacional insuficiente, especialmente para los sectores de menores ingresos;
3. Número importante de parcelas habitacionales sin regularizar, y en muchos casos familias ubicadas en zonas no regularizables (áreas protegidas, servidumbres, derechos de vías inseguras o de alto riesgo);
4. Falta de coordinación entre las diversas entidades relacionadas con el sector y frecuente conflicto entre ellas; y falta de apoyo gubernamental para la adquisición de viviendas.
5. La ausencia de un financiamiento de corto y largo plazo, incluido el desarrollo de mercados secundarios de viviendas.
6. La falta de aplicabilidad de un ordenamiento de la propiedad de las tierras (concentrándose en la regularización y legalización de parcelas, la reubicación de familias asentadas en zonas marginales inseguras y de alto riesgo climático,
7. Marco legal deficiente, disperso y susceptible de ser aplicado de manera discrecional.

## **2.12. LA IMPORTANCIA DE LA LEGALIZACIÓN**

Como resultado de los problemas mencionados, son pocos los programas en que se alcanza la etapa de legalización, y son menos aún en los que se concluye el registro de los lotes legalizados. Por ello, muchos analistas han concluido que los

títulos son importantes y es realmente significativa la percepción de seguridad en la tenencia de la tierra que tengan los pobladores por la legalización.

En lo mencionado anteriormente surge la necesidad de confrontar los conceptos siguientes:

**Legalidad:** es el régimen político estatuido por la ley fundamental del Estado. En este último sentido, se habla del gobierno legal con lo referente a lo establecido de acuerdo a las normas constitucionales.

**Legalización:** es la declaración por la cual un funcionario competente testimonia o certifica la veracidad o la autenticidad de una o varias firmas aplicadas al pie de un documento y a veces también la calidad de los firmantes, para agregar fe y que debe ser firmada por el superior inmediato, la legalización de un documento suele ser necesaria dentro de un mismo país cuando proviene de un ordenamiento jurídico y ha de ser presentado ante otros.

**Titulación:** Serie de documentos que acreditan la propiedad o posesión de una cosa o de un derecho.

**Título:** Origen o fundamento jurídico de un derecho u obligación y demostración de la autenticidad del mismo; donde consta el derecho de hacienda o predio y la autenticidad del derecho de ser el dueño de ese bien que una persona posee.

**Título gratuito:** Causa jurídica por la cual se adquiere algo sin contraprestación alguna como la donación o legado.

**Título inscribible:** Para el autor Roca Sastre<sup>18</sup> afirmó que los títulos tienen un sentido sustantivo o material como causa o razón jurídica para la adquisición,

---

<sup>18</sup>Ossorio Manuel, Diccionario jurídico de Ciencias Jurídicas políticas y sociales Editorial Heliasta, República de Argentina pág. 750.

modificación o extinción de un derecho y en el sentido formal e instrumental como prueba documental que comprueba aquella causa o razón en sede registral a los efectos de la inscripción, siendo esta segundo aspectos el que interesa a los efectos de la inscripción pues la palabra título es la que equivale a documento que contiene el acto inscribible. Es pues que las escrituras públicas registradas en el respectivo Registro Público de la Propiedad son los documentos que dan total seguridad a quienes las poseen.

No se puede negar que la percepción de la seguridad es un elemento que promueve la inversión de las familias para consolidar sus viviendas, y la titulación es importante por dos razones: el interés personal de los residentes por la seguridad de tenencia de la tierra, la protección contra desalojos, y el interés de la ciudad, ya que la legalización puede contribuir a la estabilización de los mercados del suelo, y con ello permitir formas más racionales de intervención pública. Existen grandes resistencias del sistema administrativo, judicial y público en general, por ejemplo una residencial donde habita familias con un status de clase media, no estarán de acuerdo con un asentamiento de familias de escasos recursos económicos, y mucho menos con respecto a los programas de titulación, por razón de las formas informales de las tomas de predios.

Es importante señalar, también que los beneficiarios individuales con frecuencia desconocen la protección y las limitaciones que derivan de la titulación el análisis investigativo ante la problemática surge la necesidad de acompañar los programas de legalización con programas educativos y capacitación en lo referente al sector laboral, para los dirigentes de las comunidades, como para los residentes de los asentamientos. Todo esto conlleva una gran importancia en razón que con la legalización se adquirirán estos beneficios continuamente de una titulación.

Otro punto a considerar es la falta de análisis sobre el impacto de los instrumentos que se emplean en la legalización de los asentamientos informales. Como resultado del énfasis en la titulación individual, se ha tendido a ignorar la necesidad de generar soluciones legales, para responder a éste que es uno de los problemas sociales comunes en El Salvador. Una experiencia que se puede sostener y se confirma que las comunidades pueden tener la posibilidad de ser dueñas de su propio de un lugar donde vivir porque hay informes sobre el desarrollo, con un apoyo de asesoría, capacitación y acompañamiento en el área legal, administrativa, y social.

Es de aclarar que la legalización de un bien fiscal debe de declararse de interés social, previo a su respectivo estudio técnico jurídico, para proceder luego a la desafectación y referidos requisitos de las leyes y reglamentos para poder ceder; de igual manera las familias interesadas; debe de realizarse les un estudio socioeconómico y legal, entre estos la declaración de carencia de bienes, para constatar que realmente son familias que no poseen las facilidades para adquirir una vivienda.

Es aquí donde se propone la creación de un Centro de asistencia de divulgación y capacitación para asesorar de forma gratuita a las personas que soliciten información sobre la legalización de las comunidades y que sea los practicantes de la Oficina Jurídica gratuita del Departamento Ciencias Jurídicas los que realicen el asesoramiento y estudio socioeconómico y legal de los pasos a seguir para que proceda una legalización, colaborando en las diligencias para cederlas a Instituto Libertad y Progreso para su respectiva calificación de interés social y proceso de legalización.

## **2.13. EL PROCEDIMIENTO DE LEGALIZACIÓN DE LOS ASENTAMIENTOS INFORMALES EN EL SALVADOR**

En el Salvador, el procedimiento que se realiza como primer paso para legalizar un bien fiscal sea este un predio, calles o líneas férreas sin utilidad pública en una apropiación de unas tierras donde yacen asentamientos informales, se da a través de la desafectación; en la cual la solicitud la presentan las comunidades, que se encuentra habitando en terrenos estatales ilegalmente, justificando la situación de la toma del inmueble, en estos casos se manifiesta los problemas de los desastres naturales que año con año sufren muchas familias de escasos recursos económicos.

Se organizan asociativamente para solicitar personería jurídica, en la Alcaldía municipal en la ADESCO al obtener la personería, luego realizan la diligencia para realizar el pedimento y solicitud a la Asamblea Legislativa para luego sea ésta la que solicita el análisis técnico-legal de la institución; según sea el caso de que tipo de desafectación se pretenda ejecutar por ejemplo si es predio estatal debe de realizarlo el que tenga la administración del bien, y para que autoricen es el Ministerio de Obras Públicas, Transporte y de Vivienda y Desarrollo Urbano, así como los Concejos Municipales competentes de las respectivas alcaldías de la región, manifestando que los inmuebles a que hace referencia son desafectados por Decreto legislativo, donde se manifiesta que han perdido el uso para el cual, originalmente fueron concebidos, como fue el de servir de vías de comunicación terrestre sí fuese el caso de calles y líneas férreas en desuso.

Lo que hace factible declararlos en desuso, luego se realizará la desafectación y posterior donación del inmueble estatal, la posesión del terreno, si es una desafectación de calles, de carretera, de derechos de vía en desuso es el MOP, y la solicitud de los terrenos del tramo ferroviario y líneas férreas en desuso es FENADESAL y CEPA.

Esta solicitud ingresa como pieza de correspondencia a través de un funcionario, en tal procedimiento lo introducen los diputados de la República; luego de un estudio técnico-legal solicitado al Vice Ministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano por ser el que diseña las políticas, estrategias, programas y proyectos para

producir soluciones habitacionales a la población de bajos ingresos que no tienen acceso a las viviendas. Si el dictamen es favorable y se da la aprobación de cuarenta y tres votos de los diputados, en votación simple; para su posterior ratificación presidencial.

Es necesario que para que se lleve a cabo la legalización, es uno de los requisitos de las comunidades que deben habitar en forma quieta, pacífica e ininterrumpida, por un período no menor de 5 años, y ser familias de escasos recursos económicos, a su vez estas familias no deben poseer ninguna propiedad inmueble, se solicita al CNR una declaración de carencia de bienes; luego por Ministerio de ley es FONAVIPO, quien deberá entregar las escrituras de propiedad a las familias beneficiadas.

Se hace notar que en algunas leyes especiales de desafectación no especifican términos para la mencionada escrituración. A su vez indica la ley especial que El Vice Ministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano deberá realizar dentro de los seis meses siguientes a la entrada en vigencia de la presente Ley, el levantamiento topográfico respectivo, de los inmuebles o porciones de éstos, y serán sin costo alguno para las familias beneficiadas.

En la realidad, este procedimiento conlleva años para que se realice la legalización; según las leyes existentes para que se otorgue el estudio técnico legal deben de tomarse en cuenta las siguientes leyes y reglamentos que son: La Ley de Urbanismo y Construcción y su reglamento, Ley del Medio Ambiente, Ley de Protección al Patrimonio Cultural de El Salvador, y La Ley de la Administración Nacional de Acueductos y Alcantarillados; no obstante que en la Asamblea Legislativa para que proceda una pieza de correspondencia es bastante difícil; y también en la aprobación del decreto de desafectación, como se indica anteriormente, no hay términos para la entrega de la escrituración. Y es un problema que se da en cada institución competente en la tardanza de ceder la legalización a las comunidades que ocupan los asentamientos informales.

Una experiencia que se puede sostener, y se confirma que las comunidades pueden tener la posibilidad de ser dueñas de su propio desarrollo con el apoyo de asesoría, capacitación y acompañamiento en el área legal, administrativa, y social, por las entidades respectivas.

Estos propósitos conllevan crear un interés para realizar mayores y más consistentes esfuerzos para desarrollar, mejorar y unificar los instrumentos para lograr acreditarlos, no sólo ante los distintos organismos Estatales, sino también ante la sociedad en su conjunto, para que constituyan alternativas jurídicas viables a la problemática de legalización a través del otorgamiento de la legalización y titulación de una informalidad de la tenencia de un terreno fiscal que se encuentre en sin utilidad pública.

## **2.14. INSTITUCIONES GARANTES PARA LA APLICABILIDAD DEL PROCEDIMIENTO DE LA LEGALIZACIÓN**

De acuerdo al texto constitucional en artículo 119, la construcción de una vivienda es una actividad de interés social y obliga al Estado a procurar que el mayor número de familias salvadoreñas lleguen a ser propietarias de su vivienda. Se retoma este artículo por la necesidad de obtener una vivienda digna a través de la legalización de las tierras donde residen familias de escasos recursos económicos, y ser financiados, para construir una vivienda, dada la situación deplorable de las moradas de las familias de un asentamiento informal.

Dentro de las Políticas del Estado respecto al derecho a la vivienda para implementar a las familias de escasos recursos económicos en El Salvador, existen una entidad del órgano Ejecutivo, encargada del sector Vivienda, de las políticas de vivienda y es el ViceMinisterio de Vivienda y Desarrollo Urbano, que se reconoce por las siglas VMVDU, la primera institución se encuentra dentro del Ministerio de Obras Públicas, no obstante cuenta con autonomía administrativa, patrimonial y presupuestaria; durante los últimos años ha venido impulsando una política

descentralizadora en materia de planificación y desarrollo urbano y es uno de los principales entes para dar constancia y aprobación ante una legalización de un bien fiscal propiedad del Estado.

Y contando con el apoyo de FONAVIPO por ser ejecutor de VMVDU, y es el instrumento encargado de garantizar la viabilidad financiera a estos sectores, y la atención prioritaria se ha dirigido a facilitar la compra de terrenos o viviendas, legalización de terrenos, y mejoramiento de viviendas por este organismo. Otra Institución que es parte para el soporte de la legalización de los asentamientos informales es el Instituto Libertad y Progreso.

Dentro de las Funciones del Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano: Por ser una de las instituciones del Estado más importantes para contribuir a la legalización y ser el ente encargado de la planificación de viviendas, se menciona algunas de sus funciones más relevantes:

- ✓ Diseñar las políticas, estrategias, programas y proyectos para producir soluciones habitacionales a la población de bajos ingresos que no tienen acceso a las viviendas producidas por empresarios privados; y
- ✓ Operar, junto a los gobiernos municipales, al ILP, al CNR, al Fondo Social para la Vivienda (FSV y al FONAVIPO), como garante del cumplimiento de las normas y regulaciones vigente.
- ✓ Crear un sistema de subsidios directos y focalizados y en una mayor atención en la legalización de las propiedades en cuanto a vivienda.
- ✓ Formular y dirigir la Política Nacional de Vivienda y Desarrollo Urbano; así como elaborar los planes nacionales y regionales y las disposiciones de carácter general a que deban sujetarse las urbanizaciones, parcelaciones,

asentamientos en general y construcciones en todo el territorio de la República;

- ✓ Planificar, coordinar y aprobar las actividades de los sectores de Vivienda y Desarrollo Urbano, en todo el territorio nacional;
- ✓ Dirigir como Órgano Rector las Políticas Nacionales de Vivienda y Desarrollo Urbano; determinando en su caso, las competencias y las actividades respectivas de las actividades del Estado en su ejecución y orientando la participación del sector privado en dicha política;
- ✓ Elaborar, facilitar y velar, por los Planes de Desarrollo Urbano de aquellas localidades cuyos municipios no cuentan con sus propios planes de desarrollo local; Planificar y coordinar el desarrollo integral de los asentamientos humanos en todo el territorio nacional;
- ✓ Aprobar y verificar que los programas que desarrollen las Instituciones Oficiales Autónomas que pertenecen al ramo, sean coherentes con la Política Nacional de Vivienda y Desarrollo Urbano emitida por el Ministerio, debiendo coordinar con las mismas todo lo relacionado con los asentamientos humanos dentro del territorio de la República y verificar que éstos sean coherentes con los planes de desarrollo emitidos por las municipalidades competentes;
- ✓ Adecuar y vigilar el cumplimiento de las Leyes y Reglamentos, que en materia de urbanismo y construcción existieren.

**2.14.1. Los principales programas de viviendas de interés social en  
El Salvador**

En El Salvador, las instituciones públicas del gobierno, son las que se encuentran dirigiendo todas las políticas económicas y sociales del país, la atención prioritaria se ha dirigido a los principales programas han sido desarrollados por el Fondo Social para la Vivienda (FSV) en el caso de las viviendas destinadas para trabajadores del sector formal; y por el FONAVIPO, en el caso de las viviendas destinadas a trabajadores del sector informal. Desde su creación a la fecha, el FSV ha sido la principal fuente de financiamiento de viviendas de interés social en el mercado formal. Los proyectos habitacionales financiados por diversos organismos de cooperación, cuyo objetivo específico es apoyar el proceso de reconstrucción, entre los que destacan:

- ✓ Programa de Mejoramiento de Barrios,
- ✓ Programa de Asentamientos Humanos o de Comunidades en Progreso,
- ✓ Programa de Vivienda en Altura o de Condominios,
- ✓ Programa de Inversión sin Fronteras,
- ✓ Programa de Arrendamiento Inmobiliario,
- ✓ Programa de Certificación de Lotificadores,
- ✓ Programa de Manejo de Riesgos Ambientales,
- ✓ Programa Construyendo un Sueño.

FONAVIPO surge como ente financiero para facilitar el acceso al crédito para vivienda a las familias cuyo ingreso mensual era inferior a 2 salarios mínimos y para brindar condiciones favorables de financiamiento habitacional de interés social. Maneja dos programas:

- ✓ Programas de créditos: para canalizar recursos a una Red de Instituciones Intermediarias Autorizadas, para el financiamiento de vivienda a familias con ingresos inferiores a 4 salarios mínimos; y
- ✓ Programas de contribuciones para la vivienda: para familias con ingresos inferiores a 2 salarios mínimos.

El acelerado crecimiento urbano, la falta de mecanismos reguladores en planificación y urbanización en determinados sectores, y las deficiencias en el marco legal, y en especial los afectados por las dinámicas de la ciudad informal, son algunas de las causas apuntadas irrealizables por la falta de legalización en el cual sino se legaliza, anticipadamente no se puede dar paso a los programas mencionados anteriormente. La singularidad del hecho de que la mayor parte de la población nacional (75%), y de la mayor parte de la infraestructura productiva se localice en las zonas con mayor deploralidad pone de manifiesto la necesidad de afrontar urgentemente esta problemática.

Además la ausencia de recursos económicos tanto para la población que viven con menos de un salario mínimo, así como para los gestores públicos, el no contar con una adecuada política habitacional, hace que la construcción de viviendas que realizan el sector privado con altos costos, genere a menudo la toma de bienes públicos y privados fuera de los marcos normativos, creciendo más la vivienda informal, en la que la intervención técnica en su diseño y construcción son totalmente de baja calidad. La reforma institucional iniciada en El Salvador en 1991 fue significativa, pues por primera vez el Estado establece vías de acceso a la propiedad para los asentamientos marginales en los sectores urbano y rural, abriéndoles las puertas hacia un título de propiedad individual, firme, seguro y registrable, cualquiera sea el modelo de propiedad y explotación elegido, además se creó un procedimiento de saneamiento técnico-legal para las comunidades marginales.

Estableciéndose canales de participación de la comunidad y se establecieron mecanismos financieros para incentivar la transferencia de propiedad de predios a favor de sus ocupantes. Surgiendo La Unidad Ejecutora de la Legalización de Tierras, del INSTITUTO LIBERTAD Y PROGRESO, (ILP) Institución gubernamental adscrita a la Presidencia de la República y responsable de la ejecución del Programa que se realizan la mencionada legalización de Tierras con fondos provenientes de préstamo BID y fondos de contrapartida del Gobierno de El Salvador. El Presidente

del ILP es el Viceministro de Vivienda y Desarrollo Urbano, ente rector gubernamental de las políticas de vivienda y desarrollo territorial.

El objetivo del Programa de Legalización de Tierras es brindar seguridad jurídica individual a cada poseedor de lotes que participen del programa, disminuyendo el índice de ilegalidad en la tenencia de la tierra a nivel nacional, y proporcionando una seguridad jurídica a todas aquellas familias potenciales beneficiarias del programa, que perciben bajos ingresos, o sea que no superan los dos salarios mínimos mensuales, sin embargo las familias que habitan en los asentamientos informales no logran ganar dos salarios mínimos pues subsisten de el sector informal por ser de escasos recursos económicos, algunos no llegando muchas veces a un salario mínimo por familia.

Estos deben ser identificados por el Gobierno Municipal de cada departamento y enviar la información al Vice ministerio de Vivienda, el cual solicita evaluación técnica para la legalización del inmueble ante el ILP, quien otorgará el visto bueno y se iniciará el proceso en cuanto la legalización <sup>19</sup>. Y dentro los requisitos se tiene los siguientes para los Proyectos de vivienda o lotes con servicio urbano o rural del Reglamento para la Calificación de Proyectos de Interés Social por parte del ILP según los Art. 2 y 3: Solicitud al ILP de la calificación del Proyecto como de Interés Social, la cual será acompañada de:

- Permiso de Proyecto de Parcelación y los planos que lo conforman por el VMVDU, o Alcaldías que cuenten con Planes de Desarrollo Local.
- Recomendación para que el proyecto sea calificado como de interés social, por parte del VMVDU, o Alcaldías que cuenten con planes de Desarrollo local.

---

<sup>19</sup>Panadero, M. Estrategias de desarrollo de la vivienda en las ciudades de El Salvador y catástrofes naturales. Scripta Nova. Revista electrónica de geografía y ciencias sociales. Universidad de Barcelona, 1 de agosto de 2003, vol. VII, núm. 146 pág. 112

- Constancia del valor de los lotes o unidades habitacionales, extendida por el propietario del proyecto.
- Fotocopia de escritura pública del inmueble.
- Certificación extractada original de la inscripción del inmueble.
- Fotocopia de DUI y NIT del propietario o personería jurídica, en su caso.
- Esquema de ubicación del inmueble.

## **2.15. CONSECUENCIAS JURÍDICAS AL ESTADO POR LOS ASENTAMIENTOS INFORMALES**

La falta de legalización de los asentamientos informales traen un sin fin de dificultades sociales que conllevan a proliferar más inconvenientes generalizándose a derivando en otros problemas sociales que afectan al total del conglomerado social, igualmente afectan en sus políticas públicas al Estado, ante esto, se menciona algunas de las contrariedades causadas por los asentamientos ilegales en El Salvador.

