

**UNIVERSIDAD DE EL SALVADOR
FACULTAD MULTIDISCIPLINARIA DE OCCIDENTE
DEPARTAMENTO DE INGENIERÍA Y ARQUITECTURA**



**PROPUESTA DE DISEÑO CONCEPTUAL PARA SOLUCIONES
HABITACIONALES DE INTERÉS SOCIAL, A PARTIR DE UNA
EVALUACIÓN DEL IMPACTO DE LA POLÍTICA DE VIVIENDA DE
LA ADMINISTRACIÓN GUBERNAMENTAL 2009 – 2014 EN LA
CIUDAD DE SANTA ANA**

**PRESENTADO POR:
SUSANA ELIZABETH CASTANEDA CASTANEDA**

**TRABAJO DE GRADO
PARA OPTAR AL TÍTULO DE: ARQUITECTO**

**DOCENTE DIRECTOR
ARQ. DOUGLAS AGUSTÍN ORELLANA MORÁN**

NOVIEMBRE 2014

SANTA ANA, EL SALVADOR, CENTROAMÉRICA

**UNIVERSIDAD DE EL SALVADOR
AUTORIDADES CENTRALES 2011-2015**

RECTOR:

ING. MARIO ROBERTO NIETO LOVO

VICERRECTORA ACADÉMICA:

MAESTRA ANA MARÍA GLOWER DE ALVARADO

VICERRECTOR ADMINISTRATIVO:

MAESTRO OSCAR NOÉ NAVARRETE

SECRETARIA GENERAL:

DRA. ANA LETICIA ZAVALA DE AMAYA

DEFENSORA DE LOS DERECHOS UNIVERSITARIOS:

LICDA. CLAUDA MARÍA MELGAR DE ZAMBRANA

FISCAL:

LIC. FRANCISCO CRUZ LETONA

AUTORIDADES DE LA FACULTAD MULTIDISCIPLINARIA DE OCCIDENTE

DECANO:

LIC. RAÚL ERNESTO AZCÚNAGA LÓPEZ

VICEDECANO:

ING. WILLIAM VIRGILIO ZAMORA GIRÓN

SECRETARIO:

LIC. VICTOR HUGO MERINO QUEZADA

JEFA DEL DEPARTAMENTO:

ING. SORAYA LISSETTE BARRERA RIVERA

DIRECTOR DEL TRABAJO DE GRADUACIÓN:

ARQ. DOUGLAS AGUSTÍN ORELLANA MORÁN

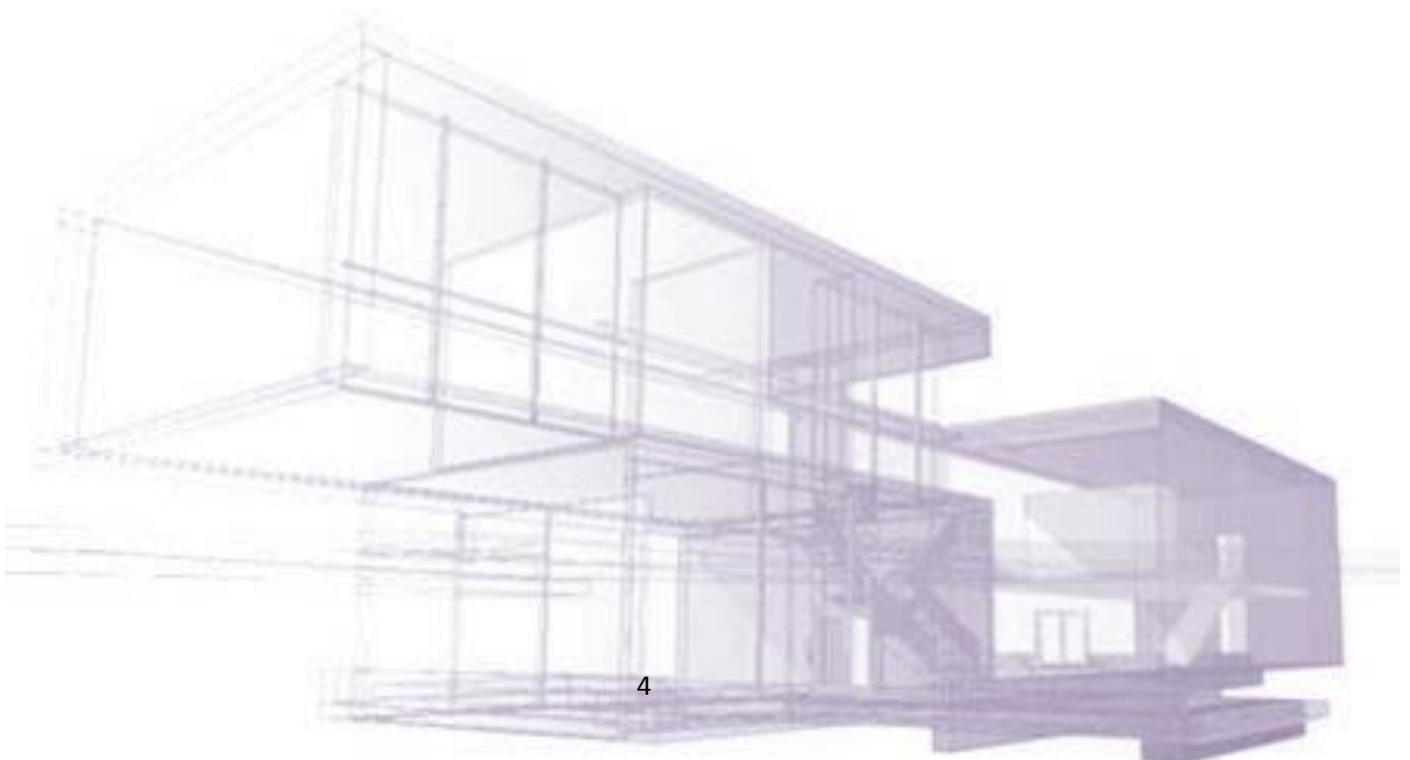
**UNIVERSIDAD DE EL SALVADOR
FACULTAD MULTIDISCIPLINARIA DE OCCIDENTE
DEPARTAMENTO DE INGENIERÍA Y ARQUITECTURA**

TRIBUNAL CALIFICADOR INTEGRADO POR:

-
- ARQ. DOUGLAS AGUSTÍN ORELLANA MORÁN
(DOCENTE DIRECTOR)

- ARQ. MARTA ALEJANDRINA ORELLANA

- ARQ. ALBERTO ANTONIO ORTÍZ



AGRADECIMIENTOS

A Dios, a María Auxiliadora y a San Judas Tadeo; por darme vida y fe; por darme todo lo que tengo y lo que soy; por darme esperanzas y fuerza para seguir adelante siempre y por darme, aun sin merecerlo, todas las condiciones, personas y elementos que han significado un apoyo y un pilar en mi vida y me dan felicidad y satisfacción.

A mis ángeles, que ya no están conmigo pero que se hacen presente con sus intercesiones todos los días: a mi Abuelita Zoila y Papá.

A la mayor bendición que Dios me dio en el mundo; a mi mamá Noemí; por ser el mayor ejemplo de entrega, trabajo y de lucha ante todas las adversidades; por dedicar su vida a darme las condiciones para hacer de mí la mujer que soy, por ser mi amiga, mi consejera, mi apoyo y por tomarme siempre de la mano y darme los mejores y más valiosos tesoros del mundo: el tiempo, el amor y el ejemplo.

A mi hermana, Laura, por enseñarme que aún ante las dificultades siempre debe existir la fe y el ánimo; por enseñarme que debo ser fuerte y por compartir conmigo todos los momentos de mi vida, por ser una hermana y una amiga incondicional; a ambas por ser mi familia, mi todo.

A las personas que aún sin tener ninguna responsabilidad conmigo han estado ahí siempre, apoyándome en todo momento; a ellos: Rubén y José Luis; por ayudarme tanto.

A mi docente director; el Arq. Douglas Orellana; porque aún sin haber sido mi maestro desde hace varios años me ha enseñado muchas cosas, más bien, de la arquitectura de la vida; y por comprender mis ideas y guiarme en este proceso.

INDICE

1.1 INTRODUCCIÓN	14
1.2 ANTECEDENTES	16
1.3 PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA	22
1.4 JUSTIFICACIÓN	26
1.5 OBJETIVOS	27
1.6 ALCANCES	28
1.7 LIMITES	29
1.8 METODOLOGÍA DE INVESTIGACIÓN.....	29
CAPÍTULO II: MARCO TEÓRICO.....	33
2.1 ¿QUÉ ES UNA VIVIENDA?	33
VIVIENDA FORMAL	35
VIVIENDA INFORMAL.....	36
2.1.1 VIVIENDA DE INTERES SOCIAL.....	37
2.1.2 VIVIENDA MINIMA EN EL SALVADOR.....	39
2.1.3 DELIMITACIÓN DE CONCEPTO VIVIENDA MÍNIMA.....	42
2.2 VIVIENDA DIGNA COMO REFLEJO DE LA CONCIENCIA SOCIAL	44
2.3 EL DERECHO A LA VIVIENDA, LA SITUACIÓN JURÍDICA DE UN DERECHO	47
2.4 HISTORIA DEL FINANCIAMIENTO A LOS SECTORES CON BAJOS INGRESOS PARA LA ADQUISICIÓN DE VIVIENDA MÍNIMA EN EL SALVADOR	49
2.5 INSTITUCIONES QUE INTERVIENEN EN LA TEMÁTICA DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL EN EL SALVADOR.....	54
2.5.1 REGISTRO SOCIAL DE INMUEBLES.....	54
2.5.2 CENTRO NACIONAL DE REGISTROS (CNR).....	56

2.5.3 INSTITUTO SALVADOREÑO DE TRANSFORMACION AGRARIA (ISTA)	59
2.5.4 VICEMINISTERIO DE VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO (VMVDU)	62
2.5.5 FONDO SOCIAL PARA LA VIVIENDA	63
2.5.6 FONDO NACIONAL DE VIVIENDA POPULAR (FONAVIPO)	64
2.5.7 FUNDACION SALVADOREÑA DE DESARROLLO Y VIVIENDA MINIMA (FUNDASAL)	65
2.6 DÉFICIT HABITACIONAL EN EL SALVADOR	66
2.6.1 PRIMEROS TUGURIOS EN EL SALVADOR	70
2.6.2 ASENTAMIENTOS URBANOS PRECARIOS	71
2.6.3 ESTADISTICAS DE LA VIVIENDA EN EL SALVADOR	74
2.7 EVOLUCION DE LAS POLITICAS DE VIVIENDA EN AMERICA LATINA	78
2.8 EL ESTADO SALVADOREÑO COMO ENTE PRODUCTOR Y FACILITADOR DE VIVIENDAS	81
2.9 ANTECEDENTES DE POLÍTICAS DE VIVIENDA EN EL SALVADOR	94
2.9.1 ANALISIS DE POLITICAS PÚBLICAS EN VIVIENDA EN EL PERÍODO PRESIDENCIAL 1989 – 1994	97
2.9.2 ANALISIS DE POLITICAS PÚBLICAS EN VIVIENDA EN EL PERÍODO PRESIDENCIAL 1994 – 1999	99
2.9.3 ANALISIS DE POLITICAS PÚBLICAS EN VIVIENDA EN EL PERÍODO PRESIDENCIAL 1999 - 2004	102
2.9.4 ANALISIS DE POLITICAS PÚBLICAS EN VIVIENDA EN EL PERÍODO PRESIDENCIAL 2004 – 2009	106
CAPÍTULO III: DIAGNÓSTICO DE LA POLÍTICA DE VIVIENDA EN EL SALVADOR DE LA ADMINISTRACIÓN GUBERNAMENTAL 2009 – 2014	111
3.1 POLÍTICA DE VIVIENDA ADMINISTRACIÓN GUBERNAMENTAL 2009 – 2014, EL SALVADOR	118