### **Delincuencia**

Dentro de estos asentamientos informales es fácil la formación de pandillas, y sirven como escondites de bandas delincuenciales cometiendo delitos como: robos, hurtos y violencia; aún más, la confabulación para cometer secuestro, extorsiones homicidio etc.; adicionalmente se encuentran el consumo y venta de drogas que tienen en estos lugares su epicentro; otro problema que se observa en estos asentamientos por necesidad las familias, que delinquen al hurtar energía y aguas ocultamente el cual está tipificado en el artículo 211 del Cód. Penal, todo ese hace

por no contar con los servicios básicos para la subsistencia del ser humano, esto trae consigo la discriminación de las familias que habitan en estas zonas marginadas.

### **Degradación ambiental**

Degradación y riesgos ambientales se han hecho evidente muy recientemente, a pesar de que es consecuente con el surgimiento de las ciudades, por los procesos de ocupación territorial por los asentamientos ilegales urbanos y rurales, los patrones de uso del suelo, la falta de regulaciones para la construcción y los severos déficits y deterioro de la infraestructura y los servicios básicos, combinados con el crecimiento poblacional y de la pobreza del país, aumentan la presión sobre los recursos ambientales, exponiendo a una proporción cada vez más creciente de la población de las ciudades a enormes riesgos ambientales.

En el entender por riesgos ambientales aquellos que se generan como producto de la interacción entre una gama de amenazas naturales (temporales, inundaciones, deslizamientos, etc.) y antrópicas (la forma de urbanización y construcción, el no tratamiento de los desechos, etc.), con el aumento de la vulnerabilidad social y económica. Formulando los siguientes: el riesgo de deslizamiento, aparece como consecuencia por la mayoría de las veces, asentamiento de grupos humanos necesitados, de tomar de forma ilegal, laderas inapropiadas para la urbanización, agravándose con la subsiguiente deforestación y el manejo inadecuado de las aguas lluvias y servidas.

Sin embargo, la causa de tal deslizamiento no es necesariamente producto de que la población se asiente en lugares peligrosos, sino el hecho de que escogió ese sitio debido a que no tenía otras opciones por la limitación de acceso a tierra urbana habitable, causando por el deterioro del medio ambiente urbano, está llegando a su

límite tal es la magnitud de este problema, que un informe de la ONU<sup>20</sup> menciona que un 95% de la población salvadoreña viven en zona de riesgo.

### **Desalojos**

Por lo general están en contra de su situación informal y puede llevar en muchos casos al desalojo consecuencia de la situación de ilegalidad y toma de los terrenos o bienes fiscales, que se encuentran en desuso; entrando en una violación al estado de los derechos humanos, ya que a esta situación de los asentamientos informales, es el gobierno el que debe responder ante un principio constitucional como es el derecho a una vivienda digna. Generado a causa del desalojo los desórdenes sociales, disturbios y muchas veces crimen organizado.

### **Falta de ingresos de contribuciones públicas**

Al ocupar la tierra informalmente, los residentes están a menudo preparados para evadir la ley con la esperanza de mejorar su posición, no obstante las municipalidades no recauda de estas comunidades impuestos o contribución alguna como, son los impuestos y tasas que son necesarias para prestarles colaboración a favor de ellos mismo incurriendo en una desigualdad, en cuanto al ciudadano contribuyente común que se rige por la formalidad de la ley y el que se encuentra al margen de la ley.

### **Afectación en el área de salud**

Focalización de enfermedades es un efecto negativo, ya que los asentamientos informales son una de las causas que fomentan la propagación de infecciones respiratorias transmitidas por el aire y de enfermedades relacionada por la falta

---

<sup>20</sup>Lungo Mario, Baires Sonia SAN SALVADOR: CRECIMIENTO URBANO, RIESGOS AMBIENTALES Y DESASTRES  
[www.desenREDando.org](http://www.desenREDando.org).

de higiene como son la diarrea, causados por parásitos y malnutrición el cual es un común denominador de esas comunidades, lo que aumenta la vulnerabilidad por la falta de los servicios básicos como lo es el vital líquido, el agua, la falta de tuberías de aguas negras y agua lluvias. Y es otro resultado negativo al Estado afectando a la política pública de salud.

### **Conflictos entre los derechos difusos**

Derechos difusos son aquellos intereses protegidos por una norma jurídica, que afectan directamente a los individuos de una colectividad por su parte, los derechos colectivos no tienen la característica de la no exclusividad, en el sentido de que sólo los miembros de una colectividad determinable son beneficiarios del bien jurídico de que se trate. El interés de la población en desenvolverse en un ambiente libre de contaminación es el bien común, entendido como el conjunto de condiciones que permiten el disfrute de los derechos humanos y el cumplimiento de los deberes que les son relacionados, el bien común no es la suma de los bienes individuales, sino aquellos bienes que en una comunidad, sirven al interés de las personas en general de una manera no conflictiva, no exclusiva y no excluyente.

Es en esta razón que se encuentra el conflicto porque debe de decidirse qué derecho colectivo sopesa al otro, por ejemplo: de este son mil setecientos cuarenta y siete asentamientos informales que tienen el derecho a obtener la legalización de una propiedad, sea esta, por una compraventa o donación, pero teniendo en cuenta que en su mayoría son personas de escasos recursos económicos. Sin embargo a pesar de estos a su vez causa deterioro al medio ambiente por los diferentes problemas de contaminación y degradación ambiental donde se ven afectados igualmente otras comunidades que forma parte de la sociedad y que se dirigen bajos las normas establecidas en la ley, consecuencia negativa también para el Estado.

### **Sanciones legales internacionales**

Con los tratados internacionales ratificados por El Salvador se establecen obligaciones ante la ONU, como ámbito internacional y el Estado debe dar seguimiento en la búsqueda de soluciones viables a estos tipos de asentamientos informales con el apoyo de instituciones internacionales de financiamientos o a través de donaciones que emiten las Naciones Unidas para apoyar este tipo de proyectos de vivienda a personas de escasos recursos económicos; pero el problema radica en ceder la legalización por parte de los entes encargados para otorgarla, pues no se puede dar, ya que no se le da el cumplimiento debido a los tratados para consolidar un proyecto de vivienda que venga a minimizar o solventar el problema de los asentamientos informales.

Ante la deficiencias de las políticas públicas y entre ellas las políticas de vivienda; puede ser denunciado el Estado por violar Derecho humanos, porque estos son inalienables, imprescriptibles, universales y son de carácter público y si han sido ratificados por el país, ante el incumplimiento y violación de normas y principios constitucionales, puede ser sancionado internacionalmente por instancias competentes como los son Comisión Interamericana de los Derechos Humanos y su máxima autoridad de la Corte Interamericana de los Derechos Humanos.

## **2.16. REFERENCIAS DEL CASO ESPECÍFICO DE LA COMUNIDAD EMANUEL**

Dentro de la situación problemática de los asentamientos informales ilegales y falta de legalización se ubican en el departamento de Santa Ana, doscientos dos asentamientos, y en el caso específico se tratará la problemática de la comunidad Emanuel ubicada en la Colonia El Palmar, antes cantón chupadero jurisdicción, de Santa Ana, con un hacinamiento de trescientas cincuenta familias en una extensión del terreno de cinco manzanas y que estuvo deshabitado por un período de treinta años, el cual sufre amenazas de desalojo por parte del MINED.

Mientras que los residentes de este asentamiento tienen limitaciones en el acceso a los servicios básicos y fundamentalmente al abastecimiento de agua potable por cañería y la disposición de un adecuado sistema de eliminación de excretas. Se ha constatado que la legalización del terreno de la vivienda es un factor clave de inclusión o exclusión, en esta comunidad marginal, se concentran los jefes y jefas de hogar que declararon no poseer documento legal de su propiedad y que se encuentra residiendo desde el año dos mil cinco, hasta la fecha a consecuencias de la erupción del volcán Ixmiquilpan de Santa Ana y la tormenta Stan.

En los mismos, se verifica que además de la precariedad generalizada en su mayoría, están las condiciones de vivienda, mala alimentación, falta de educación, vestuario, insalubridad y servicios básicos inadecuados. y aunque se encuentra con personería jurídica (ADESCO) y han realizado diligencias para lograr una legalización se ven afectados por la razón que el inmueble está bajo el dominio del MINED y el cual justifica que no puede otorgárselos porque tienen proyectada la construcción de un Instituto de educación media técnica que forma parte de un proyecto de mayor envergadura como lo es un MEGATEC y la construcción de un complejo deportivo la cual beneficiaría a nueve centros educativos que se encuentran en los alrededores de esta zona.

Han realizado diligencias de legalización a través de la Asamblea Legislativa introduciendo en el año dos mil seis, la primera pieza de correspondencia, respondiéndoles que por la problemática antes planteada no se podía otorgar la legalización proponiéndoles ubicarles en albergues que el gobierno designare. En la reunión que se realizó en julio del dos mil siete el MINED junto con los representantes de la comunidad manifestaron que les sea donado a favor de la comunidad el inmueble propiedad del MIVED y que se encuentra ocupado el inmueble por dicha comunidad sin autorización de la cartera de Estado y que no se puede entregar por ser un terreno ubicado estratégicamente para desarrollar un polideportivo.

En Diciembre del dos mil siete, presentaron una segunda pieza de correspondencia con el plano de ubicación del cual no se ha recibido respuesta alguna, mientras tanto han buscado apoyo en organizaciones no gubernamentales como es el Consejo Coordinador de Comunidades Nacional de habitantes de calles en desuso (C.C.C.) que es una organización que busca desde hace veintidós años una vivienda digna por las comunidades de este tipo de asentamiento. Esta organización trata de coordinar y de unificar las comunidades para solicitar el apoyo para la legalización de estas tierras, ante las instituciones adecuadas entre ellas, y reunirse con la Secretaria Técnica de la Presidencia.

En el año dos mil nueve, el ILP tuvo conocimiento de esta comunidad por medio de la Alcaldía municipal, la cual prometió la colaboración para legalizar el terreno estatal, por ser una institución correspondiente, que beneficie a pobladores de escasos recursos, para obtener la declaratoria de proyecto de interés social de un tugurio o zona Marginal; pero está deberá de cumplir con los requisitos establecidos en el Reglamento para la calificación de proyectos de interés social por parte del Instituto Libertad y Progreso.

El problema en que se encuentra esta comunidad, como otras del país, es la falta de apoyos institucionales gubernamentales, el desconocimiento de las leyes que apoyan la legalización de estos bienes fiscales, y la discrecionalidad en la aplicación de estas leyes y reglamentos que son circunstancias, negativas de los Ministerios, de la cartera del Estado de conceder los bienes fiscales excusando proyectos que pretenden realizar para interés público, algo muy conflictivo porque se debe sopesar ante las necesidades de las familias de escasos recursos económicos y la precariedades de la forma de vida de estos asentamientos informales y ocupación ilegal de terreno, que incrementan por el déficit de viviendas en que se encuentra en el país.

## **2.17. PROPUESTA A LA PROBLEMÁTICA DE LOS ASENTAMIENTOS INFORMALES**

Aportar del plan quinquenal del gobierno de turno a la política de vivienda la asignación de una posición estratégica, ya en el Plan Global Anti Crisis, y como resultado de un importante acuerdo entre las empresas constructoras, el sistema bancario y el gobierno central, se contemplaba la construcción de 25 mil viviendas de interés social por la falta de acceso a una vivienda digna es una deficiencia estructural de El Salvador complementario a esto, con el Programa de Mejoramiento Integral de Asentamientos Urbanos Precarios se realizarán intervenciones que abarcan la introducción de servicios básicos, el fortalecimiento municipal y comunal en los 25 municipios identificados y al menos 20 mil soluciones habitacionales del programa Piso y Techo en los municipios de pobreza extrema severa.

Luego de la propuesta de Gobierno y su política de vivienda el proyecto investigativo se indagan los problemas existentes a la aplicabilidad de un procedimiento de legalidad de terrenos o bienes estatales sin utilidad pública, en el cual pueden ser desafectado para poder realizar un acto o contrato siendo esta una compraventa, comodato, o donación, surgiendo la pregunta de cuál es el primer paso a seguir se desafecta primero el bien inmueble afectado por ser de utilidad pública por el órgano encargado el legislativo de decretar Desafectación?

¿Debería de ser solicitado primeramente al VMVDU califique el Proyecto para facilitar la legalización en las lotificaciones de interés social denominadas Parcelaciones Habitacionales de Desarrollo Progresivo para luego desafectar? ¿O será que tendría que solicitarse primeramente al ILP que califique el proyecto de interés social para luego desafectar y luego legalizar?

Como se explicó, el procedimiento de legalización de un asentamiento informal es el que se trata es a través de la Asamblea Legislativa, lastimosamente este proceso

se realiza con la motivación política partidista utilizando a estos asentamientos ilegales para solicitar el voto para las elecciones presidencialista o de diputados o alcaldes, pasando años las piezas de correspondencias sin poder entrar al pleno para que decreta la desafectación, es por esta razón que la comunidades que habitan en bienes del Estado toma las medidas de hecho para presionar a la Asamblea Legislativa por la lentitud de los trámites y falta de voluntad política de un Gobierno.

**CAPITULO  
III  
MARCO  
JURIDICO**

### **3. LEGISLACIÓN DE LA REPUBLICA DE EL SALVADOR**

#### **3.1. Constitución de la República**

La Constitución es la que enmarca el contexto político jurídico para dirigir un país y retomando como preámbulo el artículo uno que alude que *El Salvador reconoce a la persona humana como el origen y fin de la actividad de estado...* en tal caso se hace relevancia a la obligación y la importancia que el Estado debe asegurar a todos los habitantes de la Nación, en todos sus derechos como ser humano en los ámbitos social, económico, cultural y jurídico, sin discriminación ni imparcialidad para nadie logrando, el bien común para la sociedad en general.

De igual manera el artículo 104 inc.1 manifiesta que los bienes inmuebles propiedad de Estado podrán ser transferidos a personas naturales y jurídicas dentro de los límites y en las formas establecidos en la ley, basándose en este artículo el Estado debe dentro de sus facultades otorgar a los ciudadanos los terrenos fiscales en desuso a las familias de escasos recursos económicos, que radican en los asentamientos informales existentes en El Salvador en función del interés social, y haciendo énfasis al Art. 119 de la Cn. viene a declarar de interés social la construcción de viviendas dignas y es el Estado quien debe procurar que el mayor número de familias Salvadoreñas lleguen a ser propietarias de sus viviendas... En tal caso son las políticas de gobierno que deben implementar la construcción de viviendas dignas a todas las familias salvadoreñas entre ellas las familias de escasos recursos económicos, en una forma legal para otorgar de igual manera la seguridad jurídica para beneficio de la sociedad en general.

Dentro de la problemática tratada se retoma a su vez el art. 233 que menciona que los bienes raíces de hacienda pública y los de uso público solo podrán donarse... en tal circunstancia faculta este artículo al gobierno entre ellos el Órgano Legislativo que debe otorgar a través del procedimiento especial de la desafectación los terrenos fiscales en desuso; entre ellos se encuentra las calles, vías férreas en

desuso, y terrenos baldíos, que son los que pueden otorgarse siempre y cuando sean declarados en función de interés social para las comunidades que soliciten a las respectivas instituciones competentes, entre ellas se encuentra el ILP al cual le corresponde este procedimiento legal, que debe realizar luego de la desafectación realizada por la Asamblea Legislativa.

## **3.2. NORMATIVA INTERNACIONAL**

### **3.2.1. TRATADOS INTERNACIONALES**

Se considera que los tratados internacionales debidamente ratificados, por El Salvador, también son fuentes formales del derecho como entre ellos se encuentran La declaración Universal de Derechos Humanos (1948) acuerdo internacional celebrado entre los Estados y regidos por el derecho internacional y apegándose al celebrado entre los Estados partes y regidos por el Derecho Internacional acogiendo en los aforismos jurídicos *PACTA SUNT SERVANDA* ( se refiere a que lo estipulado por las partes cualquiera que sea la forma de estipulación deben ser fielmente cumplido en lo que se refiere a lo pactado de buena fe. A su vez de no violar normas de orden público, ni quebrantar por ello las buenas costumbres) y el *JUS COGEN* (son aquellos niveles de protección en base al principio *pro homine* en sus derechos básicos) en la buena fe de los Estados partes.

Ante la tenencia legal de la propiedad encontramos que según la costumbre internacional:

### **3.2.2. DECLARACIÓN UNIVERSAL DE DERECHOS HUMANOS**

Data de 1948 y menciona el Artículo 17.1. *“Toda persona tiene derecho a la propiedad, individual y colectivamente.* Desde el derecho mismo de la propiedad de conformidad con las leyes nacionales, el derecho a ser propietarios a la tenencia del dominio, el ciudadano tiene el derecho de ser dueño de la propiedad donde habita; aun en la situación de una posesión informal.

### **3.2.3. CONVENCIÓN AMERICANA SOBRE DERECHOS HUMANOS (1969)**

La convención expresa en su artículo 21.1. que todas las personas tiene el derecho del uso y goce de los bienes entre estos se encuentra el derecho a una propiedad y esta puede expropiarse para el interés social en el caso que compete la temática que se investiga, este articulo manda que si es necesaria una expropiación para otorgar un bien sea este fiscal o privado puede realizarlo, en función del interés social; rigiéndose por las leyes administrativas, para la seguridad jurídica en la otorgamiento de las tierras basándose en las leyes existentes y que otorguen una indemnización justa en caso de un terreno privado.

### **3.2.4. PACTO INTERNACIONAL DE DERECHOS ECONÓMICOS, SOCIALES Y CULTURALES (1966)**

Este pacto en su artículo 11.1. manifiesta que los Estados parte debe reconocer los derechos inherentes de la persona humana, como son alimentación vestido y vivienda adecuados para su existencia; el país por ser El estado parte del pacto tienen la obligación de realizar políticas adecuadas para garantizar los derechos tan importantes para los ciudadanos, logrando realizarlos a través de la cooperación internacional para disminuir en alguna manera la expansión de asentamientos informales, legalizando estos terrenos donde habitan para obtener una vivienda

adecuada y una seguridad jurídica con la cooperación internacional con el libre consentimiento de los Estados.

### **3.2.5. COMITÉ DE DERECHOS ECONÓMICOS, SOCIALES Y CULTURALES, OBSERVACIÓN GENERAL Nº 4: EL DERECHO A UNA VIVIENDA ADECUADA (1991)**

Art.8 literal a) de la observación número 4 del comité DESC manifiesta que debe haber la seguridad de la tenencia cualquiera que fuese su forma, dentro de ésta observación, mencionan los asentamientos informales que les garanticen protección legal contra los desalojos, los estados parte deben adoptar medidas destinadas a la legalización y seguridad legal a los hogares que carezcan de protección consultando a las familias que se ven afectadas.

En la temática investigativa en la aplicabilidad del procedimiento de legalización de los asentamientos informales, en esta declaración el comité manifiesta que al Estado de El Salvador le corresponde garantizar la otorgación de la legalización a estos asentamientos, realizando políticas sociales en relación a una vivienda digna en función del interés social, en entendimiento de evitar un desalojo y garantizando la seguridad jurídica.

### **3.3. INSTRUMENTOS DECLARATORIOS Y JURISPRUDENCIAS**

**El Plan de Aplicación de las Decisiones de la Cumbre Mundial sobre el Desarrollo Sostenible del año 2002** en su *Art. 4 literal i)*: Expone que los gobiernos deben adoptar políticas públicas y leyes que se mencionan para realizarlo, y de igual manera efectuar nuevas leyes que vengán a favorecer a los sectores más necesitados como son los asentamientos informales en materia del uso de la tierra concediendo asistencia técnica y financiera a los países en desarrollo, por parte de

los países extranjeros como apoyo para fortalecer los medios para beneficio de la sociedad.

### **3.3.1. DECLARACIÓN SOBRE LAS CIUDADES Y OTROS ASENTAMIENTOS HUMANOS EN EL NUEVO MILENIO.**

Dentro de las declaraciones que realiza las Naciones Unidas con lo referente a la problemáticas de los asentamientos informales en los países que forman parte de esta organización internacional compete analizar la declaración en lo referente a: **Hábitat II +5 Resolución de la Asamblea General de las Naciones Unidas S-25/2 del año 2001** en su numeral 38 se analiza que las declaraciones que expresa las Naciones Unidas con respecto a la tenencia de las tierras y la seguridad jurídica menciona la necesidad de legalizar estas posesiones irregulares de los asentamientos informales que son los sectores más vulnerables en un país.

Así mismo se hace referencia al numeral 19. *“Decidimos, ... Para el año 2020, haber mejorado considerablemente la vida de por lo menos 100 millones de habitantes de tugurios...”* de igual manera se ha comprometido la ONU en apoyar y cooperar con los países que son parte de este organismo a disminuir los asentamientos informales en tal caso El Salvador puede beneficiarse de este proyecto en razón de realizar políticas sociales en beneficio de este sector más asequibles.