3.1.1 ANÁLISIS DE LOS COMPONENTES DE LA POLÍTICA DE VIVIENDA 2009–2014	121
3.2 PROGRAMA DE VIVIENDA SOCIAL “CASA PARA TODOS”	123
3.3 ANALISIS DE LOS ENUNCIADOS PRESENTADOS EN LA POLÍTICA DE VIVIENDA 2009 – 2014.....	127
3.4 “PRIMER BORRADOR: POLÍTICA NACIONAL DE VIIVENDA Y HÁBITAT DE EL SALVADOR”	133
ENFOQUE CONCEPTUAL:	134
ALCANCES:.....	134
EJES TRANSVERSALES:	135
3.5 APLICACIÓN DE LA POLÍTICA DE VIVIENDA 2009 – 2014 EN LA CIUDAD DE SANTA ANA.....	137
3.5.1 PROYECTO “CONDOMINIO SANTA LUCÍA”.....	138
PLANOS DE PROYECTO CONDOMINIO SANTA LUCÍA	141
3.5.1.1 ANALISIS URBANO ARQUITECTÓNICO: PROYECTO CONDOMINIO SANTA LUCÍA	142
PLANOS DE PROYECTO CONDOMINIO SANTA LUCÍA, ANÁLISIS	147
3.5.2 PROYECTO “CONDOMINIO PROCAVIA”	148
PLANOS DEL PROYECTO “CONDOMINIO PROCAVIA”	150
3.5.2.1 ANALISIS URBANO ARQUITECTONICO: PROYECTO CONDOMINIO SANTA LUCIA	151
PLANOS DE PROYECTO CONDOMINIO PROCAVIA, ANÁLISIS	154
CARACTERÍSTICAS DE LOS APARTAMENTOS DE LOS CONDOMINIOS PROCAVIA Y SANTA LUCÍA EN SANTA ANA	155
TASAS DE INTERES QUE COBRA EL FONDO SOCIAL PARA LA VIVIENDA PARA FINANCIAR LA ADQUISICION DE VIVIENDAS DEL CONDOMINIO PROCAVIA Y SANTA LUCIA, SANTA ANA	156

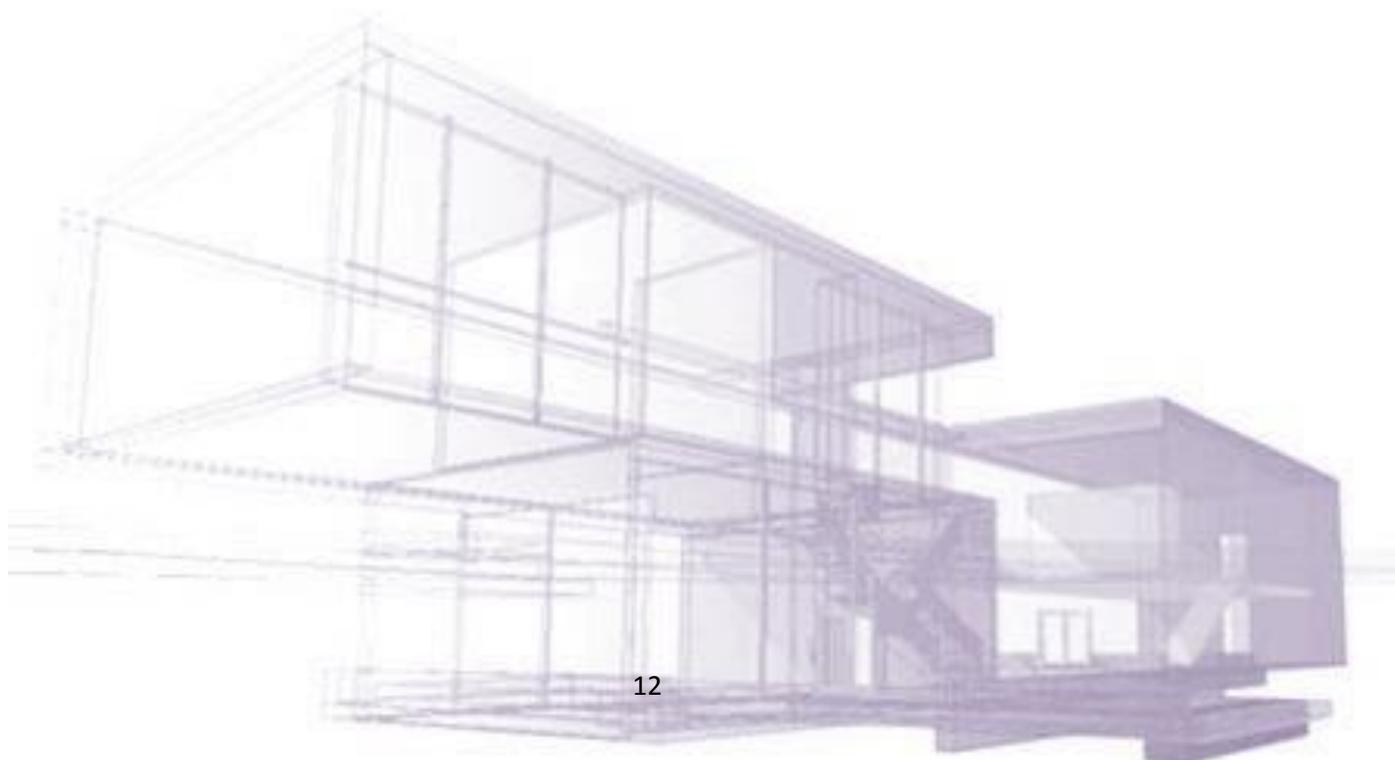
3.5.3 PROYECTO MEJORAMIENTO INTEGRAL DE ASENTAMIENTO URBANO PRECARIO, EL EDÉN.....	157
3.6 CONCLUSIONES DEL DIAGNÓSTICO: IMPACTO DE LA POLITICA DE VIVIENDA 2009 – 2014 EN LA CIUDAD DE SANTA ANA	158
CAPÍTULO IV: PROPUESTA CONCEPTUAL.....	164
4.1 PROPUESTA DE ESTRUCTURA DE UNA POLÍTICA DE VIVIENDA.....	164
4.1.1 ACTORES PRINCIPALES DENTRO DE UNA POLITICA NACIONAL DE VIVIENDA	165
4.1.2 PRINCIPIOS FUNDAMENTALES.....	166
4.1.3 EJES DE ACCION	167
4.1.4 CONTENIDO MÍNIMO DE UNA POLÍTICA NACIONAL DE VIVIENDA..	170
PLANES.....	171
PROGRAMAS	172
PROYECTOS	173
4.2 APROXIMACIÓN EN EL ASPECTO ECONÓMICO FINANCIERO.....	174
4.2.1 ANALISIS ECONÓMICO: PROPUESTA DE DESARROLLO PROGRESIVO.....	176
4.3 PROPUESTA DE TIPO CONCEPTUAL PARA SOLUCIONES HABITACIONALES DE INTERÉS SOCIAL EN BASE AL ANÁLISIS DE LA POLITICA DE VIVIENDA 2009-2014	181
4.3.1 PROPUESTA CONCEPTUAL EN EL ASPECTO URBANO.....	182
VIALIDAD.....	184
ESQUEMA: VIALIDAD.....	184
INTEGRACIÓN CON EL ENTORNO URBANO.....	186
ESQUEMA: INTEGRACIÓN CON EL ENTORNO URBANO.....	186
DIGNIFICACIÓN DE ESPACIOS URBANOS Y CENTRALIDAD DE ÁREAS COMUNES.....	188

ESQUEMA: DIGNIFICACIÓN DE ESPACIOS URBANOS	189
DINÁMICA URBANA.....	191
ESQUEMA: DINÁMICA URBANA.....	191
4.3.2 PROPUESTA CONCEPTUAL EN EL ASPECTO ARQUITECTONICO ..	193
ESQUEMA: ÁREAS DE DISTRIBUCIÓN DE ESPACIOS - DESARROLLO PROGRESIVO	194
ESQUEMA: CIRCULACIÓN DE ESPACIOS - DESARROLLO PROGRESIVO	195
ESQUEMA: INTERACCIÓN DE ESPACIOS - DESARROLLO PROGRESIVO	¡Error! Marcador no definido.
ESQUEMA: ÁREAS DE DISTRIBUCIÓN DE ESPACIOS - APARTAMENTO	198
ESQUEMA: CIRCULACIÓN DE ESPACIOS – APARTAMENTO	¡Error! Marcador no definido.
ESQUEMA: INTERACCIÓN DE ESPACIOS – APARTAMENTO	200
4.4 CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES	202
GLOSARIO DE TÉRMINOS.....	205
GLOSARIO DE SIGLAS.....	211
BIBLIOGRAFÍA	215
PRIMER BORRADOR POLÍTICA NACIONAL DE VIVIENDA Y HÁBITAT DE EL SALVADOR – CONTENIDO	¡Error! Marcador no definido.
I. ENFOQUE CONCEPTUAL	230
II. ALCANCE	¡Error! Marcador no definido.
IV. EJES TRANSVERSALES	¡Error! Marcador no definido.
V. LÍNEAS DE ACCIÓN	¡Error! Marcador no definido.
CUADRO DE AVANCE: PROYECTO “CONSTRUCCIÓN DE 416 APARTAMENTOS EN EL CONDOMINIO PROCAVIA”	¡Error! Marcador no definido.
CUADRO DE AVANCE: PROYECTO “CONSTRUCCIÓN DE 1,020 APARTAMENTOS EN EL CONDOMINIO SANTA LUCÍA”	¡Error! Marcador no definido.

ÍNDICE DE TABLAS

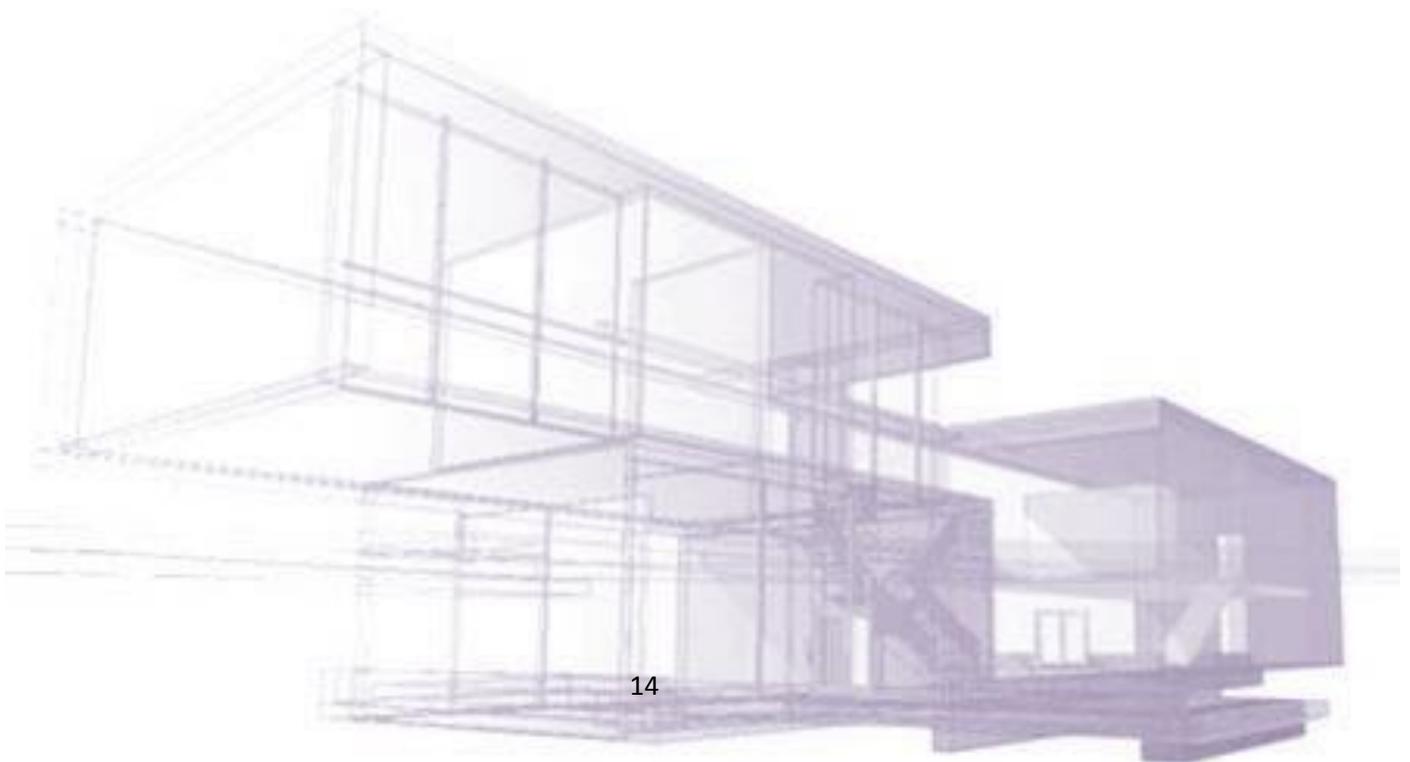
Tabla 1: Tipo de vivienda según cantidad de m2.	43
Tabla 2: Proyectos Habitacionales de Vivienda Popular, CASALCO 2010	43
Tabla 3 : Distribución en la ejecución de proyectos habitacionales; década de 1980.	86
Tabla 4: Resumen de las acciones en vivienda ejecutadas en 1989	90
Tabla 5: Nuevos programas de la política de Vivienda 1999-2004	91
Tabla 6: Áreas, Objetivos y Estrategias de la Política de Vivienda 2005-2009	93
Tabla 7: Comparación de las Políticas Nacionales de Vivienda implementadas en 3 períodos presidenciales de El Salvador	94
Tabla 8: Resumen de las Acciones del Gobierno de El Salvador en las temáticas de vivienda desde la década de los 30's hasta los 80's	96
Tabla 9: Principales proyectos habitacionales construidos por el IVU	97
Tabla 10: Materiales que constituyen las viviendas rurales en 1992.....	98
Tabla 11: Servicios con los que cuentan las viviendas rurales en 1992.....	99
Tabla 12: Materiales que constituyen las viviendas rurales en 1999.....	100
Tabla 13: Servicios con los que cuentan las viviendas rurales en 1999.....	101
Tabla 14: Materiales que constituyen las viviendas rurales en 2004.....	104
Tabla 15: Servicios con los que cuentan las viviendas rurales en 2004.....	105
Tabla 16: Materiales que constituyen las viviendas rurales en 2008.....	106
Tabla 17: Servicios con los que cuentan las viviendas rurales en 2008.....	107
Tabla 18: Componentes y medidas del Plan Global Anticrisis	113
Tabla 19: Daños y pérdidas materiales ocasionados por la baja presión asociada a la tormenta Ida, Noviembre 2009. (Millones de dólares)	114
Tabla 20: Programas y Proyectos prioritarios del Plan Quinquenal de Desarrollo	117