Seguidamente **La Declaración de Vancouver sobre Asentamientos Humanos del año 1976** En el artículo 15 de esta declaración indica que dentro de las prioridades de esta declaratoria los estados partes ante situaciones de los desastres naturales de un país o por situaciones de guerra estos ayudarán a poseer y gozar de las propiedades y pertenencias destruidas, si se retoma los asentamientos informales, en razón de un desastre natural en que se ven envueltos muchas familias de escasos recursos económicos que se ven perjudicados año con año en El

Salvador deben de dar prioridad en la ayuda de otorgación terrenos factibles estas comunidades.

De igual manera se toma la declaración **Estrategia Mundial de la vivienda hasta el año 2000 Ungar 43/181 (1988)** en el *Punto 13*. “El derecho a la vivienda adecuada es universalmente reconocido por la comunidad de naciones...”y todos países existentes tienen la obligación de aplicar políticas en el sector vivienda, en tal caso la situación de los asentamientos informales es responsabilidad de los gobiernos para otorgar viviendas adecuadas y que sea las instituciones públicas en el caso específico del país el Vice ministerio de desarrollo de vivienda urbano con programas y proyectos convenientes, ya que los ciudadanos en su mayoría son los más pobres; primeramente que se les legalice los terrenos que sean del estado, para obtener seguidamente las construcción de viviendas ante las necesidades de su derecho a vivienda digna.

Otra referencia sería **La Declaración de Estambul sobre Los Asentamientos Humanos (hábitat II) Agenda hábitat, adoptada por las naciones unidas en la segunda conferencia sobre asentamientos humanos (hábitat II) del año 1996** en su numeral ocho menciona que: Los estados parte reafirman la voluntad del pleno ejercicio a la vivienda adecuada como sea previsto en los instrumentos internacionales, con la coparticipación de los sectores público y privado y de las organizaciones no gubernamentales, a todos los niveles, para brindar a todas las personas y a sus familias garantías jurídicas con respecto a la tenencia, la protección frente a la discriminación y la igualdad de acceso a una vivienda asequible y adecuada.

Y el numeral treinta y nueve confirma la voluntad de reconocer que los gobiernos tienen la obligación de lograr que la población pueda conseguir una vivienda y de proteger y mejorar las viviendas y los vecindarios. Se comprometen a alcanzar el objetivo de mejorar las condiciones de vida y de trabajo de forma equitativa y sostenible, de manera que todos tengan una vivienda adecuada que sea

salubre, seguro, accesible con los servicios básicos, que nadie sea objeto de discriminación en materia de vivienda y seguridad jurídica de la tenencia plenamente acorde con los derechos humanos.

A continuación menciona el numeral cuarenta que se comprometen los estados parte a perseguir los siguientes objetivos:

- \* Garantizar la seguridad jurídica de la tenencia y la igualdad de acceso a la tierra para todos, incluidas las mujeres y las personas que viven en la pobreza,
- \* Empezar reformas legislativas y administrativas para garantizar a la mujer un acceso pleno y equitativo a los recursos económicos,
- \* Garantizar el establecimiento de sistemas transparentes, integrales y accesibles para la transferencia de los derechos sobre la tierra y la seguridad jurídica de la tenencia a la tierra.

Todo esto favor para brindar una seguridad jurídica e igualdad de género en la tenencia y acceso de la tierra, y emprender reformas legislativas y administrativas para lograr una seguridad jurídica en la tenencia de las misma

En el 61 (b de esta declaración alude que: el facilitamiento a todas las personas pobres incluidas las mujeres ala tenencia de la tierras donde habitan y evitar los desalojos forzosos por la falta de legalización de los asentamientos informales tomando en consideración los derechos humanos y teniendo en cuenta que estas personas son de escasos recursos económicos no deben ser juzgados por su condición al tomarse terrenos públicos y privados por la necesidad de la tenencia de la tierra.

## **3.4. LEGISLACION SECUNDARIA**

### **3.4.1. CODIGO CIVIL**

El Código Civil establece las normas relativas al régimen de las personas de la familia y de las obligaciones de los hechos y actos jurídicos de los contratos de los derechos reales es bajo este respecto a lo referente a los derechos de la transferencia de propiedad sobre inmuebles y las formas de adquirirla a través de sus diferentes figuras jurídicas y demás derechos sobre estos bienes que se produce con el otorgamiento del instrumento público requerido y con la entrega de la posesión del inmueble que es necesario y aplicable en las Instituciones de la cartera de Estado de las autoridades de Gobierno.

#### **3.4.1.2. Bienes**

Art. 560 del C.C. se apega a la temática investigativa rige que los bienes inmuebles se pueden apropiar, en el enfoque de un predio sin utilidad pública sea este un terreno público u privado; por necesidad de una vivienda las familias pueden ubicarse en este terreno pacíficamente.

#### **3.4.1.3. Dominio**

Art. 568. del C.C. En lo referente de los asentamientos ilegales no se puede decir que tiene el dominio de un terreno ya que están limitados, estos gozan de propiedad y dominio pero no de una forma legítima, por tal razón están continuamente a poder ser desalojados al no ser legítimos poseedores.

#### **3.4.1.4. Bienes nacionales**

Es importante conocer de los bienes nacionales especialmente de los bienes fiscales estos artículos del Código Civil lo manifiestan en sus artículos 571,572;de calles, plazas, puentes y caminos y tierras que no son poseídas por ninguna persona ante la

problemática de los asentamientos informales, radicando en este tipo de inmuebles, que forman parte de los bienes fiscales y cuales puede legalmente desafectarse para una función de interés social, aunque anteriormente haya tenido utilidad pública y de interés general.

#### **3.4.1.5. Título de la tradición.**

En los artículos 651, 667 del Código Civil manifiestan la forma legítima de la tradición del título al poseedor de un inmueble transfiere por medio de un documento público y es la entrega legal de este y poseer exclusivamente la tenencia y goce del terreno, inscribiéndolo en el CNR como una seguridad jurídica para que surta efectos contra terceros. Y es la figura legal que las comunidades de los asentamientos informales necesitan para obtener la seguridad jurídica de ser poseedores de un título traslativo de dominio y que sea otorgado por funcionarios que son de las autoridades correspondientes y competentes, luego de los estudios técnicos legales favorables para su otorgación.

#### **3.4.1.5. La posesión**

Los artículos 745,748,765, tratan la figura de la posesión que no es más que la ocupación de una cosa sin que importe mayormente la existencia de un título, la posesión que obtienen los asentamientos informales en meramente irregular y es lo adverso de un justo título y es a través de una instrumento público de quien es el verdadero poseedor transfiera el derecho para que de forma legal obtenga la posesión y ocupación de un terreno o inmueble como es el caso de los asentamientos ilegales que ocupan terrenos fiscales en desuso. En tal caso serán las autoridades correspondientes las que cederán por medio del título de propiedad.

### **3.4.1.6. La prescripción**

Los artículos 2231 al 2250 es una figura jurídica civil y es otra forma de adquirir el dominio de las cosas ajenas entre estos los bienes inmuebles tiene un fundamento práctico, y se aplica igualmente a favor y en contra del Estado; para otorgar la prescripción adquisitiva en bienes inmuebles ordinaria es de diez años y adquirirse por extraordinaria por un tiempo de treinta años.

En el cual son ineludibles los siguientes requisitos: no es necesario título alguno; se presume la buena fe, a verse adquirido sin violencia ni clandestinidad, pues basta con acompañar por lo general el título de posesión quieta e ininterrumpidamente para adquirir el derecho que se solicita esta debe solicitarse por petición de parte interesada o sea el que tiene interés en beneficiarse de la prescripción debe alegarla, así el solicitante no sea el propietario de la cosa, pero si quiere beneficiarse de la ley se alega la prescripción extraordinaria; puede el titular del derecho alegar en tiempo para suspender la prescripción .

Esta figura jurídica la puede utilizarlas comunidades, que han residido por treinta años en un bien inmueble sin utilidad pública , dadas las circunstancias que hay asentamientos informales con muchos años habitados en algunos terrenos fiscales, esperando por la legalización de estos, no obstante la cantidad de años son toda una vida para adquirir el inmueble, existe para esta problemática la legislación administrativa para promover conforme a derecho la respectiva solicitud a la Instituciones y ministerios de cartera del Estado.

## **3.5. LEGISLACION ADMINISTRATIVA**

### **3.5.1. Principio de legalidad**

Es un principio fundamental del Derecho Administrativo conforme al cual todo ejercicio de potestades debe sustentarse en normas jurídicas que determinen un órgano competente y un conjunto de materias que caen bajo su jurisdicción. Por esta razón se dice que el principio de legalidad asegura la seguridad jurídica.

Las Leyes administrativas en buena parte regulan el desarrollo urbanístico y establecen las reglas para la aprobación de proyectos de urbanización y construcción en El Salvador éstas en proceso de revisión con fines de reforma; tomando la temática investigativa de la aplicabilidad legalización de los asentamientos informales ya que se deben tomar en cuenta estas leyes entre las principales figuran:

La Ley de Urbanismo y Construcción y su reglamento, que establecen la competencia del VMVDU y de las municipalidades en materia de planes de desarrollo urbano y rural; los requisitos para obtener la autorización para construcción; y los recursos en casos que se denieguen un proyecto o permiso las autorizaciones.

## **3.6. LEY DE URBANISMO Y CONSTRUCCIÓN**

Con la problemática existente de la falta de legalización que padecen los asentamientos informales en El Salvador es VMVDU el ente que por jerarquía institucional le corresponde y lo estipula la Ley de urbanismo y construcción en el artículo uno menciona que es *el encargado de formular y dirigir la Política Nacional de Vivienda y Desarrollo Urbano; así como de elaborar los Planes Nacionales y*

*Regionales...que deben sujetarse las urbanizaciones, parcelaciones y construcciones en todo el territorio de la República...* así que el evalúa, revisa si se puede dar el otorgamiento de una legalización de asentamientos informales en un terreno fiscal o privado.

Para posteriores planes de desarrollo y ceder parcelaciones y construcciones de las misma, el verificar a su vez que sean terrenos estables para realizar obras de construcción dando una resolución factible o desfavorable a la solicitud de evaluar por medio de un análisis técnico legal para otorgar estos terrenos fiscales para su posterior desafectación.

### **3.6.1. Reglamento de la Ley de Urbanismo y Construcción en lo relativo a parcelaciones y urbanizaciones habitacionales**

El Decreto Leg. No. 708 y su reglamento (febrero y diciembre 1992), que simplifican el procedimiento de habilitación urbana para facilitar la legalización de las lotificaciones de interés social, denominadas “Parcelaciones Habitacionales de Desarrollo Progresivo”; En su capítulo octavo en su título primero menciona a las parcelaciones habitacionales de desarrollo progresivo y son aquellos proyectos de necesidad y de interés social que el Municipio o Estado se solicita a través del VMVDU.

Art. 35.- En este artículo menciona sobre la calificación del lugar, resolución favorable de la calificación de Interés Social para la construcción de la solicitud tendrá validez por dos años en el caso que no se tenga establecido un plan de desarrollo urbano en la municipalidad, se regirá por este reglamento donde se desee efectuar un proyecto de construcción de vivienda de “Parcelaciones Habitacionales de Desarrollo Progresivo”.

Art. 36.- menciona los requisitos a cumplir para Las Parcelaciones de Desarrollo Progresivo se permitirán y algunos requisitos a Cumplir son: cuando va dirigida a los grupos más vulnerables de la población; y estos estén ubicados en suelos de mayor presión urbana, siempre que el Municipio o el Estado a través del VMVDU o el Instituto Libertad y Progreso declare que dichos proyectos son de necesidad e interés social; y en el caso que sea de algún Municipio el que declare el Interés Social del Proyecto, deberá dar aviso por escrito al VMVDU.

Y el Art. 38.- menciona que el constructor que desee iniciar una obra de parcelación habitacional de Desarrollo Progresivo deberá cumplir con los requisitos siguientes: Haber obtenido resolución favorable de calificación de desarrollo progresivo, haber obtenido la revisión vial y zonificación de proyecto de parcelación, y presentar todos los documentos especificados en el artículo 36 de este Reglamento.

### **3.7. LEY DE CREACION DEL INSTITUTO LIBERTAD Y PROGRESO**

Dentro de los considerandos del decreto numero dieciséis de la ley de creación mención que es obligación del Estado asegurar a los habitantes de la República el goce de los derechos constitucionales dentro de un régimen de bienestar económico y justicia social. En su artículo uno alude la creación del Instituto Libertad y Progreso descentralizado y está adscrita a la Presidencia de la República.

Tomar en consideración el artículo tres indica las funciones específicamente el su literal b; expresa que promoverá, procurará, y facilitará y debe asegurar la titulación de inmuebles, a su vez agilizar su inscripción registral en proyectos de interés social en beneficios de la familias de escasos recursos económicos que

habitan en las comunidades sea estas tugurios y zonas marginales, por lo tanto esta Ley manifiesta que el ILP es una de las Instituciones encargada y otorgar título de legalización e inscribir en el CNR los proyectos de interés social.

De igual manera su art. Cuatro indica quienes son que conforman el Consejo Directivo y que el Directos Presidente es el Vice ministro del VMVDU de MOP, de Planificación del Desarrollo Económico y Social, de Justicia y el Titular de la Secretaria Nacional de Familia.

### **3.7.1 Reglamento para la calificación de proyectos de interés social por parte del Instituto Libertad y Progreso**

En los considerandos del decreto número veintiséis precisamente en el numeral cuatro Art. 1 de la ley de urbanismo y construcción El Viceministro de Vivienda y Desarrollo Urbano, el encargado de formular y dirigir la Política Nacional de Vivienda y Desarrollo Urbano... y esta Institución está en concurrencia con el ILP. En su art. Uno menciona el procedimiento que el ILP debe seguir el otorgamiento de un proyecto en beneficio a pobladores de escasos recursos económicos la calificación de interés social que se requiere por el CNR para inscribirse.

Se retoman los artículos que se relacionan directamente con el proyecto de investigación en el artículos 7 y 8 indica el procedimiento y requisito de las lotificaciones desarrolladas sin autorización y esta puede adquirir obtener la calificación de interés social deberán cumplir con los requisitos establecidos por los artículos 2 y 3 del reglamento. En lo que compete al a temática tratada la declaratoria de proyecto de interés social de un "Tugurio o, Zona Marginal", deberá observarse el siguiente procedimiento:

La comunidad presentará solicitud escrita al VMVDU o, al Municipio cuando éste cuente con Planes de Desarrollo Local, para que se declare al Tugurio o Zona Marginal como "Parcelación Habitacional de Desarrollo Progresivo".

Junto a la solicitud, la comunidad debe presentar el croquis o plano de ubicación sin escala que permita identificar el Tugurio o Zona Marginal con referencia a la ciudad.

El VMVDU o, el Municipio cuando éste cuente con planes de desarrollo local, verificará que el tugurio o zona marginal no se encuentre en ninguno de los casos contemplados en el artículo cuarto en que menciona que no sean lotificaciones rurales agrícolas; en tal caso la autoridad competente emitirá resolución determinando la reubicación o permanencia del asentamiento en el terreno que ocupa, en este último caso se calificará al tugurio o zona marginal como "Parcelación Habitacional de Desarrollo Progresivo". Luego que la petición fuere resuelta favorablemente, la comunidad podrán solicitar por escrito a la Dirección Ejecutiva del ILP, que se califique al tugurio o zona marginal como proyecto de interés social; Junto con su solicitud, la comunidad adjuntará los siguientes documentos:

Copia de la resolución emitida por el VMVDU o, el Municipio cuando éste cuente con Planes de Desarrollo Local, en la cual se calificó al tugurio o zona marginal como "Parcelación Habitacional de Desarrollo Progresivo" y el lugar de ubicación y copia del croquis o plano de ubicación revisado por el VMVDU o, el Municipio cuando éste cuente con Planes de Desarrollo Local.

Recibida la solicitud y documentación el ILP realizará un Estudio Técnico Jurídico, en los términos que señala el artículo 9 de este reglamento este recalcar que en mencionado artículo no menciona términos. En este inciso menciona que el tugurio o zona marginal ocupa un terreno de propiedad del Estado o del Municipio, el ILP procederá a la calificación del proyecto como de interés social, aquí se denota el vacío legal en razón que si los asentamientos informales el titular del inmuebles es un Ministerio del gobierno existe problemas para su otorgación en donde debe de

estudiarse y valorar que es más necesarios los proyectos de interés público u los proyectos de interés social.

Si el tugurio o zona marginal está ubicado en terreno de propiedad de un particular con título inscrito, el ILP, recomendará la suscripción de un Convenio de transferencia entre las partes, que recaiga sobre la totalidad de la zona. En este caso el análisis del Convenio formará parte del estudio técnico jurídico, si el tugurio o zona marginal está asentada en un terreno que carece de antecedente inscrito, la comunidad deberá seguir las diligencias de titulación respectivas. En este último caso el ILP determinará si es viable dicha titulación para calificar al proyecto como de Interés social, calificado el tugurio o zona marginal como proyecto de interés social, la comunidad deberá solicitar al VMVDU o, el Municipio cuando éste cuente con planes de desarrollo local, lo siguiente:

Que apruebe el plano perimétrico del tugurio o de la zona marginal; y que apruebe el plano de trazado y lotificación del mismo con determinación de cada lote asignándole a cada uno, un número de identificación.

Una vez que la comunidad cuente con los documentos anteriores aprobados por el VMVDU o, el Municipio cuando éste cuente con planes de desarrollo local, deberá presentar al ILP dichos documentos acompañados de un censo de pobladores, para efectos de seguir la titulación respectiva. De igual manera aquí no hay términos para proceder a la titulación de la legalización.

Los títulos que se expidan no requerirán descripción de linderos y deberán hacerse en referencia al censo presentado al ILP y a los planos aprobados por el VMVDU o, el Municipio cuando éste cuente con planes de desarrollo local. Y el artículo diez el ILP concederá, denegará o suspenderá la calificación de un proyecto como de interés social dentro de los 15 días subsiguientes de realizado el Estudio Técnico Legal a que se refiere este Reglamento.

Aquí se ha transcrito el procedimiento de cómo se califica un proyecto de interés social de un asentamiento informal específicamente los tugurios y zonas marginales que forman parte de estos asentamientos humanos. De la investigación realizada este sería el procedimiento más expedito para legalizar un terreno fiscal, sin embargo como se ha mencionado en la investigación más anteriormente la legalización de los asentamientos informales en El Salvador tardan muchos años para que se logren legalizar los tugurios y zona marginales existentes en la actualidad debido a vacíos legales como términos en los tiempos para realizar una diligencia administrativa.

### **3.8. LEY ESPECIAL PARA LA LEGALIZACIÓN DE LAS CALLES, TRAMOS DE CALLE, DE CARRETERA, DE DERECHOS DE VÍA Y ANTIGUOS DERECHOS DE VÍA, DECLARADOS EN DESUSO Y DESAFECTADOS COMO DE USO PÚBLICO, PARA SER TRANSFERIDAS EN PROPIEDAD A LAS FAMILIAS DE ESCASOS RECURSOS ECONÓMICOS QUE LAS HABITAN, A TRAVÉS DEL FONDO NACIONAL DE VIVIENDA POPULAR**

La presente Ley especial se retoma como muestra del procedimiento de legalización de bienes fiscales en razón que existen otras legislaciones similares; pues esta Ley es decretada según los bienes que deben desafectar al no tener ninguna utilidad pública, y concederse en función de interés social.

Esta Ley establece el procedimiento especial para la legalización bienes estatales, que han quedado en desuso a criterio de las autoridades competentes, por haberse cambiado su trazo o su uso, y que han sido ocupados en forma quieta, pacífica e ininterrumpida por familias de escasos recursos económicos; en sus considerandos toman de referencia Art. 104 de la Constitución, establece que los bienes inmuebles propiedad del Estado podrán ser transferidos a personas naturales o jurídicas dentro de los límites y en la forma establecida por la Ley; y el Art 119 declara de interés social la construcción de viviendas y que el Estado procurará que

menciona que el mayor número de familias salvadoreñas lleguen a ser propietarias de su vivienda.

En tal circunstancia se facultad del primer Órgano del Estado desafectar como de uso público los bienes nacionales, especialmente aquellos que por el desarrollo, han perdido el fundamento de su construcción como es el caso de las calles, tramos de calles, tramos de carreteras, los derechos de vía y tramos de derechos de vía en desuso; en este caso el Ministerio de Obras Públicas, Transporte y de Vivienda y Desarrollo Urbano, así como los Concejos Municipales competentes, han manifestado que los inmuebles a que hace referencia el presente Decreto, han perdido el uso para el cual, originalmente fueron concebidos, como fue el de servir de vías de comunicación terrestre, lo que hace factible declararlos en desuso.