Tabla 21: Tasa de interés del FSV para la adquisición de los apartamentos de Condominio Procavia y Santa Lucía, Santa Ana.....	156
Tabla 22: Principales ejes de acción para una Política pública Nacional de Vivienda	168
Tabla 23: Precio real y estimado de la vivienda de acuerdo a la diferenciación de tasas de interés (FSV).....	175
Tabla 24: Cuota mensual a cancelar por la vivienda de acuerdo a la diferenciación de las tasas de interés	176
Tabla 25: Costo por m ² según el sistema constructivo.....	178
Tabla 26: Costo total del terreno + construcción	179
Tabla 27: Cuota mensual a cancelar por la vivienda (Ambos casos analizados)	180





CAPÍTULO I: GENERALIDADES



1.1 INTRODUCCIÓN

Dentro de la sociedad salvadoreña existe una diversidad de problemas de tipo social que impiden el buen desarrollo de los habitantes. Aun cuando las carencias de muchos sectores de la población son notorias las administraciones públicas impulsan políticas o propuestas para erradicarlas y los sectores más vulnerables de la población no siempre se ven favorecidos con ellas.

Dentro de los temas sociales, el tema de la falta de vivienda ha sido incluido en las políticas públicas; sin embargo no han sido tan efectivas en su resolución, ya que, con el paso de los años las cifras del déficit habitacional han ido en aumento por diversas causas.

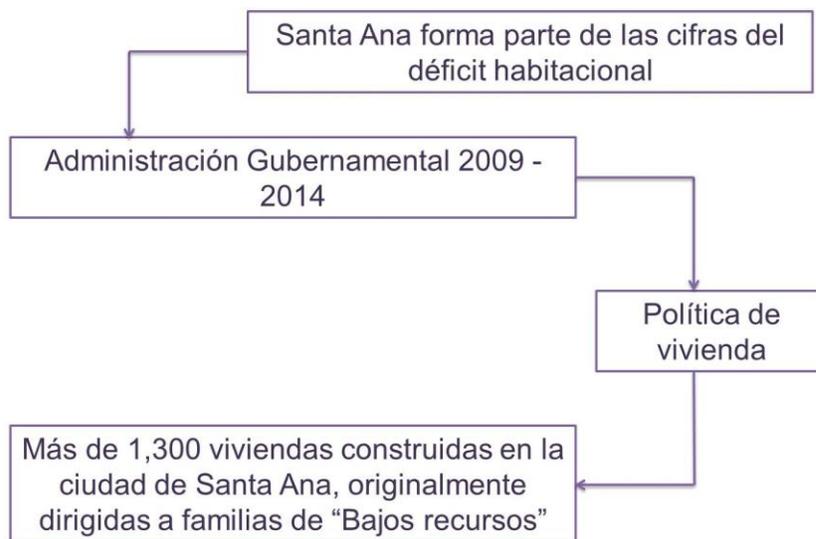
Santa Ana, uno de los departamentos más importantes de El Salvador, forma parte de tales cifras, para lo cual la administración gubernamental de período 2009 – 2014 dentro de la Política de Vivienda presentada, incluye la ciudad para el desarrollo de uno de

sus principales proyectos de Vivienda. La política de Vivienda contiene 3 componentes, dentro de los cuales, el primero y más importante es la construcción de 25,000 viviendas para familias de bajos recursos de las cuales más de 1,300 viviendas han sido construidas en la ciudad de Santa Ana, dividido en dos proyectos habitacionales en el área urbana de la ciudad.

Si bien es cierto que la ciudad ha sido favorecida con el desarrollo de uno de los principales proyectos planteados, las familias o personas que no poseen una



vivienda han visto reducidas las opciones para acceder a ellas. El proyecto entonces, se convierte en un simple desarrollo habitacional planteado para los estratos de pocos recursos; cuando en la realidad es, más bien, una residencial más la cual no posee mayor diferencia al resto de las desarrolladas por la empresa privada. Por esta y más razones que se irán analizando con el avance de



la investigación, es necesario realizar un estudio de las políticas, planes, programas y proyectos propuestos por la administración gubernamental del período que comprende desde el año 2009 hasta el 2014 y su impacto en

la ciudad de Santa Ana como solución a la falta de vivienda en la zona, tomando en cuenta los aspectos tanto de forma como de función de las edificaciones realizadas y su desenvolvimiento con el área urbana de Santa Ana.

A continuación se desarrolla un estudio de tipo investigativo acerca de la temática planteada anteriormente, el cual pretende analizar los beneficios obtenidos en la ciudad de Santa Ana con los programas desarrollados para la zona Occidental de El Salvador centralizados en dicho departamento, así como también los vacíos en el proyecto, el punto donde se presentan los fallos y el impacto de las mismas ante las necesidades de la población que pretende acceder a ellas; para posteriormente ser tomados todos estos aspectos, en consideración para crear una nueva política de vivienda que sea incluyente con los menos favorecidos.

El documento contendrá, además de la investigación y análisis, una propuesta de una solución habitacional de interés social a nivel esquemático conceptual basada en los resultados del estudio del impacto que generó la política de vivienda en la ciudad de Santa Ana.



1.2 ANTECEDENTES

El acceso al suelo, es decir, el derecho a un territorio, es un derecho primordial para todo ser humano; ya que todos y todas necesitan un lugar vital donde desarrollarse como seres humanos.

Con el paso de los años y los diferentes procesos evolutivos de la sociedad, las poblaciones van experimentando aumentos; muchas veces descontrolados y el espacio en tierra no es suficiente en el planeta.

La vivienda es el componente más extenso de la estructura urbana pues cubre la mayor superficie de las ciudades, siendo una de las primeras necesidades resguardarse del medio. Desde hace muchos años la situación de la vivienda en El Salvador, ha tenido constantes retos que afrontar; ya que el acceso a la vivienda constituye una de las principales necesidades de la población salvadoreña.

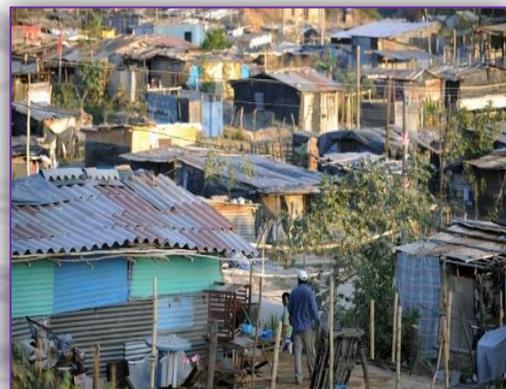


El sistema de economía agroexportador predominante en El Salvador, situación que fue mantenida por regímenes militares desde los años 30 hasta 1979, y su consecuente negación del acceso al suelo a la mayor parte de la población, es la causa estructural más importante que desencadenó la guerra interna en

El Salvador, que produjo la muerte de más de 150,000 salvadoreños y salvadoreñas, y la migración de una gran cantidad de compatriotas, tanto a las principales ciudades del país como al exterior (especialmente Estados Unidos).

Con las migraciones provocadas por el conflicto armado, estas ciudades experimentaron un crecimiento acelerado y descontrolado, aumentando el número de habitantes cuya única opción de encontrar un lugar donde vivir fueron las áreas marginales, que se caracterizan por su gran precariedad, tenencia insegura de la tierra, altos niveles de vulnerabilidad social y física, autoconstrucción de viviendas y falta de servicios básicos domiciliarios.

El efecto de la guerra se hizo sentir a través de la proliferación de zonas marginales, que se localizaron en áreas de terrenos desocupados pertenecientes a los gobiernos municipales, gubernamentales o privados, que se ubicaban generalmente en las riberas de las quebradas, línea férrea, o en las periferias, donde el acceso a seguridad de la tenencia de la tierra y servicios básicos era deficiente.

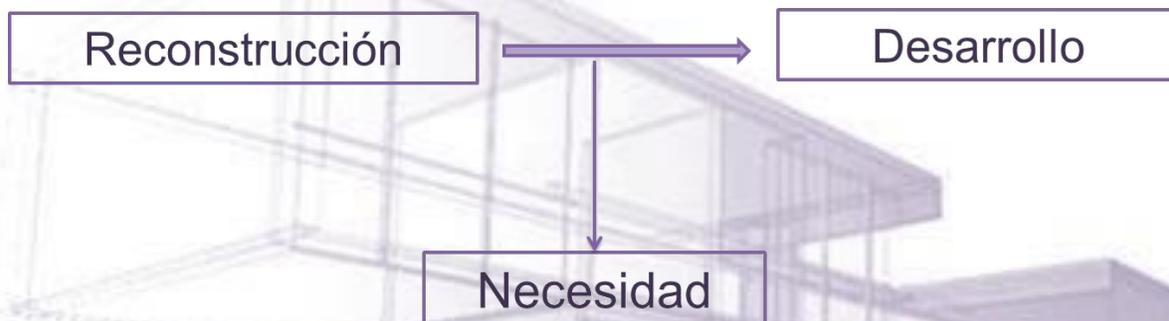


Es así como el acceso al suelo, tanto a nivel urbano como rural, ha sido y es uno de los problemas fundamentales para que la población de escasos recursos económicos tenga acceso a una vivienda digna¹.



La situación de la vivienda se visualiza a través del déficit habitacional existente en El Salvador², que al año 2005 era de 568,872 viviendas. De esa cantidad, el déficit cualitativo llegaba a 532,073 mientras que el cuantitativo ascendía a 36,799 viviendas. Este problema se agravó por el impacto de los terremotos del año 2001, que