En el art. 1 establece el procedimiento especial para la legalización de bienes del Estado que se encuentre en desuso a criterios de las autoridades competentes determinados por haberse cambiado su trazo o su uso, y que han sido ocupados en forma quieta, pacífica e ininterrumpida, por un período no menor de 5 años, por familias de escasos recursos económicos. En el artículo dos menciona que se declaran en desuso y se desafecta de uso público luego del dictamen favorable opinión técnica favorable del Ministerio de Obras Públicas, Transporte y de Vivienda y Desarrollo Urbano y de las Alcaldías son los diecisiete municipios entre ellos Sonsonate, Santa Ana San Salvador, La libertad, La Paz Y La Unión etc. Este dictamen debe de cumplir las condiciones de seguridad en su ubicación geográfica.

Así Art. 3 menciona que luego que son declarados en desuso y desafectados del uso público, pasará al dominio de FONAVIPO, para ser transferidos a las familias que los ocupan, con un pago simbólico de cinco centavos de dólar por vara cuadrada, de los inmuebles desafectados; que servirán para cubrir los gastos en que de los trámites de la escrituración individual.

En el caso que no cuenten con los recursos para el pago en efectivo del precio referido, FONAVIPO, se realizara una declaración jurada de carencia de recursos, otorgada por el beneficiario, y la institución deberá conceder facilidades crediticias, a través de una contribución especial, para la legalización del lote correspondiente; los plazos y montos para el pago serán negociados de común acuerdo por las partes interesadas. El terreno que se transferirá a las familias beneficiarias, será de un máximo de doscientos metros cuadrados.

FONAVIPO, deberá entregar las escrituras de propiedad a las familias, una vez compruebe el pago del precio simbólico por parte de los beneficiados y la inscripción en el Registro Social de Inmuebles del plano del levantamiento topográfico y la desmembración en Cabeza de su dueño de los inmuebles.

En el Art. 4 el VMVDU deberá realizar dentro de los seis meses siguientes a la entrada en vigencia de la Ley, el levantamiento topográfico, del inmueble o porciones de éstos; el asentamiento del levantamiento topográfico y la inscripción de las escrituras a favor de los beneficiarios, deberá ser realizado por el RSI, en un plazo máximo de un año, salvo casos de fuerza mayor.

El levantamiento topográfico, la autorización del MOP y VMVDU, y el censo actualizado efectuado por el VMVDU, que son parte de la carpeta que para tal efecto lleva dicha Institución, se tendrán por incorporado a la Ley, para efectos de aplicación y cumplimiento de la misma. Para efectos de inscripción del inmueble general, el Registrador de la Unidad del Registro Social de Inmuebles, tomará en cuenta el plano perimetral aprobado y el estudio técnico jurídico, realizado por esta institución.

De igual manera el art. 5 alude que la presente ley, podrán afectarse quiere decir que puede expropiar aquellas porciones de inmuebles que obstaculicen las mejoras a dichos proyectos, las personas afectadas sean indemnizadas según la Ley correspondiente. Se reconocen los derechos de los beneficiarios, en lo que respecta a las construcciones efectuadas y el art. 6 da las prohibiciones a los beneficiarios de

los inmuebles desafectados no pueden dar en arrendamiento o cualquier otra forma directa o indirecta, esto dentro del plazo de los veinte años siguientes contados a partir de la fecha de escrituración. Ni vender el inmueble dentro del plazo de los veinte años siguientes contados a partir de la fecha de escrituración, igual prohibición tendrá las entidades de utilidad pública que resultaren beneficiadas por esta Ley.

Y constará en la escritura de transferencia a los beneficiarios. Asimismo, menciona que en los casos en que el grupo familiar esté constituido por cónyuges o compañeros de vida, la escritura correspondiente deberá incluir a ambos a prorrata, salvo los casos en que estén separados o divorciados y hubieren hijos, en donde se preferirá a la madre, toda vez que conviva con dichos hijos en el inmueble transferido por esta Ley constituyen Bien de Familia.

Los beneficiarios y las entidades de utilidad pública, que violen las prohibiciones, perderán los beneficios, quedando autorizado el FONAVIPO, a reasignar los inmuebles o porciones de éstos, a otras familias de escasos recursos económicos.

En el art. 7 indica los requisitos personales que deben presentar para la respectiva cesión y escritura de propiedad, las personas que habitan en los inmuebles propiedad del Estado, deberán manifestar al FONAVIPO, su voluntad de

adquirir la propiedad del inmueble que ocupan, el tipo de vivienda construido, el nombre del poseedor, tiempo de estar en el mismo, composición del grupo familiar, la extensión y el plano de inmuebles, los nombres de los colindantes, la certificación del respectivo RSI que establezca la carencia de Bienes Inmuebles del grupo familiar y datos que consideren pertinentes, para establecer con claridad la identificación y la situación de los mismos, debiendo comprobarse la condición del solicitante por cualquier medio legal de prueba, exceptuándose las instituciones de utilidad pública.

Igualmente si en la certificación extendida por el RSI se hace constar que uno o todos los miembros de la familia beneficiaria ya ha sido beneficiada con

anterioridad por un decreto similar o posee bienes inmuebles a su favor, no podrá optar al beneficio otorgado por la presente Ley aunque se encuentre incluido en el censo que para tal efecto efectuará el Vice ministerio de Vivienda. En este caso FONAVIPO, deberá adjudicar el inmueble o porción de éste que corresponda a otra familia de escasos recursos económicos.

En lo que refiere el art. 8 es FONAVIPO quien entregará una constancia de posesión provisional a cada beneficiario censado por el VMVDU que legitimará el derecho de ser beneficiario de la presente Ley, mientras se completa el trámite de legalización correspondiente a cada Comunidad. Y Art.9 señala que todas las transferencias y demás actos, contratos y diligencias que fueren necesarias, así como los documentos sujetos a aprobación por el CNR u otras instituciones, para inscribir los inmuebles a favor FONAVIPO, para legalizarlos, urbanizarlos y traspasarlos a favor de los beneficiarios, estarán exentos del pago de los impuestos a que hace referencia la Ley del Impuesto sobre Transferencia de Bienes Raíces y de los derechos registrales correspondientes.

No causarán ningún costo las solicitudes de planos y certificaciones de todo tipo que FONAVIPO solicitará en cumplimiento del presente decreto y los beneficiarios que dieron falsa información, la ocultasen o alterasen los límites de su actual posesión, para beneficiarse con el presente Decreto, perderán su derecho a adquirir el terreno o porción que reclamen esto mencionado en el artículo diez.

Todos beneficiarios de la presente Ley, podrán optar al Programa de Contribuciones y Crédito para mejoramiento de vivienda, que tiendan a mejorar sus condiciones de vida que maneja FONAVIPO y otras instituciones, estas inclusive a la contribución especial destinada exclusivamente a la legalización del lote en mención, que podrá ser inferior al monto establecido por la Ley de FONAVIPO.

Esto último, no limita al beneficiario el derecho de gozar la contribución para vivienda u otro beneficio que otorga dicha institución. Igualmente la presente Ley es de carácter especial e interés público y sus disposiciones prevalecerán sobre

cualesquiera otras que la contraríen esto en todo lo que no se oponga a la presente Ley se aplicarán las disposiciones contenidas en la legislación común; siempre que salvaguarde el derecho de las familias de escasos recursos económicos esto señalado en los artículos once doce y trece de la respectiva ley.

### **3.8. LEY DE CREACION DE LA UNIDAD DEL REGISTRO SOCIAL DE INMUEBLES**

Esta ley concierne en la temática en razón de la seguridad jurídica porque rige al registro social de inmueble en la idoneidad para la inscripción de actos referentes a inmuebles en las que se desarrollen proyectos de interés social, sean éstos ejecutados por el sector público o privado y el Ministerio de Justicia podrá ampliar esta competencia si lo es necesario. Así lo menciona el artículo tres de respectiva ley.

Señala a su vez los proyectos de interés social aquellos que en forma directa o indirecta beneficien a familias de bajos ingresos especialmente se consideran proyectos de interés social aquellos que se refieren a:

- a) La legalización o mejoramiento de tugurios y zonas marginales;*
- b) La legalización de parcelaciones previamente desarrolladas sin autorización y la legalización de los derechos de los adquirentes o arrendatarios de éstas; y*
- c) La construcción de proyectos de viviendas, lotes con servicio y parcelaciones, urbanos o rurales, para familias de bajos ingresos.*

Se hace referencia que El Instituto Libertad y Progreso es el ente responsable de la calificación de los proyectos de interés social; el Reglamento respectivo establecerá el procedimiento de calificación de los proyectos; estos actos, contratos o resoluciones posteriores al acto que genere el traslado al Registro Social,

continuarán inscribiéndose en éste, sin el requerimiento de calificación de interés social.

Dentro de las restricciones que alude el art. 4 no podrán considerarse proyectos de interés social aquellos que se refieran a inmuebles con alguna de las siguientes características siguientes: Los calificados como reserva forestal y los parques nacionales; los ubicados en zonas arqueológicas o que constituyan parte del patrimonio cultural de la nación; los que estén ubicados en zonas turísticas, las calles, carreteras y vías férreas, excepto las que por Decreto Ejecutivo sean declaradas en desuso y desafectadas como de uso público; y Los otros que de conformidad con las leyes de la República no fueren sujetos de apropiación.

En el CNR por ser la institución de controlar la inscripción de la propiedad en El Salvador, se rige por la presente Ley de Creación de la Unidad del Registro Social de Inmuebles y forma parte de los proyectos de interés social para beneficiar a las personas de escasos recursos económicos que habitan en tugurios y zonas marginales y luego de su legalización pueden los beneficiarios inscribirlos para brindar la seguridad jurídica que garantiza El Estado, como lo menciona la Constitución de la República de El Salvador.

### **3.9. LEY DEL FONDO NACIONAL DE VIVIENDA POPULAR**

Esta es otra ley que compete directamente con la legalización de los asentamientos informales respecto a la realización de vivienda digna para personas de escasos recursos económicos Art. 1 inciso tercero menciona que FONAVIPO Se relacionará con el Órgano Ejecutivo y demás Órganos e Instituciones del Estado por medio del Titular del Ramo, que de acuerdo al Reglamento Interno del Órgano Ejecutivo, sea responsable de la Política de Vivienda.

El Art. 2 menciona que esta es una institución con sus siglas FONAVIPO creada para financiar créditos para vivienda a las familias de escasos recursos

económicos está vinculada y es el apoyo del VMDVU para solucionar el problema de vivienda, tal es el caso de los asentamientos humanos ilegales otorgando créditos con condiciones más favorables para proyectos habitacionales de interés social.

Y en su art. 3 indica algunas de las atribuciones siguientes: esta deberá Promover programas de inversión y financiamiento para la adquisición de viviendas. Lotes para vivienda, construcción, reconstrucción o mejoramiento de solución habitacional; de igual manera el administrar el Programa de Contribuciones para Vivienda que se establece mediante la presente Ley; el otorgamiento y financiamiento a las instituciones autorizadas a corto, mediano y largo plazo, para la adquisición de viviendas, lotes para vivienda, mejoramiento de solución habitacional, o construcción de proyectos habitacionales de interés social; este es un procedimiento que se debe seguir luego de la otorgación de la legalización del terreno fiscal por las autoridades responsables de dicha titulación.

### **3.10. LEY DEL MEDIO AMBIENTE**

Se retoma la respectiva ley en el contexto de la protección del medio ambiente y debe de tomarse en cuenta para la otorgamiento legalización de terrenos y construcción de proyectos vivienda por tal razón regula la protección, conservación y recuperación del medio ambiente; el uso sostenible de los recursos naturales; la gestión ambiental, pública y privada y la protección ambiental; y los mecanismos para asegurar la aplicación de los tratados y convenios internacionales.

Incorporación de la dimensión ambiental, planes de desarrollo y ordenamiento del territorio lo menciona el Art. doce que es El Ministerio quien deberá asegurar que la dimensión ambiental sea incorporada en todas las políticas, planes y programas nacionales, regionales y locales de desarrollo y ordenamiento del territorio. De igual manera régimen ambiental para el desarrollo y ordenamiento del territorio en su

artículo trece se refiere que luego de la aprobación, toda política, plan o programa de Desarrollo y ordenamiento del Territorio de carácter nacional, regional o local, deberá incorporar el régimen ambiental; y en el artículo catorce indica los criterios ambientales en el desarrollo y ordenamiento del territorio deberá tomarse en cuenta los siguientes criterios:

La valoración económica de los recursos naturales, y características de los ecosistemas; así como sus características ambientales del lugar y sus ecosistemas, tomando en cuenta sus recursos naturales y culturales y en especial, la vocación natural y el uso potencial del suelo, siendo la cuenca hidrográfica, la unidad base para la planeación del territorio: tomar en cuenta los desequilibrios existentes por los efectos de los asentamientos humanos, las actividades de desarrollo y otras actividades humanas o de fenómenos naturales y el equilibrio que debe existir entre asentamientos humanos, actividades de desarrollo, los factores demográficos y medidas de conservación del medio ambiente.

Así también el artículo quince se refiere que los planes de desarrollo y de ordenamiento territorial deberán incorporar la dimensión ambiental, tomando los parámetros siguientes entre estos son: corresponde tener en cuenta las potencialidades económicas y culturales, condiciones específicas y capacidades ecológicas; tomar en cuenta los lineamientos generales del plan de urbanización, con urbanismo del sistema de ciudades; contar con la ubicación de las áreas naturales y culturales protegidas y de otros espacios sujetos a un régimen especial de conservación y mejoramiento del ambiente; también en la factibilidad de la ubicación de las obras de infraestructura para generación de energía, comunicaciones, transporte.

El aprovechamiento de recursos naturales, saneamiento de áreas extensas, disposición y tratamiento de desechos sólidos y otras análogas; y la elaboración de planes zonales, departamentales y municipales de ordenamiento del territorio; y las obras para el ordenamiento, aprovechamiento y uso de los recursos hídricos. Deben

de cumplirse todos estos requisitos para aprobar un dictamen favorable por parte del Ministerio del Medio Ambiente para dar la continuidad a la legalización y construcción de vivienda.

**CAPITULO  
IV  
METODOLOGIA  
DE LA  
INVESTIGACION**

## **4. METODOLOGÍA DE LA INVESTIGACIÓN**

### **4.1. DISEÑO METODOLÓGICO**

#### Metodología y Tipo de Estudio

El método a utilizar en la investigación es el método cualitativo, mediante el abordaje cualitativo de la Teoría Fundamentada, por lo que se expone su abordaje en forma general, ya que por su naturaleza el proceso de investigación irá sufriendo modificaciones en cuanto a su diseño, la muestra, recolección de datos, el análisis de datos y la generación de teoría, que se genere en el entendimiento a nivel conceptual, en la investigación en este caso; los sujetos investigados participan como co-investigadores en todo las fases del proceso investigativo

Buscar la solución del problema, es fin principal de estas investigaciones, no es algo exógeno a las mismas, orientado hacia la concientización, desarrollo de los grupos estudiados; el Proceso de análisis no se deben seguir modelos previamente elaborados, está consiste en la observación y análisis de la problemática a estudiar, partiendo de lo general a lo particular, la investigación que realizará a profundidad es para conocer sobre la existencia de problemas en la legalización de los asentamientos informales en relación de la seguridad jurídicas de las familias de escasos recursos económicos en función del interés social.

En la recolección de la información se visitarán bibliotecas para consultar bibliografía especializada en la temática, complementándola con otras fuentes como: Internet, Informes e investigaciones paralelas de profesionales conocedores de la problemática en la relación de la perspectiva histórica de la legalidad de los asentamientos informales en El Salvador, así como de las leyes aplicable; ya que gran parte del contenido, con respecto al área de trabajo que corresponde indagar

será en base a la investigación de campo con la muestra del universo de la comunidad Emanuel.

La población objetiva se efectuará a través de entrevistas a los diferentes instituciones conocedores de la problemática y hacer una descripción de las experiencias de los funcionarios y empleados públicos, y profesionales conocedores de la problemática específicamente las unidades organizativas de los departamento jurídico; aquí se captará información relacionada con la competencia territorial, las leyes y reglamentos aplicados, y las consultas ligadas a su marco jurídico de las leyes de creación, reglamento y demás leyes conexas al problema.

El objetivo es obtener los diferentes puntos de vista de las personas inmersas en la problemática, evitando caer en prejuicios, predisposiciones personales que pudieran afectar la objetividad de la investigación. Con la incorporación de todos estos criterios de los sujetos de investigación en el informe final se pretenderá crear pautas de comparación entre los diferentes puntos de vista para contrastarlos con hechos que acontecen en la investigación.

#### **4.2. SUJETOS DE LA INVESTIGACIÓN**

Será todas aquellas personas naturales y jurídicas que están inmersas en la problemática denominada: La legalización de los asentamientos informales de cual se le denominarán informantes claves. Entre estos sujetos se tienen: Instituciones conocedores de la problemática como lo son: Instituto Libertad y Progreso, Alcaldía Municipal de Santa Ana, Ministerio de Educación Regional Santa Ana, Viceministerio de Desarrollo Urbano, Centro Nacional de Registro específicamente en la Unidad del Registro Social de Inmuebles y la Directiva Comunidad Emanuel siendo estas necesarias para que aporten a la investigación.

#### **4.3. MUESTRA DE LA INVESTIGACIÓN**

El alcance de la investigación involucrará a los sujetos o informantes claves que formarán parte de la muestra que será seleccionada por un muestreo no probabilístico de los sujetos tipo, ya que no todos pueden ser parte de la muestra, por ser una problemática a nivel nacional se seleccionarán por determinadas características y conocimientos de la problemática que en el área de la práctica del derecho Administrativo registral, que les compete y que va acorde al problema determinado en el Proyecto Investigativo y por tal razón muestra selectiva, será particularmente a la comunidad marginal seleccionada: comunidad Emanuel del departamento de Santa Ana.

#### **4.4. INSTRUMENTOS Y TECNICAS DE INVESTIGACION**

El instrumento que se utilizará es la entrevista con un cuestionario semiestructurada por ser una herramienta que sigue una guía de preguntas que servirá para recolectar la información más flexible y abierta, los objetivos de la investigación; para que los sujetos de estudios tenga mayor libertad para dar la información que considere pertinente en relación directa con la realidad debido a que proviene de personas que tienen conocimientos acerca de la temática investigada.

De igual manera es adaptable y susceptible a modificar las preguntas y surjan a su vez nuevas interrogantes de las respuestas de los sujetos o informantes claves y que a través de esta es posible obtener información más profunda y completa; de igualmente la observación que consiste en la percepción que permite al investigador valorar las experiencias y situaciones sobre la temática investigativa para agregar conclusiones de las experiencias observativas y estudiar los problemas desde dentro o desde afuera para lograr una percepción íntegra.

Otro instrumento que se utilizará en el presente proceso de investigación será la información bibliográfica y de campo que será sometida a un análisis por parte del grupo para clasificar, catalogar, descubrir aspectos de análisis y obtener resultados que coadyuven al buen desarrollo de la presente. Se tratará en la medida de lo posible que las entrevistas sean grabadas, las cuales con posterioridad se ubicaran

en las matrices de análisis de datos, para organizar los datos recabados con el propósito de facilitar la interpretación de la información vertida a continuación se identifican los pasos a seguir en la investigación .

#### **4.5. FASE DE LA INVESTIGACIÓN**

Los pasos a seguir son los siguientes serán:

- a. Construcción del Marco Teórico.
- b. Investigación Cualitativa Preliminar:
  - ✓ Consultas Bibliográficas.
  - ✓ Consultas en Internet.
  - ✓ Trabajo de Campo.
  - ✓ Manejo de datos.
  - ✓ Interpretación y análisis.
- c. Elaboración de instrumentos de recolección de datos.
- d. Entrevistas a las personas e instituciones que forman parte de la muestra de investigación.
- e. Análisis e interpretación de los datos.
- f. Formulación de documento de investigación cualitativa.
- g. Exposición del proceso de investigación cualitativa.
- h. Evaluación.
- i. Entrega del documento final.

#### **4.6. RECURSOS DE APOYO**

Para llevar a cabo el proceso de investigación fue necesario contar con diferentes recursos tanto materiales como financieros, los cuales están facilitados por los investigadores del mencionado Proyecto investigativo logrando los resultados esperados

#### **4.7. RECURSOS HUMANOS**

Son todas aquellas personas que intervienen directa o indirectamente en el desarrollo de la investigación:

- ✓ Funcionario o empleado público del Instituto libertad y progreso
- ✓ Funcionario o empleado público de la Alcaldía Municipal de
- ✓ Santa Ana
- ✓ Funcionario o empleado público Viceministerio de Desarrollo Urbano
- ✓ Funcionario o empleado público Ministerio de Educación Regional Santa Ana
- ✓ Directivo de la comunidad Emanuel de Santa Ana
- ✓ Grupo de Investigadores del Proyecto de investigación

#### **4.8. RECURSOS INSTITUCIONALES**

Son aquellas instituciones gubernamentales que por medio de una entrevista directa darán su aporte a la temática investigada entre ellos están:

- ✓ Instituto Libertad y Progreso
- ✓ Alcaldía Municipal de Santa Ana
- ✓ Vice ministerio de Desarrollo Urbano
- ✓ Ministerio de Educación Regional Santa Ana
- ✓ Universidad de El Salvador, Facultad Multidisciplinaria de Occidente.
- ✓ La comunidad Emanuel de Santa Ana

#### **4.9. RECURSOS MATERIALES**

Son todos aquellos objetos, que se utilizaran para realizar un mejor proceso de investigación, y son los siguientes:

- ✓ Fotocopias de material bibliográfico.
- ✓ Resmas de papel bond.