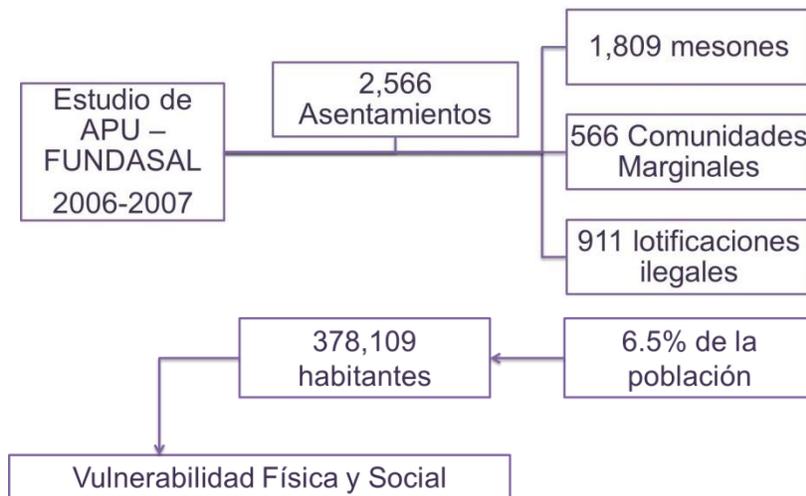
según el Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano (VMVDU), el 12% del parque habitacional fue destruido (164,000 unidades habitacionales), y el 8% dañado (110,000 viviendas). Hasta abril de 2004 habían sido reconstruidas un total de 103,000 viviendas (47,000 por el sector público y 56,000 por el sector de ONG, es decir, la sociedad civil). Otras catástrofes han afectado al hábitat en El Salvador, como el huracán Mitch (1998) erupción del volcán Ilamatepec y la tormenta Stan (2005), habiendo tenido un impacto menor que el de los terremotos.



¹ Datos según estudio realizado por FUNDASAL, El Salvador.

² Dirección General de Estadísticas y Censos, El Salvador. VI Censo de población y V de vivienda, 2007.

A través de estos acontecimientos se constató el fuerte involucramiento de la sociedad civil, se produjo un fuerte apoyo de la cooperación internacional para la reconstrucción y se constató la necesidad de no sólo reparar lo destruido, sino comenzar el camino del desarrollo. Había que pasar de la reconstrucción al desarrollo.



Según el estudio de Asentamientos Populares Urbanos (APU), realizado por FUNDASAL entre 2006 y 2007, se lograron identificar 2,566 asentamientos: 1,809 mesones, 566 comunidades marginales

y 191 lotificaciones ilegales, en total 378,109 habitantes, es decir, el 6.5% de la población del país reside en una situación de alta vulnerabilidad física y social.

- Dentro de las principales características de estos asentamientos tenemos:
- La autoconstrucción de viviendas
- Altos déficit en cuanto a equipamiento social, educación, salud, recreación y esparcimiento
- No son reconocidas por el Estado como asentamientos legales al no cumplir normas de construcción y urbanización.

El Salvador ha presentado durante muchos años falta de políticas habitacionales concertadas. Financiamiento, desarrollo y promoción habitacional, seguridad jurídica y modernización institucional, han sido programas puestos en marcha en la mayoría de gobiernos pero a largo plazo, han sido vacíos y con poca difusión e

implementación en el territorio. Esto se debe principalmente a dos razones específicas:

- Objetivos no definidos claramente
- Un marco legal financiero con mala dirección e implementación

Los principales contenidos que primordialmente debería incluir una política de vivienda de interés social (siendo ignorada esta tipificación específica de vivienda en las políticas pasadas y la actual) son proporcionar un acceso equitativo a hogares de menores ingresos a viviendas con estándares adecuados. Ello, en términos de costos eficientes de construcción, del apoyo del sector público mediante subsidios, por ejemplo; del esfuerzo de las propias familias o personas beneficiadas, y en condiciones que permitan superar los déficit de vivienda de los estratos de menores ingresos en plazos razonables.

Desde la década de los 60's se han venido implementando planes en los diferentes gobiernos relacionados con el sector vivienda. Entre ellos:

- **Década de los 50's:** Se creó el Instituto de Vivienda Urbana IVU
- **Década de los 60's:** Se acelera la urbanización por la expansión de cultivos de exportación y la migración campo-ciudad. Se crea:
 - o Consejo de Planificación y Coordinación Económica CONAPLAN
 - o Financiera Nacional para la Vivienda FNV
 - o Asociaciones de Ahorro y Préstamo AAP
- **Década de los 70's:** Se creó:
 - o Fondo Social para la Vivienda FSV
 - o Instituto Nacional de Pensiones de los Empleados Públicos INPEP
- **Década de los 80's:** Debido a la crisis por el conflicto armado el déficit habitacional crece aceleradamente.

- **Década de los 90's: Nace:**
 - o FONAVIPO

- **Años 2009-2014:** Una política de vivienda cuyo objetivo principal es hacer efectivo el derecho a la vivienda y a un hábitat que eleve la calidad de vida de la población enfocando sus acciones en tres componentes principales:
 - i. Construcción de 25,000 viviendas para familias de bajos recursos. Dentro de este componente se propone el programa de vivienda “social” denominado “Casa para todos”, distribuido en las tres zonas del país donde en Santa Ana se han desarrollado 2 proyectos de vivienda comprendidos dentro de este punto y son comercializadas por medio de FONAVIPO; además, el programa de “Mejoramiento Integral de asentamientos Urbanos Precarios” en municipios de pobreza urbana y al menos 20,000 soluciones habitacionales del programa “Piso y Techo” que se lleva a cabo en 12 municipios de Chalatenango y Cabañas.
 - ii. Construcción de al menos 3,000 viviendas definitivas en sitios seguros para las familias afectadas por la tormenta Ida.
 - iii. Construcción de al menos 10,000 viviendas permanentes para las familias que habitan en zonas de riesgo.

La administración gubernamental del período 2009-2014, la cual comenzó en el mes de Junio del año 2009, con una Política Nacional de Vivienda breve pero concreta en sus planteamientos y en sus intervenciones en la sociedad; presenta una esperanza de desarrollo de los más vulnerables y menos favorecidos económicamente dentro del territorio, pero a su vez, ha presentado fallos y puntos de inflexión en los que han fracasado sus propuestas y ha sido necesario reorientarlas y tomar otro rumbo en ellas. Además los vacíos institucionales se hacen ver dentro de los organismos gubernamentales nacionales de acción en la temática de la vivienda en El Salvador; debido, más que todo a la falta de regulaciones claras y de enfoque preciso en la vivienda de interés social. El financiamiento, la falta de tierras para desarrollarse, la poca educación del consumo y del ahorro que presenta la población, la escasez de polos de desarrollo