- ✓ Grabadora.
- ✓ Cámara.
- ✓ Cassettes.
- ✓ Discos Compactos.
- ✓ Memorias USB.
- ✓ Impresiones.
- ✓ Empastado.
- ✓ Computadora.
- ✓ Utilización de Internet
- ✓ Lapiceros.
- ✓ Tinta para impresiones.

#### **4.10. PROCESO DE ANÁLISIS DE LOS DATOS**

El proceso de análisis de los datos cualitativos a partir de la recolección de los datos será el siguiente:

- 1) Determinar los criterios de organización de los datos.
- 2) Organizar los datos.
- 3) Preparar los datos para el análisis, transcribir datos, bitácora de campo, bitácora de análisis.
- 4) Revisar los datos para tener un panorama general de los materiales.
- 5) Descubrir las unidades de análisis con significado de acuerdo con el planteamiento del problema.
- 6) Primer nivel de estructuración de datos: se captará el significado de cada una de las unidades de análisis, las cuales se codificarán y emergerán categorías para interpretar datos.
- 7) Se compararán las categorías entre sí por el método de comparación constante, se agruparán y se relacionarán para estructurar los temas, se relacionan temas para desarrollar patrones, categoría central, hipótesis y teoría fundamentada, con lo cual se cierra el ciclo de análisis de datos.

#### 4.11. ESTRUCTURACIÓN DE MATRICES

Para las siguientes matrices que se utilizarán en el proceso del análisis cualitativo de los datos, como se mencionó anteriormente la investigación - acción es la que se realiza en el Proyecto y en los cuales serán comentarios de los datos recopilados<sup>21</sup>.

Diseño de matrices para la transcripción de los datos de la entrevista a los funcionarios de las Instituciones siguientes: El Instituto Libertad y Progreso (FILP), Alcaldía Municipal de Santa Ana (FAM), Viceministerio de Desarrollo Urbano (FVMVDU), Ministerio de Educación Regional Santa Ana (FMIDED), Directivo de la Comunidad Emanuel (DCE)

##### 4.11.1. MATRIZ DE TRASCIPCIÓN DE ENTREVISTAS A REALIZAR:

FAM (funcionario de la Alcaldía Municipal de Santa Ana)

DAL (Diputado de la Asamblea Legislativa)

DCE (Directivo de la Comunidad Emanuel)

FILP (funcionario Instituto libertad y progreso)

FVMDU (funcionario Viceministerio de Desarrollo Urbano).

NUMERO DE PREGUNTAS	FAM. STA.ANA	DCE	FILP	FMIDED	FVMDU	FMIDED
1						
2						
3						
4						
5						
6						
7						
8						

<sup>21</sup> Investigación - acción reflexión crítica sobre las prácticas educativas. Págs.100-101

#### **4.12. ALCANCES Y LIMITES DE LA INVESTIGACION**

El proyecto investigativo a realizar conlleva una gran relevancia por ser un problema latente en la actualidad Salvadoreña, el investigar sobre el procedimiento de legalización de los asentamientos informales o tugurios, en relación a la seguridad jurídica a las personas de escasos recursos económicos en función del interés social está delimitando en la problemática específica de la comunidad Emanuel del Departamento de Santa Ana.

Por la razón que es una comunidad que se encuentra en una situación de inseguridad jurídica porque aún no han presentado solicitud para obtener la declaratoria de Proyecto de interés social, y en donde los conductos utilizados por la comunidad no han sido los correctos, en la búsqueda de obtener la donación de uno de los terrenos estatal en desuso otorgado en comodato al Ministerio de Educación.

Dentro de los alcances se buscará recolectar todas las referencias pertinentes de la comunidad e instituciones competentes sobre el proceso y procedimiento de legalización, es el cometido del grupo investigativo para beneficiar y asesorar a la comunidad Emanuel del Departamento de Santa Ana, en la búsqueda de lograr la legalidad y adquisición de su lote o parcela, a estas personas de escasos recursos económico en base a las normas y parámetros e instituciones correspondientes para viabilizar el proceso de legalización.

De igual manera el grupo investigativo busca colaborar de forma mediata con las comunidades a través de un instrumento escrito para orientarles e informarles sobre el procedimiento y pasos adecuados a seguir para legalizar los bienes estatales apropiados ilegalmente por estas comunidades, en razón que se encuentran sin utilidad pública, dada la relevancia de la extrema precariedad de estos asentamientos informales y que por derecho Constitucional puede llegar a obtener la legalización a través de la calificación de interés social que otorga el ILP en representación de Gobierno.

Una de las limitaciones podría ser la obtención de información que el grupo investigativo debe recopilar y que serán solicitadas a las instituciones que participan a través y en representación del Gobierno Estatal o Municipal, se solventarán inconvenientes al presentar por escrito el pedimento de la información que se requiere para realizar esta investigación a través de la colaboración del Departamento de Ciencias Jurídicas de la Facultad Multidisciplinaria de Occidente.

El lugar y el espacio donde se llevará a cabo investigación de campo son las instituciones siguientes: Instituto de Libertad y Progreso, Alcaldía Municipal de Santa Ana, Ministerio de Educación Regional Santa Ana, Vice ministerio de Desarrollo Urbano, Centro Nacional de Registro y la Directiva Comunidad Emanuel siendo estas necesarias para que aporten a la investigación. La delimitación espacial que se presentarán el grupo de investigación es en la extensión del territorio El Salvador, como ya se explicó con anterioridad esta es una problemática a nivel nacional, por tal razón la muestra del universo es delimitada a la comunidad Emanuel del Departamento de Santa Ana.

Con respecto al tiempo asignado será un promedio de seis meses para realizar El Proyecto Investigativo. Esto permitirá obtener una investigación de gran relevancia en cuanto a la temática tratada con el propósito de obtener una investigación objetiva sobre el problema en cuestión que es de gran relevancia actualmente.

#### **4.13. CONSIDERACIONES ETICAS**

Los criterios a utilizar para recolectar la información serán de índole teórico y práctico extraídos y enfocada a partir de la realidad social tratada, será de tipo libre, es así que la fundamentación teórica ha partido desde los antecedentes histórico y de la situación actual de la problemática tratada en la materia comprendiendo su

estructura y evolución adoptadas por el Estado para disminuir este fenómeno; retomando revisiones a investigaciones realizadas con anterioridad al problema en cuestión.

Una de las consideraciones éticas importantes, es la protección de la identidad de los sujetos tipo, en la presente investigación que con anterioridad en el diseño metodológico los sujetos de investigación serán, los siguientes funcionarios antes mencionados en la metodología la información será obtenida utilizando la técnica de entrevista semiestructurada protegiendo a la fuente de información con el anonimato; y dicha información será procesada al final de la investigación a través de la matriz de transcripción como se ha explicado con anterioridad

#### 4.14. PRESUPUESTO Y FINANCIAMIENTO

Es indeterminado definir un presupuesto por el equipo investigativo, y la misma investigación del objeto de estudio, porque es exhaustiva e integra, se trata momentáneamente un supuesto del presupuesto, por lo que con certeza al final de la investigación se contara con datos exactos y seguros.

<b>PRESUPUESTO DE INVESTIGACION DEL PROCESO DE GRADO DENOMINADO:</b>				
<b>LA APLICABILIDAD DEL PROCEDIMIENTO DE LEGALIZACION DE LOS ASENTAMIENTOS INFORMALES PARA LA SEGURIDAD JURIDICA DE LAS FAMILIAS DE ESCASOS RECURSOS ECONOMICOS EN FUNCION DEL INTERES SOCIAL</b>				
<b>GRUPO 30</b>				
		Valor página		TOTAL
PÁGINAS DIGITADAS	300.00	0.35		\$105.00
FOTOCOPIAS	156.00	0.03		\$ 4.68
INVESTIGACION BIBLIOTECARIA	200.00	0.03		\$ 6.00
	HORAS	VALOR HORA		
INVESTIGACION EN LINEA	30	0.75	30 *5 MESES	\$112.5.00
	Valor Diario	Días	Encuestadores	TOTAL
GASTO DE VIATICOS A SAN SALVADOR	\$10	10	2	\$200
	Valor	Cantidad		TOTAL
RESMAS DE PAPEL BOND	\$5.00	5		\$25.00
CARTUCHO DE TINTA	\$30.00	4		\$120.00
IMPRESORA				\$70.00
EMPASTADO Y ANILLADO				\$68.00
ENERGIA ELECTRICA				\$60.00
ARANCELES DE GRADUACION	\$80,00	2		.160.00
PAGO DE TALONARIO	\$50,00	2		\$100.00
GASTO DOCUMENTACION DE GRADUACION	\$4000	2		\$120.00
REFRIGERIO DEFENSA DE TESIS/MESEROS	\$150.00	2		\$300.00
VESTUARIO PARA DEFENSA	\$7500	2		\$150.00
VESTUARIO DE GRADUACION	\$8000	2		\$160.00
VIATICOS GRADUACION	\$30,00	2		\$60.00
TARJETAS DE GRADUACION	\$100,00	100		\$100.00
			TOTAL	\$1,921.18

**4.15. CRONOGRAMA DE ACTIVIDADES DE ELABORACION  
Y EJECUCION DEL PROYECTO**

ACTIVIDAD	ABRIL				MAYO				JUNIO				JULIO				AGOSTO				SEPTIEMBRE				OCTUBRE			
1. Elección del tema																												
2. Justificación de la Investigación																												
3. Plan de trabajo																												
4. Presentación y aprobación del plan de trabajo																												
5. Planteamiento del problema																												
6. Elaboración de Objetivos																												
7. Elaboración del marco teórico																												
8. Diseño metodológico																												
9. Elaboración de instrumentos																												
10. Presentación del proyecto de investigación																												
11. Recolección de datos																												
12. Análisis de los datos																												
13. Conclusiones																												
14. Recomendaciones																												
15. Referencias o bibliografías																												
16. Anexos																												
17. Presentación del informe de investigación																												
18. Exposición de los resultados de la investigación.																												

# **CAPÍTULO V**

## **ANÁLISIS E INTERPRETACIÓN DE DATOS**

## **5. ANÁLISIS DE TEMAS RESULTANTES DE LAS CATEGORÍAS ENCONTRADAS EN EL PRIMER NIVEL DE ANÁLISIS**

### **5.1. La calificación de interés social de los bienes fiscales es preponderante para el proceso de desafectación.**

Debe primero declararse de interés social, es decir que conforme a los terrenos patrimoniales los que se califican de interés social, primero a través de tocar la puerta de la Asamblea Legislativa pidiéndoles que se otorgue el bien fiscal a los solicitantes, el Instituto Libertad y Progreso, es el que declara de interés social, y el Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano es el que debe dar el pase y solicitarlo a la Asamblea Legislativa, quien tiene conocimiento de antemano de la solicitud realizada por las personas interesadas, así el asentamiento informal debe declararse de interés social en base a lo anteriormente expuesto, y luego proceder a la desafectación que es una resolución dada por la Asamblea Legislativa.

La motivación que da inicio al proceso, es la iniciativa de las personas que habitan los asentamientos informales; son ellas quienes solicitan la desafectación, son las comunidades quienes entablan una solicitud para poder acceder a obtener un título de propiedad del lugar en el que residen.

En cuanto a que si otras instituciones hagan algún procedimiento de legalización, no aparecen referencias sobre tal situación, y avocándose a otras instituciones, éstas manifiestan el apoyo a los solicitantes en el entendido de brindarles su ayuda, no obstante, ante dichas situaciones, éstas optan por cerrar sus puertas las referidas personas solicitantes.

## **5.2. Los procesos de desafectación de bienes fiscales están influidos por circunstancias políticas, legales y sociales que emergen del propio Estado y circunstancias particulares de los solicitantes.**

Existen en los procedimientos en general contrariedades meramente políticas para resolver sobre situaciones que afectan a la colectividad; en cuanto a la legalización de bienes fiscales, es una problemática que ha permanecido por años, y en dicha problemática no se aplica el ser y el deber ser de la norma, exponiendo a las personas a circunstancias que por motivos de su indefensión jurídica, sus derechos son violentados incluso desde el derecho de respuesta que poseen fundamentalmente. Existiendo ONG's que son evidentemente necesarias para el respaldo de los solicitantes, pero que en la práctica muchas de esas instituciones velan por sus propios intereses.

En algunos casos los vacíos legales que caracterizan algunas normativas como es el caso de la ley y reglamento del Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano, debido a la falta de plazos o términos para realizar los proyectos de parcelación habitacional de desarrollo progresivo, trae retraso en este tipo de proyecto dejando a criterios discrecionales la aprobación de los mismos. Otra de las situaciones que viene aparejada a la anterior, es el problema que se suscita con la tardanza en los trámites que es lo que en suma hace recurrir a los afectados a medidas de hecho, para agilizar su objetivo en el caso particular la legalización del lugar donde habitan.

Las cuestiones meramente políticas, que por conveniencias partidaristas, los funcionarios muchas veces se excusan para no ceder el inmueble que tienen en su poder, ponen traba al proceso efectivo de legalización. Como en otros casos, los requisitos y prerrequisitos para que opere la legalización de los bienes fiscales son desconocidos de parte de los afectados o solicitantes, puesto que algunas

instituciones cierran las puertas en vez de ayudar a los mismos a superar los obstáculos o agregando otros a los mismos. Así lo anterior, es la falta de voluntad política que plantean las instituciones administrativas, quienes dicen que se les quiere ayudar a los afectados pero nunca hacen nada.

En el caso particular de la comunidad Emanuel de la Ciudad de Santa Ana, el titular del terreno es el MINED, el problema es que la institución tiene un proyecto de un polideportivo que se construirá en ese terreno, por esa razón no se puede ceder a la comunidad, no obstante lo anterior si un Ministerio posee un terreno del Estado es en razón que ha sido otorgado para la utilidad de la institución como el caso de dicha comunidad, y por ende surge la contrariedad en razón que tiene ocupación, o tendrá utilidad para el gobierno, por esa razón no se puede otorgar.

### **5.3. El procedimiento para la desafectación está determinado por las instituciones jurídicas y administrativas que deben establecer requisitos y plazos para que tal situación tenga efectividad jurídica y social.**

El procedimiento que se utiliza para la desafectación en el marco de la institución administrativa Instituto Libertad y Progreso, es la ley de su creación y su reglamento. Asimismo el Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano interviene en el procedimiento referido, así como la Asamblea Legislativa. También existe intervención de ONG's creadas y que en su funcionamiento tienen capacidad para colaborar con comunidades que tienen este tipo de problemática, quienes dan seguimiento y apoyo a las comunidades una ONG que realiza tal labor es Fundación Salvadoreña de Desarrollo y Vivienda Mínima (FUNDASAL.). Asimismo la desafectación tendrá efectividad cuando se manejen los requisitos que la normativa establece; aunado a lo anterior si las instituciones del gobierno exigen que éstas

proporcionaran ayuda, existen organizaciones FESPAD que brinda algunas asesorías pero no es suficiente puesto que otras instituciones no se interesan por los afectados de la problemática.

Sobre la base que en un Estado de Derecho son permitidas la libertad de asociación, tal razonamiento lleva a la concepción de existencia de ONG's, así como instituciones gubernamentales y privadas, para efecto de dar asesoría, y que a su vez colaboren para obtener el financiamiento para que se construyan viviendas a los solicitantes afectados, en suma, es el gobierno quien debe brindar vivienda, o al menos, financiar casas a las personas desprotegidas. Muestra de la solución de la problemática es el uso del principio de derecho de respuesta y de acceso a esa respuesta, pero su no efectividad radica en que los plazos no están determinados, no obstante que el procedimiento ha obtenido anteriormente resultados en este sentido.

**5.4. La política nacional de vivienda debe poseer un ente rector de la aplicación de la misma, en el marco de la legalización de los terrenos en que existen asentamientos informales debe actuar para que efectivamente tenga resultados su gestión.**

El Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano es el responsable de la política de vivienda, por lo tanto, es el ente encargado de indagar si es adecuado y existen condiciones para ceder un terreno para la construcción de viviendas y dar certificación o aval que si puede ser habitable para poder declarar de interés social y luego desafectar, asimismo es el ente encargado de ceder a titulación cuando el proceso de desafectación ha tenido resultados efectivos. Sobre su labor y efectividad de la misma, se atiende a la falta de estipulación de plazos puesto que es uno de los elementos más relevantes a tomar en consideración para reprochar la no efectividad

existente, la dotación de elementos que conforman su gestión estará determinada por el principio rector del interés social en cuanto la colectividad presente solicitante, su actuación debe ser imparcial y sus normas claras para que los procesos no se dilaten y obtengan un resultado satisfactorio a las partes involucradas, solicitantes y Estado.

**5.5. La falta de legalización de los terrenos en que existen asentamientos informales genera complicaciones jurídicas y sociales, su incidencia es en relación a críticas de la gobernabilidad y circunstancias particulares en la exigencia de derechos por parte de los afectados por tal situación.**

Provoca complicaciones sociales y siendo el Estado el responsable de las políticas públicas, las consecuencias son eminentemente sociales, así pues las medidas de derecho, son una muestra de las consecuencias de la problemática, la tardanza en los trámites es lo que hacen recurrir a dichas medidas, que pretenden como fin último agilizar su objetivo de legalizar el lugar donde habitan. Las comunidades, pueden incluirse en una asociación denominada Asociación de Desarrollo Comunal (ADESCO), quienes no ejercen presión como comunidades aisladas, y lo que piden es luchar por las injusticias y lograr la igualdad para los pobres, la organización de la ADESCO es prioritaria para realizar las diligencias del caso para la legalización.

Así pues, algunos funcionarios piensan que no deberían realizarse tales medidas de hecho, porque esas medidas tienen o acarrear problemas delincuenciales causando problemas a la sociedad, convirtiéndose en complicaciones legales que se concatenan en formas violentas de actuar tanto de las autoridades como del ciudadano; esto porque algunas normas autorizan la coacción

a ciertas autoridades.

Asimismo, la falta de legalidad produce una inseguridad jurídica para los afectados o solicitantes en el marco de no poseer un título de propiedad. Al no proveer de seguridad jurídica a los ciudadanos que habitan los asentamientos informales, siendo familias de escasos recursos económicos, la viabilidad de dotar a las personas de seguridad jurídica es una tarea del Estado. A nivel municipal, las complicaciones se ven relacionadas a la tributación, puesto que la alcaldía no recibe ningún ingreso de tasa o impuestos que se le asigne al ciudadano común que se rige por las normativas de la Municipalidad. Una consecuencia social y a la vez política es que el Estado es objeto de críticas de parte de los sectores de la sociedad involucrados en tal situación, asimismo, las instituciones se ven como disfuncionales.

Las medidas de hecho son una alternativa de asociaciones legalmente constituidas para manifestarse sobre los derechos que les son violentados, y estipulados en los Principios Constitucionales, Tratados y Convenios Internacionales debidamente ratificados por El Salvador y demás Leyes de la República; asimismo cuando no se resuelven sus solicitudes en tiempo o habiéndose agotado las instancias puede legalmente implementarse.

Estas medidas de hecho podrían referirse a un sin número de acciones de parte de personas que organizadas, solicitan, defienden o exigen un derecho, debiendo ser esas acciones sobre la base de la legalidad, las cuales van precedidas de la búsqueda de soluciones viables, a favor de los solicitantes. No obstante si existiera un procedimiento legal efectivo no se tendrían que dar estas medidas anteriormente mencionadas; es decir si existiesen medidas de derecho efectivas; sin violentar el derecho a la propiedad.

En tales acciones participa la colectividad, y es a través de sus representantes como antes se apuntó (ADESCOS) de quienes su participación es importante ya que es forma colectiva de los solicitantes a ser escuchados ante la

falta de trámites o circunstancias tardías de los mismos. En suma en la problemática que ocupa la presente investigación, porque la realidad lo ha demostrado, las medidas de hecho son y deben ser necesarias para que se pueda desafectar un bien inmueble afectado por ser del patrimonio del Estado.

**5.6. La urgencia de solventar las necesidades de la población deben observar que ésta posee derechos que están basados en la dignidad humana, la búsqueda de alternativas viables debe ser en conjunto una tarea del Estado y las instituciones que posibilitan el acceso a una vivienda digna.**

La búsqueda de soluciones legales es una expectativa de muchas instituciones, por un lado exigidas por las comunidades solicitantes para la satisfacción de sus necesidades de vivienda, así como por las obligaciones del Estado de proveer de vivienda a las personas de escasos recursos económicos puesto que son vulnerables, lo que implica la necesidad que se construyan casas de cuotas bajas para poder solucionar, y evitar problemas, asimismo es imperante la creación y funcionamiento efectivo de políticas públicas, en lo referente a los asentamientos informales en bienes fiscales.

En cuanto a la posibilidad de acceso de los solicitantes o afectados a casas recuperadas por el Fondo Social para la Vivienda, debe tomarse en cuenta que las cuotas sean del alcance de las familias, porque si bien, el tema podría ser objeto de otra investigación de esta índole, muchas de las familias que conforman este grupo vulnerable no posee las condiciones para satisfacer las necesidad básicas primarias como son la alimentación, salud, vestuario, entre otros.

En el mismo orden de ideas, no obstante que el Fondo Social para la Vivienda es una institución formada en función del interés social, hay requisitos que deben cumplir los que solicitan ser beneficiados por dicha institución, y hay límites de ingresos para dotar a esas personas de vivienda, tendría que analizarse la generación de un proyecto que financie a estas familias, para que paguen cuotas bajas para que accedan a estas viviendas.

**CAPITULO VI**

**CONCLUSIONES**

**Y**

**RECOMENDACIONES**

## 6.1. CONCLUSIONES

- En Conclusión los fundamentos legales para la legalización de los asentamientos informales en función del interés social en El Salvador, y las instituciones públicas garantes y oportunas para aplicar el procedimiento de legalización de estos sí existen; y se encuentra plasmado el procedimiento administrativo principalmente en: La Constitución de la República, La Ley de Urbanismo y Construcción y su Reglamento, al igual que La Ley de Creación del ILP con su respectivo Reglamento. Junto al ViceMinisterio Vivienda y Desarrollo Urbano y el Instituto Libertad y Progreso, existe otras instituciones como son: El CNR, y FONAVIPO que concurren en la legalización de los asentamientos informales.
- No obstante, las Instituciones Públicas garantes para la aplicabilidad del procedimiento de legalización de asentamientos informales en el Salvador, existe el problema que no se cuenta hasta la fecha con una adecuada Política Habitacional, esto sobrelleva a que las familias de escasos recursos económicos se adecuen de manera ilegal en terrenos fiscales fuera del marco normativo, incrementándose cada vez más los asentamientos informales.
- Se concluye que los efectos jurídicos ante la falta de legalización de los asentamientos informales, se da a consecuencia de la inseguridad jurídica y ante esta circunstancia se ven amenazadas las familias de escasos recursos económicos, a los desalojos, cometiendo delitos penales entre estos el hurto de servicios públicos, que conlleva a su vez la falta de contribuciones públicas, desencadenando algunas veces en un conflicto de derechos difusos, en el cual el Estado es el obligado en algún momento determinado a ser sancionado si no se solventa una adecuada política de vivienda ante el incumplimiento y violación de Principios Constitucionales y la falta de aplicabilidad de la normativas correspondientes.

## 6.2. RECOMENDACIONES

- Se recomienda que al momento de hacer un abordaje de la aplicabilidad del procedimiento de legalización de los asentamientos informales en El Salvador, sean estas Instituciones públicas encargadas de la legalización las que agilicen el procedimiento. A la vez de estudiar los vacíos legales que se encuentran inmersos en estas leyes dispersas, en cuanto a los plazos, para emitir resoluciones para la calificación de interés social; y en los términos para el dictamen del estudio técnico legal previo a la calificación; esto daría un seguimiento más expedito, a las comunidades interesadas en la legalización, evitando discrepancias institucionales y políticas al obtener los parámetros normativos adecuado para el debido procedimiento y brindar la seguridad jurídica de la cual es garante el Estado.
  
- Se invita al ViceMinisterio Vivienda y Desarrollo Urbano por ser este el ente rector, que retome el refuerzo de la elaboración una apropiada política de vivienda adecuada, en razón de los inconvenientes de territorio Salvadoreño, y buscar las soluciones jurídicas por el interés social de las familias de escasos recursos económicos de gran parte del ciudadano Salvadoreño.
  
- Se propone que sea incorporado la construcción de vivienda verticalmente, analizando un plan de desarrollo urbano adecuado a la estrechez territorial, con las que cuenta el país, incorporando a estos la posibilidad la vivienda activa por parte de FSV en lo referente al inventario existente de casas recuperadas por éste. Por lo anterior, se vuelve oportuno concluir sobre la oferta y la demanda habitacional y las perspectivas para el financiamiento con cuotas mínimas para la adquisición de vivienda a familias de escasos recursos económicos; esto expuesto respaldado, con el artículo 119 de la Constitución de la República.

## **GLOSARIO**

### **La Adjudicación**

Es una figura que se da a través de un procedimiento judicial o administrativo, y que consiste en declarar que determinado bien estatal sin utilidad pública pasa a ser propiedad de determinada persona.

### **Asentamientos urbanos precarios**

Aglomeraciones espaciales de viviendas que presentan condiciones de precariedad en términos de sus materiales estructurales o bien en relación a los servicios urbanos básicos a los que acceden (FLACSO El Salvador-PNUD-MINEC, 2009). Esta definición se enmarca en el reconocido derecho a la vivienda.

### **Bienes afectados al Uso Público**

Son los que encuentran en cabeza del Estado u otros entes estatales y se caracterizan por ser bienes usados por la comunidad, la cual los puede aprovechar en forma directa, libre, gratuita, impersonal, individual o colectivamente, generalmente tienen que ver con los intereses vitales de la comunidad.

### **Los bienes patrimoniales**

También llamados fiscales o bienes propiamente estatales, son aquellos que pertenecen a una persona jurídica de derecho público de cualquier naturaleza y que, por lo general, están destinados a la prestación de las funciones públicas o de los servicios públicos; también pueden constituir una reserva patrimonial para fines de utilidad común.

### **Comunidades marginales**

Grupo de viviendas con gran densidad poblacional, localizada en terrenos semicéntricos de extensión considerable, no siempre vinculados a la trama urbana

en sus accesos. El tipo y calidad de los servicios y de las edificaciones no es homogéneo y depende de la antigüedad del poblamiento.

### **Convivencia ciudadana**

Ausencia de violencia en las relaciones sociales e interpersonales y de garantías de seguridad para las personas, en el contexto de la seguridad ciudadana. Sus pilares son valores como la equidad, la empatía, el compartir, la cooperación, el respeto, la comunicación, el autocontrol y la autorregulación, la capacidad de participar, aportar ideas y generar críticas constructivas y creativas.

### **Déficit habitacional**

Carencia de una vivienda digna para cada hogar existente en el país, tomando en cuenta los componentes estructurales y servicios básicos que posee la vivienda. El déficit habitacional se compone del déficit cuantitativo y déficit cualitativo.

### **Desarrollo humano**

Concepto holístico que cubre todos los aspectos del desarrollo y recupera la centralidad del ser humano en la agenda política. Consiste en la ampliación de las capacidades humanas, la ampliación de las opciones (económicas, sociales, culturales o políticas), una mejora de las libertades, y un cumplimiento de los Derechos Humanos.

### **El Derecho público**

Es la parte del ordenamiento jurídico que regula las relaciones entre las personas y entidades privadas con los órganos que ostentan el poder público cuando estos últimos actúan en ejercicio de sus legítimas potestades públicas (jurisdiccionales, administrativas, según la naturaleza del órgano que las ejerce) y de acuerdo con el procedimiento legalmente establecido, y de los órganos de la Administración pública entre sí.

## **La expropiación**

Es un acto jurídico de Derecho Público, por medio del cual el Estado impone al particular la transferencia de propiedad de determinados bienes, cuando los mismos son necesarios para la realización de la actividad del Estado y existe una causa de utilidad pública o interés social, y que así lo requiera, siempre que se cubra al particular una indemnización por causa de esa transferencia.

## **Exclusión social**

Situación de acumulación y combinación de diversos factores de desventaja vinculados con aspectos de la vida personal, social, cultural y política de los individuos (Subirats, 2006). Es multidimensional y se fundamenta en privaciones o descalificaciones primarias que al relacionarse se amplifican y refuerzan, impidiendo que ciertos individuos, hogares o grupos sociales tengan iguales oportunidades de acceder o ser beneficiados por la institucionalidad social vigente. Sintetiza fenómenos de desigualdad extrema.

## **Interés difuso**

Son los llamados derechos de incidencia colectiva, difusos o de tercera generación, que pueden protegerse a través del llamado amparo colectivo, que es una ampliación de la acción de amparo.

## **Interés Social**

Es todo lo que interesa al Estado en lo que se refiere a la necesita o le conviene a las grandes mayorías o focalizar grupos en la sociedad misma.

## **Utilidad publica**

Son los servicios que produce y presta el Estado a la sociedad en general para la bienestar comodidad a las comunidades.

## BIBLIOGRAFIA

- 📖 Acosta Romero, Miguel. Segundo Curso de Derecho Administrativo. 1a. edición. Editorial Porrúa, México 1989.
- 📖 Bialakowsky, Alessio Surian, Cristina Reynals, María Ignacia Costa y equipo Seminario Latinoamericano: "Teoría y política sobre asentamientos informales" Brasil Sao Paulo, Editora, UNESP, 2004.
- 📖 Bravo, Jaime, Aspectos Generales de la Imposición al Patrimonio Rojina Villegas, Rafael. Compendio de Derecho Civil Tomo II. E. vigésima edición, Ed. Porrúa, México 1988.
- 📖 Fernández, Adelfa G. Tegus, capital de Honduras. Revista Americas Washington DC: Organization of American States. Vol. XXXIV, N° 102, Nov.-Dic 1987.
- 📖 Günter Mertins, Jürgen Popp, Babette Wehrmann, Trabajo de grado de Tenencia de la tierra en áreas de asentamientos informales en ciudades grandes de países en desarrollo Facultad de Geografía de la Philipps-Universität de Marburg Nov. 1998.
- 📖 Intereses difusos y derechos de incidencia colectiva GEOS democracia y desarrollo Red de abogados voluntarios de Córdoba. Editores España 2004
- 📖 Osorio, Manuel, DICCIONARIO DE CIENCIAS JURÍDICAS, POLITICAS Y SOCIALES, Editorial Heliasta S.R.L., Viamonte 1730 – piso 1º, Buenos Aires,

República de Argentina.

📖 Océano Color Uno, Diccionario Enciclopédico, Editorial Océano, Barcelona España, año 2002.

📖 Serra Rojas Andrés, Derecho Administrativo Tomo II, Octava Edición, Editorial Porrúa, México 1977

📖 Sinopsis Regional: informe de Procuradores de Derechos Humanos y parlamentos de Guatemala-Honduras-El Salvador-Belice. Impreso en Naciones Unidas San José, Costa Rica 2001.

📖 Tironi Manuel, Nueva pobreza urbana Vivienda y capital social en Santiago de Chile, 1985-2001, Universidad de Chile Predes /RIL editores, Santiago de Chile.

📖 Yemisi, Dina. Programa conjunto: vivienda y asentamientos urbanos productivos y sostenibles ventana de desarrollo y sector privado san salvador, RIL Editores, octubre 2009.

## **LEYES**

📖 Constitución de la República, Decreto Legislativo No. 38, 15 de diciembre 1983.  
D. O. No.234, T, 281, 16 de diciembre 1983.

📖 Código Civil D.L. N° 512, del 11 de noviembre del 2004, publicado en el D.O. N° 236, Tomo 365, del 17 de diciembre del 2004.

📖 Código Penal Decreto Legislativo 904 del 4 de diciembre de 1996, publicado en el Diario Oficial No. 11, Tomo 334 de fecha 20 de Enero de 1997.

📖 Ley y Reglamento de Urbanismo y Construcción D.L. N°708, del 13 de febrero de 1991, publicado en el D.O. N° 36, Tomo 310, del 21 de febrero de 1991.

📖 Ley y Reglamento de Creación del Instituto Libertad y Progreso. Decreto Ejecutivo número 16 de fecha 26 de febrero de 1991, publicado en el Diario Oficial número 40, Tomo 310, de fecha 27 del mismo mes y año, se creó el Instituto Libertad y Progreso.

📖 Ley de Creación de la Unidad del Registro Social de Inmuebles D.L. N° 34, del 16 de junio de 1994, publicado en el D.O. N° 130, Tomo 324, del 13 de julio de 1994.

📖 Ley del Fondo Nacional de Vivienda Popular D.L. N° 822, del 19 de abril del 2002, D.O. N° 89, Tomo 355, del 15 de mayo del 2002.

📖 Ley del Medio Ambiente D.L. N° 237 del 08 de febrero del 2007, Publicado en el D.O. N° 47, Tomo N° 374 del 09 de marzo del 2007.

📖 Ley Especial de Legalización de las calles, tramos de calle, de carretera, de derechos de vía y antiguos derechos de vía, declarados en desuso y desafectados como de uso público, para ser transferidas en propiedad a las

familias de escasos recursos económicos que las habitan, a través del fondo nacional de vivienda popular.D. L. 10/06/2009 47 Tomo: 384 Publicación DO: 13/07/2009.

### **SITIOS WEB VISITADOS**

- García, Selma, Actualizada Toda La Legislación de El Salvador y más, **¡Error! Referencia de hipervínculo no válida.**<http://WWW.ZABUK.COM>.
- Instituto Libertad y Democracia Evaluación preliminar de la extra legalidad en El Salvador, 6 Abril 2010 <http://www.cepal.org>.
- Kliksberg B. El autor es asesor principal del PNUD zonificación a nivel Tugurios, un drama silencioso para América latina. Para LA NACION correo:kliksberg@aol.com;18 de Mayo de2009; <http://www.monografias.com>
- Periódico LA NACION, Situación socioeconómica en Guatemala; correo kliksberg@aol.com, 30 de noviembre de 2009.<http://www.wikipedia.com>.
- Roux Carlos Vicente, Apuesta por la ciudad;correo:info@carlosvicentederoux, 18 de Mayo del 2010, <http://www.rincon del vago.com>.

**ANEXOS**

## ANÁLISIS E INTERPRETACIÓN DE HALLAZGOS

### A. VACIADO DE ENTREVISTAS

#### 1. Transcripción de Entrevista realizada a Funcionario del Instituto Libertad y Progreso (MT1)

Pregunta	FILP
1. ¿Cual es la etapa primera para solicitar un procedimiento de legalización de los terrenos estatales, calles y líneas férreas en desuso, será la desafectación, o la calificación de proyectos de Parcelaciones de Desarrollo Progresivo, o la calificación de proyecto de interés social?	Para mi debe primero declararse de interés social y luego se desafecte a través de la Asamblea Legislativa
2. ¿Cual es para usted la contrariedad que existe en el otorgamiento de los inmuebles fiscales que tiene las instituciones de gobierno en tenencia para dar la resolución positiva para un desafectación por parte de la Asamblea Legislativa?	Son contrariedades meramente políticas, ya que la legalización de bienes fiscales es una problemática que ha permanecido por años, y es poco los inmuebles del Estado o tramos de líneas férreas.
3. ¿En su opinión en lo referente al procedimiento normativo que se utiliza para otorgar la legalización de los asentamientos ilegales es suficiente?	El procedimiento que se utiliza en la institución es la ley de creación y su reglamento para calificar de interés social bienes públicos y privados, desde luego solicitado por

	VMVDU o la Asamblea Legislativa.
4. En tal caso en la normativa el ente responsable encargado de formular y dirigir la Política Nacional de Vivienda y Desarrollo Urbano es el VMVDU ¿qué importancia tiene con la legalización de los terrenos fiscales?	Bueno, por ser el responsable de la política de vivienda, es el ente encargado de indagar si es adecuado y tiene las condiciones para ceder terreno para la construcción de viviendas y dar certificación o aval que si puede ser habitable para poder declarar de interés social y luego desafectar.
5. ¿Qué complicaciones jurídicas negativas considera usted trae al Estado y al ciudadano la falta de aplicabilidad adecuada de un procedimiento de la legalización de los asentamientos informales en los terrenos fiscales, habitados por las familias de escasos recursos económicos?	Complicaciones jurídicas no, creo que serán complicaciones sociales, ya que es el responsable de las políticas públicas, y al ciudadano pues la situación de no obtener una legalización consecuente con esto carecen a su vez de servicios básicos, y volvemos a lo mismo son cuestiones políticas en que caemos en una burocráticas, no se aplica el ser y el deber ser.
6. En su racionamiento son necesarias las asociaciones comunales para hacer presión a medidas de hecho por la falta de legalización existiendo un procedimiento normativo para legalizar asentamientos como son los tugurios y zonas marginales en El Salvador.	Si se debe aplicar y desde luego medidas de derecho, ya que buscan el procedimiento en instituciones y no les corresponde a sus pedimentos por los tramites retardados en tal razón busca ser escuchados de esta manera para hacer presión a la prontitud de su trámite, ahí vemos a las comunidades de las líneas férreas que se han organizado en su conjunto para hacer presión a sus peticiones.
7. Para usted las instituciones públicas o privadas y ONG's son necesarias y responsables de brindan asesoría y cooperación en apoyo de legalizar los terrenos fiscales en El Salvador	Si son necesarias pero en la práctica vemos que las instituciones velan por sus intereses, hay ONG's que si son creadas en el funcionamiento para colaborar con estas comunidades y dan seguimiento y apoyo a las

	comunidades entre estas tenemos a FUNDASAL.
8. ¿Que opina usted de la Proposición de la creación de un Centro de asistencia de divulgación y capacitación de la universidad de El Salvador de la Facultad Multidisciplinaria de Occidente como un proyecto piloto en apoyo al ILP para asesorar de forma gratuita a las personas que soliciten información sobre la legalización de los asentamientos informales donde radican muchas comunidades en el Salvador?	Si veo positivo la ampliación de la oficina de prácticas jurídicas, por ser una institución que gratuitamente colabora con la sociedad, y más a las personas de escasos recursos económicos.

**2. Transcripción de Entrevista realizada a Funcionario del Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano (MT2)**

<b>Pregunta</b>	<b>FVMVDU</b>
<p>1. ¿Cual es la etapa primera para solicitar un procedimiento de legalización de los terrenos estatales, calles y líneas férreas en desuso, será la desafectación, o la calificación de proyectos de Parcelaciones de Desarrollo Progresivo, o la calificación de proyecto de interés social?</p>	<p>Conforme a los terrenos patrimoniales los que se califican de interés social primero, entre estas, las calles en desuso, líneas férreas en desuso, terrenos baldíos y propiedades privadas siempre que la su propietario de acuerdo con los bienes del Estado para luego desafectarse.</p>
<p>2. ¿Cual es para usted la contrariedad que existe en el otorgamiento de los inmuebles fiscales que tiene las instituciones de gobierno en tenencia para dar la resolución positiva para un desafectación por parte de la Asamblea Legislativa?</p>	<p>Dentro de los márgenes normativos existen pero son muy reducido existiendo en algunos casos vacíos legales en las mismas normativas en el casos de la ley y reglamento de VMVDU, denota la falta de plazos o términos para realizar los proyectos de parcelación habitacional de desarrollo progresivo, esto trae retraso en este tipo de proyecto dejando a criterios discrecionales la aprobación de estos proyectos.</p>
<p>3. ¿En su opinión en lo referente al procedimiento normativo que se utiliza para otorgar la legalización de los asentamientos ilegales es suficiente?</p>	<p>Es interesante esta pregunta, pero analizándola, será primero el declarar la zona del proyecto en interés social, siempre y cuando se manejen los requisitos que la normativa especifica, para luego solicitar a la asamblea legislativa, desafecte el inmueble, si en su caso fuese del Estado el terreno donde se encuentra el asentamiento</p>

	humano ilegal. Para luego calificar el terreno de parcelación de Desarrollo Progresivo.
4. En tal caso en la normativa el ente responsable encargado de formular y dirigir la Política Nacional de Vivienda y Desarrollo Urbano es el VMVDU ¿qué importancia tiene con la legalización de los terrenos fiscales?	----
5. ¿Qué complicaciones jurídicas negativas considera usted trae al Estado y al ciudadano la falta de aplicabilidad adecuada de un procedimiento de la legalización de los asentamientos informales en los terrenos fiscales, habitados por las familias de escasos recursos económicos?	Hay muchas consecuencias también entre estas las hay más sociales, vemos que una de las complicaciones son las medidas hecho a las que recuren las familias necesitadas luego de agotar medidas de derecho.
6. En su racionamiento son necesarias las asociaciones comunales para hacer presión a medidas de hecho por la falta de legalización existiendo un procedimiento normativo para legalizar asentamientos como son los tugurios y zonas marginales en El Salvador.	Las asociación es permitida por nuestra constitución menciona la libre asociación y debe de organizarse para poder ser escuchados y seguir las diligencias que soliciten a los ministerios correspondientes que pueden colaborar con la legalización, el problema es la tardanza en los tramites es lo que hacen recurrir a medidas de hecho, para agilizar so objetivo de legalizar el lugar donde habitan.
7. Para usted las instituciones públicas o privadas y	Son cuestiones meramente políticas ya que por

<p>ONG's son necesarias y responsables de brindar asesoría y cooperación en apoyo de legalizar los terrenos fiscales en El Salvador</p>	<p>conveniencias partidaristas de los funcionarios muchas veces ponen excusa para no ceder el inmueble que tienen en su poder, y no valoran la necesidad de las personas de adquirir la legalización, otro inconveniente es la valoración de ver que sea un terreno con las condiciones necesarias, no se puede solo por conveniencia dar un terreno que sea peligroso para habitar y luego haya consecuencias peores por la situaciones climáticas ya que nuestro país no está exento de este problema natural que se da año con año.</p>
<p>8. ¿Que opina usted de la Proposición de la creación de un Centro de asistencia de divulgación y capacitación de la universidad de El Salvador de la Facultad Multidisciplinaria de Occidente como un proyecto piloto en apoyo al ILP para asesorar de forma gratuita a las personas que soliciten información sobre la legalización de los asentamientos informales donde radican muchas comunidades en el Salvador?</p>	<p>Si sería bueno que se pudiese realizar ya que la UES es una universidad de gran prestigio en nuestro país, y si es gratuitamente, el apoyo a las familias de escasos recursos pues estaría bien pero, recuérdese que deben de tener un convenio que de igual manera será a través de la Asamblea Legislativa la que debe autorizar dicho convenio, y colaborar así a las personas que soliciten el apoyo de la Universidad.</p>

### 3. Transcripción de Entrevista realizada a Comunidad Emanuel (MT3)

Pregunta	CEM
<p>1. ¿Para usted la primera diligencia a realizar para solicitar un procedimiento de legalización de los terrenos estatales, calles y líneas férreas en desuso, será la desafectación a través de la Asamblea Legislativa, u otras instituciones del gobierno como VMVDU?</p>	<p>Bueno, nosotros hemos tocado la puerta de la Asamblea Legislativa pidiéndoles que nos otorguen este terreno, para las doscientos trescientas cincuentas familias de escasos recursos económicos pero no se ha logrado que la pieza de correspondencia pase hasta la fecha tenemos tres piezas de correspondencias y no nos resuelven nada. En cuanto a que si otras instituciones hagan algún procedimiento de legalización no tenemos conocimiento y hemos tocado muchas instituciones, pero no nos apoyan o brindan ayuda es más nos cierran las puertas.</p>
<p>2. ¿Tiene información de que para solicitar la legalización de un asentamiento informal tiene que llenar prerrequisito que son otorgados por instituciones del GOES?</p>	<p>Nosotros, hemos llenado algunos requisitos en esa cosa de los requisitos no pues si pero habría que tenerlos o que nos los aportaran para que los conociéramos que la alcaldía nos ha dicho pero los prerrequisitos no sabemos porque algunas instituciones nos cierran las puertas como le mencione en vez de ayudarnos nos ponen obstáculos.</p>
<p>3. ¿Que opinión tiene usted en lo referente a si son necesarias las instituciones públicas o privadas y</p>	<p>Bueno si las instituciones del gobierno existen sería bueno que nos brindaran ayuda porque nosotros estamos</p>

<p>ONG's de brindan asesoría legal y cooperación en apoyo de legalizar los terrenos fiscales en El Salvador?</p>	<p>abiertos a recibir colaboración que nos ayuden a legalizar existe organizaciones FESPAD que nos brida algunas asesorías pero estamos abiertos a cualquiera que quiera, mire aquí viven un montón de madres solteras que trabajan en el sector informal, nosotros ya estamos viejos nosotros queremos viviendas dignas para nuestros hijos.</p>
<p>4. ¿Esta al tanto usted que existe un procedimiento normativo y los tratados internacionales ratificados por el salvador que se utiliza para otorgar la legalización de los asentamientos ilegales?</p>	<p>Sí, estamos al tanto pero fíjese nosotros tenemos la escritura y la presentamos a la asamblea legislativa, igual después se la había dado a la _____ y que toda cuestión legal debe ser protegida por leyes internacionales.</p>
<p>5. ¿Para usted son necesarias las asociaciones comunales para hacer presión a medidas de hecho por la falta de legalización existiendo un procedimiento normativo para legalizar asentamientos tugurios y zonas marginales en el salvador?</p>	<p>Todas las comunidades, nosotros no exigimos presión como comunidades es una asociación como la ADESCO y lo que pedimos es luchar por las injusticias y lograr la igualdad para los pobres, porque habiendo tanto terreno desocupado y abandonados no se los den a los pobres le voy hablar del caso de Venezuela el gobierno no quita las tierras pero cuando ven un terreno ocioso les quita las tierras y se los da a los pobres para que le saquen lucro pues. Pero en El Salvador a nosotros nos dan la espada.</p>
<p>6. ¿Cual es para usted el problema que existe en el</p>	<p>En primer lugar es la falta de voluntad política ellos nos</p>

<p>otorgamiento de los terrenos del Estado que tiene en su administración las instituciones de gobierno para dar la resolución positiva para un desafectación por parte de la Asamblea Legislativa?</p>	<p>dicen que les queremos ayudar pero nunca hacen nada, nos menciona que nos darán otro terrenos pero hay que ver la calidad del terreno nosotros estamos dispuestos pero algo que nos beneficie para todas estas familias, en cuanto a las casa recuperadas es de ver que es lo que nos proponen pues es de ver la cuotas sean del alcance, porque hay muchas de estas familias que a veces no tienen ni para comer.</p>
<p>7. ¿Que opina tiene usted de Proposición de la creación de un Centro de asistencia de divulgación y capacitación de la Universidad de El Salvador de la Facultad Multidisciplinaria de Occidente como un proyecto piloto en apoyo al ILP para asesorar de forma gratuita a las personas que soliciten información sobre la legalización de los asentamientos informales donde radican muchas comunidades en el Salvador?</p>	<p>Me parece que es excelente porque nosotros padecemos de mucho desconocimientos.</p>

#### 4. Transcripción de Entrevista realizada a Funcionario del Ministerio de Educación (MT4)

Pregunta	FMINED
<p>1. ¿En su opinión si existe un procedimiento normativo que se utiliza para otorgar la legalización de los asentamientos ilegales por que no se otorgan los terrenos fiscales en desuso a las personas de escasos recursos económicos?</p>	<p>En el caso de la comunidad Emanuel como ustedes saben el titular del terreno es el MINED, el problema es que al menos la institución tiene un proyecto de un polideportivo que se construirá en ese terreno por esa razón no se puede ceder a la comunidad, y tratar de buscar otra solución en tal caso en el CNR hay varios terrenos de Estado que puede otorgarlos pero en el terreno del MINED no podemos acceder a donarlo ni venderlo.</p>
<p>2. ¿Cual es para usted la contrariedad que existe en el otorgamiento de los inmuebles fiscales que tiene las instituciones de gobierno en tenencia para dar la resolución positiva para un desafectación por parte de la Asamblea Legislativa?</p>	<p>Bueno si un ministerio tiene un terreno del Estado es en razón que ha sido otorgado para la utilidad de la institución como el caso nuestro y por ende surge la contrariedad en razón que tiene ocupación o tendrá utilidad para el gobierno por esa razón no se puede otorgar, pero si está sin utilidad creo que no habría objeción para resolver favorable y que lo puedan desafectar la Asamblea.</p>
<p>3. ¿Qué opinión tiene usted en lo referente a si son necesarias las instituciones públicas o privadas y ONG's de brindan asesoría legal y cooperación en apoyo de legalizar los terrenos fiscales en El Salvador?</p>	<p>En un Estado de Derecho son permitidas la libertad de asociación en tal razón la existencia de ONG's tanto gubernamentales como privadas, el hecho que contribuya a dar asesoría, pero también que colaboren con conseguirle el financiamiento para que les construyan</p>

	viviendas pero en esto creo que el gobierno es quien debe brindar vivienda o al menos financiarles casas.
4. ¿Cuáles son los requisitos según las asesorías legales brindadas por las instituciones públicas o privadas y ONG's?	Bueno creo que los documentos que deben presentarse, el listado de la familias que radican en el terreno la carencia de bienes y los costos si existieren, aunque sé que los terrenos que otorgan son gratuitos.
5. ¿Esta al tanto usted que existe un procedimiento normativo y los tratados internacionales ratificados por El Salvador que se utiliza para otorgar la legalización de los asentamientos ilegales?	Si, el procedimiento es a través de la asamblea legislativa y claro que hay tratados para todas las leyes por lo tanto deben de haber algo referente a los asentamientos informales.
6. ¿Para usted son necesarias las asociaciones comunales para hacer presión a medidas de hecho por la falta de legalización existiendo un procedimiento normativo para legalizar asentamientos tugurios y zonas marginales en El Salvador?	Yo pienso que es algo que no debería darse porque esas medidas tienen o acarrear problemas delincuenciales causando problemas a la sociedad pero como estamos en un país democrático todos tenemos que se nos escuche nuestras peticiones y si hay un procedimiento legal no tendrá que darse estas medidas si existen medidas de derecho.
7. ¿Qué complicaciones jurídicas negativas considera usted trae al Estado y al ciudadano la falta de aplicabilidad adecuada de un procedimiento de la legalización de los asentamientos informales en los terrenos fiscales, habitados por las familias de escasos	Bueno pueden ser complicaciones legales de las que hablamos anteriormente que son las medidas de hecho, formas violentas de actuar tanto las autoridades como del ciudadano en tal razón es de buscar la soluciones legales creo yo, que es necesario que construyan casas de

recursos económicos?	cuotas bajas para poder solucionar, evitar problemas y crear políticas públicas, en lo referente de estos asentamientos que se apropian de terrenos ilegalmente.
----------------------	--

## 5. Transcripción de Entrevista realizada a Funcionario de la Alcaldía Municipal de Santa Ana (MT5)

Pregunta	FAMSA
1. ¿Cual es para usted la contrariedad que existe en el otorgamiento de los inmuebles fiscales que tiene las instituciones de gobierno en tenencia para dar la resolución positiva para un desafectación por parte de la Asamblea Legislativa?	Para mi la contrariedad en las Instituciones del ILP y VMVDU ya que el ILP tengo entendido es el que declara de interés social, y VMVDU es el que debe dar el pase y solicitar a la Asamblea Legislativa la desafectación es aquí que veo yo la contrariedad entre las dos instituciones.
2. ¿En su opinión en lo referente al procedimiento normativo que se utiliza para otorgar la legalización debe primero desafectarse o declarase proyecto de interés social de los asentamientos ilegales en El Salvador?	No, primero se debe hacer declarar de interés social la toma del asentamiento ilegal y luego desafectar.
3. ¿Cuál es el apoyo y asesoría legal que otorga las Alcaldías a los asentamientos informales?	La asesoría que se brinda es que se organicen primero como una asociación como comunidad el cual se le denomina la Asociación de Desarrollo Comunal (ADESCO) y luego realizar las diligencias del caso para la legalización.
4. Ante la ilegalidad de los asentamientos informales en la región de Santa Ana cual es el apoyo institucional que brinda la Alcaldía en concurrencia del ILP u otras	Dar la personería jurídica como anteriormente mencioné y luego otro apoyo que se brinda es proporcionar la información al ILP para que sea del conocimiento de esta

<p>instituciones que les competen otorgar la legalización de terrenos fiscales del GOES.</p>	<p>institución los asentamientos ilegales que necesitan legalización en Santa Ana.</p>
<p>5. ¿Qué complicaciones jurídicas negativas considera usted trae al Estado y a la Municipalidad la falta de aplicabilidad adecuada de un procedimiento de la legalización de los asentamientos informales en los terrenos fiscales?</p>	<p>La falta de legalidad produce una inseguridad jurídica adicionalmente otros problemas son de salud, educación, alojamiento de personas que delinquen, falta de servicios básicos la alcaldía colaboran con estas ADESCOS; pero la falta de legalización, la alcaldía no recibe ningún ingreso de tasa o impuestos, que se le asigna al ciudadano común que se rige por las normativas de la comuna.</p>
<p>6. Para usted son necesarias las asociaciones comunales para hacer presión a medidas de hecho por la falta de legalización existiendo un procedimiento normativo para legalizar asentamientos como son los tugurios y zonas marginales en El Salvador.</p>	<p>Si porque en forma colectiva, son escuchados ante la falta de tramites tardíos; igualmente los múltiples partidos políticos se oponen muchas veces a una desafectación en la asamblea por conveniencia, es en este caso que las medidas de hecho son y deben ser necesarias para que se pueda desafectar un bien inmueble afectado por ser del patrimonio del Estado.</p>
<p>7.Cuál es su opinión a la propuesta de ceder las casas recuperadas o nuevas para que puedan ser otorgadas a personas de escasos recursos económicos por parte del FSV como una solución al problema de la</p>	<p>El FSV es una institución formada en función del interés social sería bien a personas que cotizan y tiene un salario arriba del salario mínimo, que las viviendas recuperadas pudiesen ser otorgadas a estas familias pero allí tendrán</p>

legalización de terrenos estatales.	que verse un proyecto que financie a estas familias para que paguen cuotas bajas para que accedan a estas viviendas.
-------------------------------------	--

## 6. Transcripción de Entrevista realizada a Diputado de la Asamblea Legislativa (MT6)

Pregunta	DAL
<p>1. ¿Cuál es la etapa primera para solicitar un procedimiento de legalización de los terrenos estatales, calles y líneas férreas en desuso, será la desafectación, o la calificación de proyectos de Parcelaciones de Desarrollo Progresivo, o la calificación de proyecto de interés social?</p>	<p>La desafectación se puede decir que es la primera etapa, puesto que existiendo personas habitando terrenos estatales, calles y líneas férreas en desuso, son quienes solicitan que se desafecten las mismas. La motivación que da inicio al proceso es la iniciativa de las comunidades para entablar una solicitud para poder acceder a obtener un título de propiedad del lugar en el que residen.</p>
<p>2. ¿Cual es para usted la contrariedad que existe en el otorgamiento de los inmuebles fiscales que tiene las instituciones de gobierno en tenencia para dar la resolución positiva para un desafectación por parte de la Asamblea Legislativa</p>	<p>En base a la facultad que tienen este órgano, siendo él quien debe determinar la desafectación, y la calificación de los asentamientos como ilegales o informales, la comunicación entre las diferentes fracciones políticas debe ir encaminada a la búsqueda de interés social y no poner dilaciones al proceso, dejando de lado los intereses partidarios para no caer en un proceso que al contrario provocará desesperación en las personas al no poder obtener un título de propiedad.</p>
<p>3. ¿En su opinión en lo referente al procedimiento normativo que se utiliza para otorgar la legalización de</p>	<p>Si se aborda el proceso desde su inicio, la solicitud de desafectación posteriormente iniciativa en la Asamblea</p>

<p>los asentamientos ilegales es suficiente?</p>	<p>Legislativa y posterior desafectación, lo normativo resultaría suficiente, en esos términos puesto que basados dicho procedimiento se hace uso de los principios de derecho de respuesta y de acceso a esa respuesta, asimismo que el procedimiento ha obtenido anteriormente resultados en este sentido.</p>
<p>4. En tal caso en la normativa el ente responsable encargado de formular y dirigir la Política Nacional de Vivienda y Desarrollo Urbano es el VMVDU. ¿Qué importancia tiene con la legalización de los terrenos fiscales?</p>	<p>Porque en el ente encargado de ceder a titulación cuando el proceso de desafectación ha tenido resultados efectivos.</p>
<p>5. ¿Qué complicaciones jurídicas negativas considera usted trae al Estado y al ciudadano la falta de aplicabilidad adecuada de un procedimiento de la legalización de los asentamientos informales en los terrenos fiscales, habitados por las familias de escasos recursos económicos?</p>	<p>En primer lugar no se provee de seguridad jurídica a los ciudadanos que habitan los asentamientos informales, siendo éstos familias de escasos recursos económicos, la viabilidad de dotar a las personas de seguridad jurídica es una tarea del Estado y por lo cual ante la inaplicabilidad adecuada del procedimiento referido, el Estado es objeto de críticas de parte de los sectores de la sociedad involucrados en tal situación, asimismo, las instituciones se ven como disfuncionales, en realidad la complicaciones son de tipo social y político.</p>

<p>6. En su razonamiento son necesarias las asociaciones comunales para hacer presión a medidas de hecho por la falta de legalización existiendo un procedimiento normativo para legalizar asentamientos como son los tugurios y zonas marginales en El Salvador.</p>	<p>Las medidas de hecho podrían referirse a un sin número de acciones de parte de personas que organizadas, solicitan, defienden o exigen un derecho, debiendo ser esas acciones sobre la base de la legalidad, evitando por tanto transgredir el orden público, no obstante lo anterior las asociaciones comunales son necesarias y así lo considero exclusivamente para llevar con carácter formal las acciones que se realizan, su participación es importante porque resultarán los voceros de una comunidad que posee intereses colectivos.</p>
<p>7. ¿Qué opina Para usted las instituciones públicas o privadas y ONG's son necesarias y responsables de brindar asesoría y cooperación en apoyo de legalizar los terrenos fiscales en El Salvador?</p>	<p>Dependerá de los lineamientos determinados por la ley en el caso de las instituciones públicas para brindar asesoría y cooperación como se plantea, en el caso de las instituciones privadas, éstas tienen funcionamiento libre y por tanto se establecería una situación contractual con una asociación determinada y la institución privada que desarrolle la labor de asesoría. Y para el caso de las ONG's, de los estatutos que posea la institución de este tipo se determinará cuáles son sus áreas de acción y hasta dónde le es factible brindar asesoría y cooperación en apoyo de la legalización.</p>



## B. ANÁLISIS DE RESULTADOS DE HALLAZGOS DE LA INVESTIGACIÓN

### 1.1 Primer Nivel de Análisis de Hallazgos de la Investigación (MT1)

PREGUNTAS	CATEGORÍAS	ELEMENTOS PARA ANÁLISIS
1. ¿Cual es la etapa primera para solicitar un procedimiento de legalización de los terrenos estatales, calles y líneas férreas en desuso, será la desafectación, o la calificación de proyectos de Parcelaciones de Desarrollo Progresivo, o la calificación de proyecto de interés social?	Interés Social	debe primero declararse de interés social
2. ¿Cual es para usted la contrariedad que existe en el otorgamiento de los inmuebles fiscales que tiene las instituciones de gobierno en tenencia para dar la resolución positiva para un desafectación por parte de la Asamblea Legislativa?	Contrariedad Política	Son contrariedades meramente políticas
	Problemática data de años	legalización de bienes fiscales es una problemática que ha permanecido por años
3. ¿En su opinión en lo referente al procedimiento normativo	Procedimiento originado por la ley	El procedimiento que se utiliza en la institución es la ley de creación y su reglamento

<b>PREGUNTAS</b>	<b>CATEGORÍAS</b>	<b>ELEMENTOS PARA ANÁLISIS</b>
que se utiliza para otorgar la legalización de los asentamientos ilegales es suficiente?	Solicitud por el Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano	solicitado por Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano
	Solicitud por la Asamblea Legislativa	solicitado por la Asamblea Legislativa.
4. En tal caso en la normativa el ente responsable encargado de formular y dirigir la Política Nacional de Vivienda y Desarrollo Urbano es el VMVDU ¿qué importancia tiene con la legalización de los terrenos fiscales?	Política de Vivienda	el responsable de la política de vivienda
	Certificar o avalar el proceso	el ente encargado de indagar si es adecuado y tiene las condiciones para ceder terreno para la construcción de viviendas y dar certificación o aval que si puede ser habitable para poder declarar de interés social y luego desafectar.
5. ¿Qué complicaciones jurídicas negativas considera usted trae al Estado y al ciudadano la falta de aplicabilidad adecuada de un procedimiento de la legalización de los asentamientos informales en los terrenos fiscales, habitados por las familias de escasos recursos económicos?	Complicaciones sociales	creo que serán complicaciones sociales
	Estado y políticas públicas	el responsable de las políticas públicas
	No aplicación de lo jurídico efectivamente	no se aplica el ser y el deber ser.
6. En su racionamiento son necesarias las asociaciones	Organización comunitaria	buscan el procedimiento en instituciones y no les corresponde a sus pedimentos por los tramites retardados en tal razón busca ser escuchados de esta manera

PREGUNTAS	CATEGORÍAS	ELEMENTOS PARA ANÁLISIS
<p>comunales para hacer presión a medidas de hecho por la falta de legalización existiendo un procedimiento normativo para legalizar asentamientos como son los tugurios y zonas marginales en El Salvador.</p>		<p>para hacer presión a la prontitud de su trámite, ahí vemos a las comunidades de las líneas férreas que se han organizado en su conjunto para hacer presión a sus peticiones.</p>
<p>7. Para usted las instituciones públicas o privadas y ONG's son necesarias y responsables de brindan asesoría y cooperación en apoyo de legalizar los terrenos fiscales en El Salvador</p>	<p>Desinterés de algunas ONG's</p>	<p>Si son necesarias pero en la práctica vemos que las instituciones velan por sus intereses</p>
	<p>ONG's comprometidas</p>	<p>creadas en el funcionamiento para colaborar con estas comunidades y dan seguimiento y apoyo a las comunidades entre estas tenemos a FUNDASAL.</p>
<p>8. ¿Que opina usted de la Proposición de la creación de un Centro de asistencia de divulgación y capacitación de la universidad de El Salvador de la Facultad Multidisciplinaria de Occidente como un proyecto piloto en apoyo al ILP para asesorar de forma gratuita a las personas que soliciten información sobre la legalización de los asentamientos informales donde radican muchas</p>	<p>Divulgación y Capacitación gratuita sobre legalización de los asentamientos informales</p>	<p>Si veo positivo la ampliación de la oficina de prácticas jurídicas</p>

<b>PREGUNTAS</b>	<b>CATEGORÍAS</b>	<b>ELEMENTOS PARA ANÁLISIS</b>
comunidades en el Salvador?		

## 1.2 Primer Nivel de Análisis de Hallazgos de la Investigación (MT2)

PREGUNTAS	CATEGORÍAS	ELEMENTOS PARA ANÁLISIS
1. ¿Cual es la etapa primera para solicitar un procedimiento de legalización de los terrenos estatales, calles y líneas férreas en desuso, será la desafectación, o la calificación de proyectos de Parcelaciones de Desarrollo Progresivo, o la calificación de proyecto de interés social?	Calificación de interés social	Conforme a los terrenos patrimoniales los que se califican de interés social primero
2. ¿Cual es para usted la contrariedad que existe en el otorgamiento de los inmuebles fiscales que tiene las instituciones de gobierno en tenencia para dar la resolución positiva para un desafectación por parte de la Asamblea Legislativa?	Vacíos legales	en algunos casos vacíos legales en las mismas normativas en el casos de la ley y reglamento de VMVDU
	Ausencia de plazos o términos	falta de plazos o términos para realizar los proyectos de parcelación habitacional de desarrollo progresivo, esto trae retraso en este tipo de proyecto dejando a criterios discrecionales la aprobación de estos proyectos.
3. ¿En su opinión en lo referente al procedimiento normativo que se utiliza para otorgar la legalización de los asentamientos ilegales es	Normas específicas	cuando se manejen los requisitos que la normativa

PREGUNTAS	CATEGORÍAS	ELEMENTOS PARA ANÁLISIS
suficiente?		
4. En tal caso en la normativo el ente responsable encargado de formular y dirigir la Política Nacional de Vivienda y Desarrollo Urbano es el VMVDU ¿qué importancia tiene con la legalización de los terrenos fiscales?		
5. ¿Qué complicaciones jurídicas negativas considera usted trae al Estado y al ciudadano la falta de aplicabilidad adecuada de un procedimiento de la legalización de los asentamientos informales en los terrenos fiscales, habitados por las familias de escasos recursos económicos?	Complicaciones sociales	Hay muchas consecuencias también entre estas las hay más sociales
	Agotadas las medidas de derecho surgen medidas de hecho	las medidas hecho a las que recuren las familias necesitadas luego de agotar medidas de derecho.
6. En su racionamiento son necesarias las asociaciones comunales para hacer presión a medidas de hecho por la falta de legalización existiendo un procedimiento normativo	Burocracia hace surgir medidas de hecho	el problema es la tardanza en los tramites es lo que hacen recurrir a medidas de hecho, para agilizar so objetivo de legalizar el lugar donde habitan.

PREGUNTAS	CATEGORÍAS	ELEMENTOS PARA ANÁLISIS
para legalizar asentamientos como son los tugurios y zonas marginales en El Salvador.		
7. Para usted las instituciones públicas o privadas y ONG's son necesarias y responsables de brindan asesoría y cooperación en apoyo de legalizar los terrenos fiscales en El Salvador	Necesidad frente a política partidarista	Son cuestiones meramente políticas ya que por conveniencias partidaristas de los funcionarios muchas veces ponen excusa para no ceder el inmueble que tienen en su poder
8. ¿Que opina usted de la Proposición de la creación de un Centro de asistencia de divulgación y capacitación de la universidad de El Salvador de la Facultad Multidisciplinaria de Occidente como un proyecto piloto en apoyo al ILP para asesorar de forma gratuita a las personas que soliciten información sobre la legalización de los asentamientos informales donde radican muchas comunidades en el Salvador?	Gratuidad y apoyo a familias de escasos recursos	si es gratuitamente, el apoyo a las familias de escasos recursos
	Convenio Legal autorizado por la Asamblea Legislativa	deben de tener un convenio que de igual manera será a través de la Asamblea Legislativa la que debe autorizar dicho convenio, y colaborar así a las personas que soliciten el apoyo de la Universidad.

### 1.3 Primer Nivel de Análisis de Hallazgos de la Investigación (MT3)

PREGUNTAS	CATEGORÍAS	ELEMENTOS PARA ANÁLISIS
1. ¿Para usted la primera diligencia a realizar para solicitar un procedimiento de legalización de los terrenos estatales, calles y líneas férreas en desuso, será la desafectación a través de la Asamblea Legislativa, u otras instituciones del gobierno como VMVDU?	Procedimiento ante la Asamblea Legislativa	la puerta de la Asamblea Legislativa pidiéndoles que nos otorguen este terreno
	Desconocimiento y negativa de otras instancias	En cuanto a que si otras instituciones hagan algún procedimiento de legalización no tenemos conocimiento y hemos tocado muchas instituciones, pero no nos apoyan o brindan ayuda es más nos cierran las puertas.
2. ¿Tiene información de que para solicitar la legalización de un asentamiento informal tiene que llenar prerrequisito que son otorgados por instituciones de GOES?	Desconocimiento de requisitos para el procedimiento	algunos requisitos, los prerrequisitos no sabemos porque algunas instituciones nos cierran las puertas como le mencione en vez de ayudarnos nos ponen obstáculos.
3. ¿Que opinión tiene usted en lo referente a si son necesarias las instituciones públicas o privadas y ONG's de brindan asesoría legal y cooperación en apoyo de legalizar los terrenos fiscales	Existencia de instituciones de asesoría legal y cooperación	si las instituciones del gobierno existen sería bueno que nos brindaran ayuda, existe organizaciones FESPAD que nos brinda algunas asesorías pero estamos abiertos a cualquiera que quieran

PREGUNTAS	CATEGORÍAS	ELEMENTOS PARA ANÁLISIS
en El Salvador?		
4. ¿Esta al tanto usted que existe un procedimiento normativo y los tratados internacionales ratificados por El Salvador que se utiliza para otorgar la legalización de los asentamientos ilegales?	Marco Normativo Internacional y su injerencia en el procedimiento	Sí, estamos al tanto pero fíjese nosotros tenemos la escritura y la presentamos a la asamblea legislativa, igual después se la había dado a la _____ y que toda cuestión legal debe ser protegida por leyes internacionales.
5. ¿Para usted son necesarias las asociaciones comunales para hacer presión a medidas de hecho por la falta de legalización existiendo un procedimiento normativo para legalizar asentamientos tugurios y zonas marginales en El Salvador?	Medidas de hecho por justicia e igualdad	Todas las comunidades, nosotros no exigimos presión como comunidades es una asociación como la ADESCO y lo que pedimos es luchar por las injusticias y lograr la igualdad para los pobres
6. ¿Cual es para usted el problema que existe en el otorgamiento de los terrenos del Estado que tiene en su administración las instituciones de gobierno para dar la resolución positiva para un desafectación por	Voluntad política afecta el procedimiento	En primer lugar es la falta de voluntad política ellos nos dicen que les queremos ayudar pero nunca hacen nada
	Urgencia de satisfacción de necesidades de las familias	en cuanto a las casa recuperadas es de ver que es lo que nos proponen pues es de ver la cuotas sean del alcance, porque hay muchas de estas familias que a veces no tienen ni para comer.

<b>PREGUNTAS</b>	<b>CATEGORÍAS</b>	<b>ELEMENTOS PARA ANÁLISIS</b>
parte de la Asamblea Legislativa?		
7. ¿Que opina tiene usted de Proposición de la creación de un Centro de asistencia de divulgación y capacitación de la Universidad de El Salvador de la Facultad Multidisciplinaria de Occidente como un proyecto piloto en apoyo al ILP para asesorar de forma gratuita a las personas que soliciten información sobre la legalización de los asentamientos informales donde radican muchas comunidades en el Salvador?	Divulgación y capacitación sobre procedimiento de legalización de asentamientos informales	Me parece que es excelente porque nosotros padecemos de mucho desconocimientos.

## 1.4 Primer Nivel de Análisis de Hallazgos de la Investigación (MT4)

PREGUNTAS	CATEGORÍAS	ELEMENTOS PARA ANÁLISIS
1. ¿En su opinión si existe un procedimiento normativo que se utiliza para otorgar la legalización de los asentamientos ilegales por que no se otorgan los terrenos fiscales en desuso a las personas de escasos recursos económicos?	Negativa de desafectación de terrenos fiscales	En el caso de la comunidad Emanuel como ustedes saben el titular del terreno es el MINED, el problema es que al menos la institución tiene un proyecto de un polideportivo que se construirá en ese terreno por esa razón no se puede ceder a la comunidad
2. ¿Cual es para usted la contrariedad que existe en el otorgamiento de los inmuebles fiscales que tiene las instituciones de gobierno en tenencia para dar la resolución positiva para un desafectación por parte de la Asamblea Legislativa?	Razón de no desafectación determinada por el Estado	si un ministerio tiene un terreno del Estado es en razón que ha sido otorgado para la utilidad de la institución como el caso nuestro y por ende surge la contrariedad en razón que tiene ocupación o tendrá utilidad para el gobierno por esa razón no se puede otorgar
3. ¿Qué opinión tiene usted en lo referente a si son necesarias las instituciones públicas o privadas y ONG's	Instituciones deben velar por libertades y garantías tanto como por satisfacción de	En un Estado de Derecho son permitidas la libertad de asociación en tal razón la existencia de ONG's tanto gubernamentales como privadas, el hecho que contribuya a dar asesoría pero también que colaboren con conseguirle el financiamiento para que les construyan viviendas

PREGUNTAS	CATEGORÍAS	ELEMENTOS PARA ANÁLISIS
de brindan asesoría legal y cooperación en apoyo de legalizar los terrenos fiscales en El Salvador?	necesidades	
	Respuesta debe provenir del Estado	creo que el gobierno es quien debe brindar vivienda o al menos financiarles casas.
4. ¿Cuáles son los requisitos según las asesorías legales brindadas por las instituciones públicas o privadas y ONG's?	Requisitos del procedimiento	creo que los documentos que deben presentarse, el listado de la familias que radican en el terreno la carencia de bienes y los costos si existieren, aunque sé que los terrenos que otorgan son gratuitos.
5. ¿Esta al tanto usted que existe un procedimiento normativo y los tratados internacionales ratificados por el salvador que se utiliza para otorgar la legalización de los asentamientos ilegales?	Desconocimiento de tratados que plantean marco normativo sobre problemática	hay tratados para todas las leyes por lo tanto deben de haber algo referente a los asentamientos informales.
6. ¿Para usted son necesarias las asociaciones comunales para hacer presión a medidas de hecho por la falta de legalización existiendo un procedimiento normativo para	Medidas de hecho, causan más problemas	Yo pienso que es algo que no debería darse porque esas medidas tienen o acarrear problemas delincuenciales causando problemas a la sociedad
	Democracia como parámetro que rige el procedimiento	país democrático todos tenemos que se nos escuche nuestras peticiones

PREGUNTAS	CATEGORÍAS	ELEMENTOS PARA ANÁLISIS
legalizar asentamientos tugurios y zonas marginales en El Salvador?	Medidas de derecho para resolver la problemática	si hay un procedimiento legal no tendrá que darse estas medidas [de hecho] si existen medidas de derecho.
7. ¿Qué complicaciones jurídicas negativas considera usted trae al Estado y al ciudadano la falta de aplicabilidad adecuada de un procedimiento de la legalización de los asentamientos informales en los terrenos fiscales, habitados por las familias de escasos recursos económicos?	Medidas de hecho como complicaciones legales en sí mismas	pueden ser complicaciones legales de las que hablamos anteriormente que son las medidas de hecho, formas violentas de actuar tanto las autoridades como del ciudadano.
	Políticas Públicas, como alternativas para solución legal del problema	es de buscar la soluciones legales creo yo, que es necesario que construyan casas de cuotas bajas para poder solucionar, evitar problemas y crear políticas públicas, en lo referente de estos asentamientos que se apropian de terrenos ilegalmente.

## 1.5 Primer Nivel de Análisis de Hallazgos de la Investigación (MT5)

PREGUNTAS	CATEGORÍAS	ELEMENTOS PARA ANÁLISIS
1. ¿Cual es para usted la contrariedad que existe en el otorgamiento de los inmuebles fiscales que tiene las instituciones de gobierno en tenencia para dar la resolución positiva para un desafectación por parte de la Asamblea Legislativa?	Solicitud a la Asamblea Legislativa para la desafectación	el ILP tengo entendido es el que declara de interés social, y VMVDU es el que debe dar el pase y solicitar a la Asamblea Legislativa
2. ¿En su opinión en lo referente al procedimiento normativo que se utiliza para otorgar la legalización debe primero desafectarse o declararse proyecto de interés social de los asentamientos ilegales en El Salvador?	Interés social como génesis del procedimiento de legalización	primero se debe hacer declarar de interés social la toma del asentamiento ilegal y luego desafectar.
3. ¿Cuál es el apoyo y asesoría legal que otorga las Alcaldías a los asentamientos informales?	Organización Comunal previa al procedimiento	que se organicen primero como una asociación como comunidad el cual se le denomina la Asociación de Desarrollo Comunal (ADESCO) y luego realizar las diligencias del caso para la legalización.
4. Ante la ilegalidad de los	Alcaldía e Instituto	personería jurídica, proporcionar la información al ILP para que sea del

PREGUNTAS	CATEGORÍAS	ELEMENTOS PARA ANÁLISIS
<p>asentamientos informales en la región de Santa Ana cual es el apoyo institucional que brinda la Alcaldía en concurrencia del ILP u otras instituciones que les competen otorgar la legalización de terrenos fiscales del GOES.</p>	<p>Libertad y Progreso se relacionan para legalización y reconocimiento de Organización Comunal</p>	<p>conocimiento de esta institución los asentamientos ilegales que necesitan legalización en Santa Ana.</p>
<p>5. ¿Qué complicaciones jurídicas negativas considera usted trae al Estado y a la Municipalidad la falta de aplicabilidad adecuada de un procedimiento de la legalización de los asentamientos informales en los terrenos fiscales?</p>	<p>Falta de legalización genera inseguridad jurídica y no tributación municipal</p>	<p>La falta de legalidad produce una inseguridad jurídica. la alcaldía no recibe ningún ingreso de tasa o impuestos, que se le asigna al ciudadano común que se rige por las normativas de la comuna.</p>
<p>6. Para usted son necesarias las asociaciones comunales para hacer presión a medidas de hecho por la falta de legalización existiendo un procedimiento normativo para legalizar asentamientos como</p>	<p>Tardanza en trámites del proceso y organización colectiva</p>	<p>Si porque en forma colectiva, son escuchados ante la falta de tramites tardíos</p>
	<p>Política partidaria y proceso de legalización</p>	<p>igualmente los múltiples partidos políticos se oponen muchas veces a una desafectación en la asamblea por conveniencia.</p>

PREGUNTAS	CATEGORÍAS	ELEMENTOS PARA ANÁLISIS
son los tugurios y zonas marginales en El Salvador.	Medidas de hecho y su incidencia en el proceso de legalización	las medidas de hecho son y deben ser necesarias para que se pueda desafectar un bien inmueble afectado por ser del patrimonio del Estado.
7.Cuál es su opinión a la propuesta de ceder las casas recuperadas o nuevas para que puedan ser otorgadas a personas de escasos recursos económicos por parte del FSV como una solución al problema de la legalización de terrenos estatales.	Políticas públicas de acceso a servicios básicos tiene desventajas para familias de escasos recursos propiamente dichas	El FSV es una institución formada en función del interés social sería bien a personas que cotizan y tiene un salario arriba del salario mínimo... tendrán que verse un proyecto que financie a estas familias para que paguen cuotas bajas para que accedan a estas viviendas.

## 1.6 Primer Nivel de Análisis de Hallazgos de la Investigación (MT5)

PREGUNTAS	CATEGORIAS	ELEMENTOS PARA ANALISIS
<p>1. ¿Cuál es la etapa primera para solicitar un procedimiento de legalización de los terrenos estatales, calles y líneas férreas en desuso, será la desafectación, o la calificación de proyectos de Parcelaciones de Desarrollo Progresivo, o la calificación de proyecto de interés social?</p>	<p>Iniciativa de comunidades en el proceso de desafectación</p>	<p>La motivación que da inicio al proceso es la iniciativa de las comunidades para entablar una solicitud para poder acceder a obtener un título de propiedad del lugar en el que residen.</p>
	<p>Desafectación primera etapa del proceso</p>	<p>personas habitando... son quienes solicitan que se desafecten las mismas.</p>
<p>2. ¿Cual es para usted la contrariedad que existe en el otorgamiento de los inmuebles fiscales que tiene las instituciones de gobierno en tenencia para dar la resolución positiva para un desafectación por parte de la Asamblea Legislativa</p>	<p>La dilación del proceso representa factores políticos partidaristas</p>	<p>la comunicación entre las diferentes fracciones políticas debe ir encaminada a la búsqueda de interés social y no poner dilaciones al proceso</p>
<p>3. ¿En su opinión en lo referente al procedimiento normativo que se utiliza para otorgar la</p>	<p>En teoría el proceso ha obtenido resultados</p>	<p>se hace uso de los principios de derecho de respuesta y de acceso a esa respuesta, asimismo que el procedimiento ha obtenido anteriormente resultados en este sentido.</p>

PREGUNTAS	CATEGORÍAS	ELEMENTOS PARA ANÁLISIS
legalización de los asentamientos ilegales es suficiente?		
4. En tal caso en la normativa el ente responsable encargado de formular y dirigir la Política Nacional de Vivienda y Desarrollo Urbano es el VMVDU. ¿Qué importancia tiene con la legalización de los terrenos fiscales?	VMVDU es la institución que da los pasos finales del proceso de legalización	ente encargado de ceder a titulación cuando el proceso de desafectación ha tenido resultados efectivos.
5. ¿Qué complicaciones jurídicas negativas considera usted trae al Estado y al ciudadano la falta de aplicabilidad adecuada de un procedimiento de la legalización de los asentamientos informales en los terrenos fiscales, habitados por las familias de escasos recursos económicos?	Seguridad jurídica como tarea del Estado	no se provee de seguridad jurídica a los ciudadanos que habitan los asentamientos informales, siendo éstos familias de escasos recursos económicos, la viabilidad de dotar a las personas de seguridad jurídica es una tarea del Estado
	Complicaciones sociales y políticas repercuten directamente al Estado	el Estado es objeto de críticas de parte de los sectores de la sociedad involucrados en tal situación, asimismo, las instituciones se ven como disfuncionales, en realidad la complicaciones son de tipo social y político.
6. En su razonamiento son necesarias las asociaciones comunales para hacer presión a medidas de hecho por la	Medidas de hecho razonadas y con consecuentes	Las medidas de hecho podrían referirse a un sin número de acciones de parte de personas que organizadas, solicitan, defienden o exigen un derecho, debiendo ser esas acciones sobre la base de la legalidad
	Necesidad de	las asociaciones comunales son necesarias y así lo considero exclusivamente para

PREGUNTAS	CATEGORÍAS	ELEMENTOS PARA ANÁLISIS
falta de legalización existiendo un procedimiento normativo para legalizar asentamientos como son los tugurios y zonas marginales en El Salvador.	organización comunitaria en legal forma	llevar con carácter formal las acciones que se realizan
	Colectividad en función de intereses comunes	su participación es importante porque resultarán los voceros de una comunidad que posee intereses colectivos.
7. ¿Qué opina Para usted las instituciones públicas o privadas y ONG's son necesarias y responsables de brindar asesoría y cooperación en apoyo de legalizar los terrenos fiscales en El Salvador?	Políticas públicas, amalgama de instituciones generan apoyo y cooperación en procesos de este tipo.	lineamientos determinados por la ley en el caso de las instituciones públicas, instituciones privadas, situación contractual con una asociación determinada y la institución privada que desarrolle la labor de asesoría, y para el caso de las ONG's, de los estatutos que posea la institución de este tipo se determinará cuáles son sus áreas de acción y hasta dónde le es factible brindar asesoría y cooperación en apoyo de la legalización