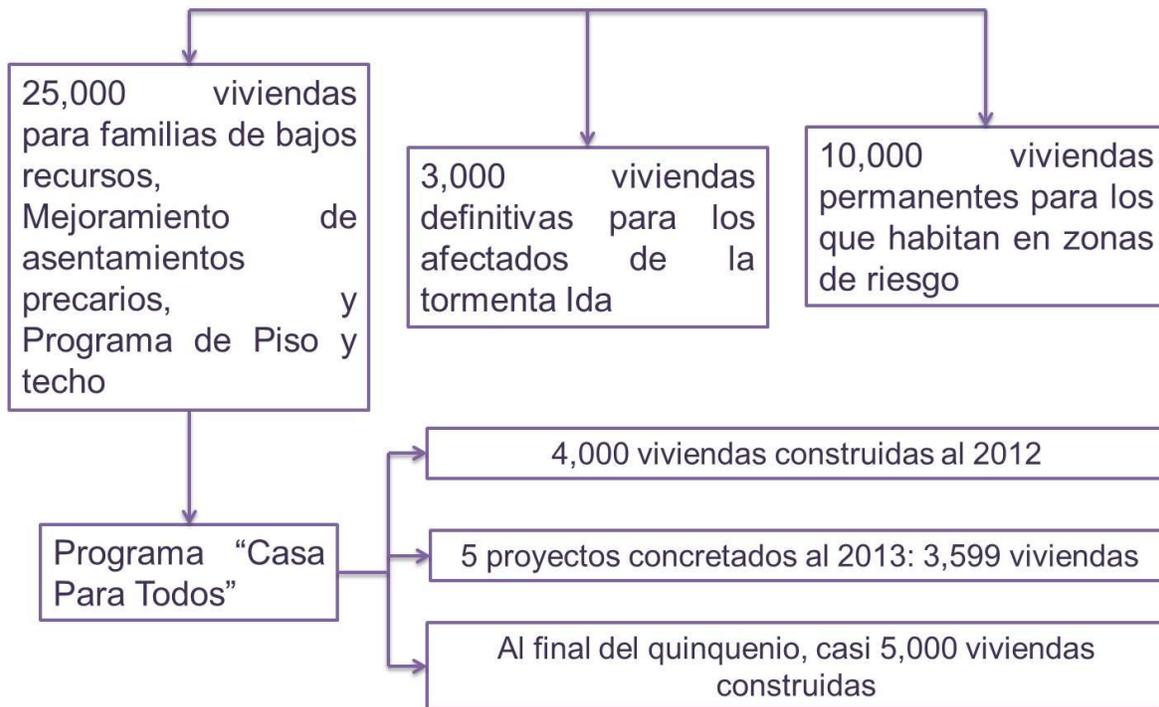
en las zonas periféricas de grandes ciudades como fuente generadora de empleos para aumentar la población productiva, la violencia y la delincuencia que ha ido en aumento; en fin, todos los factores que, a su vez, contribuyen al aumento de los índices de pobreza, son también elementos que aumentan el número porcentual del déficit de vivienda en El Salvador. Sin embargo, la puesta en marcha de políticas públicas en el tema, contribuye a reducirlo.

1.3 PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

Desde hace muchos años la situación de la vivienda en El Salvador, ha tenido constantes retos que afrontar; ya que el acceso a la vivienda constituye una de las principales necesidades de la población salvadoreña. Es por la necesidad tan importante de atacar el problema del déficit de vivienda en El Salvador, que con el paso de las distintas administraciones gubernamentales han existido numerosas propuestas, planes y programas incluidos en las políticas de gobierno, las cuales, han contribuido a solucionar la problemática; y, como es natural, han tenido elementos negativos y positivos que han influido en el desarrollo de la población.

La administración gubernamental para el período 2009-2014, ha formulado dentro del Plan Quinquenal de Gobierno y en la línea de las políticas sociales, la Política Nacional de Vivienda, la cual tiene como objetivo, elevar la calidad de vida de la población Salvadoreña. Ésta a su vez, se desglosa en tres componentes, en los que se propone los ejes que definirán el rumbo de la política y los entes gubernamentales que serán los encargados de dirigir e implementar los planes, programas y proyectos de la misma.

Política de Vivienda – 2009-2014



Los componentes comprendidos en la Política de vivienda presentada para el quinquenio 2009-2014 se resume en tres aspectos principales: a) Construcción de

25,000 viviendas para familias de bajos recursos; b) Construcción de, al menos, 3,000 viviendas definitivas en sitios seguros para las familias que perdieron sus hogares como consecuencia de la baja presión asociada a la tormenta Ida; y también, c) Construcción de viviendas permanentes para al menos 10,000 familias que en la actualidad habitan en zonas de

riesgo y que deben ser reubicadas en sitios seguros para evitar que se conviertan en víctimas de una eventualidad natural.



Dentro del primer componente presentado en la política se incluye el Programa de Mejoramiento integral de Asentamientos Urbanos Precarios; así como también el programa Piso y Techo en los municipios de extrema pobreza severa.

A pesar de que los objetivos con los que se creó la política fueron claros, con el desarrollo de los programas, especialmente el programa “*Casa para todos*” contemplado en el primer componente de la presentación de la política; al año 2012 siendo 25,000 las viviendas ofrecidas, estaban construidas únicamente 4,000. Para el fin del quinquenio, específicamente en el mes de Mayo del 2014, estarán construidas aproximadamente 5,000 viviendas, la quinta parte de lo que se planteó inicialmente lo que se resume en 5 proyectos concretados de los 34 ofrecidos inicialmente.

El atraso y el poco avance en el programa más esperado incluido en la política de vivienda para el quinquenio, fundamenta su punto de inflexión en el aspecto económico, ya que, según el Vice Ministro de Vivienda de El Salvador, “El programa Casa Para todos, resultó incosteable”.

Pero éste no será únicamente el problema que enfrentó el proyecto, sino que, existieron múltiples factores que no colaboraron a bien para llevarlo a cabo.

En el caso particular para la ciudad de Santa Ana, se construyeron un total de 1,364 apartamentos en los proyectos habitacionales Procavia y Santa Lucía, sin embargo, a inicios del año 2014, solo en 21 de ellos había sido concretada su venta. En el condominio Santa Lucía donde se encuentran construidos 948



apartamentos, únicamente se han escriturado 6 de ellos, lo que no corresponde ni al 1% del proyecto. En la zona Sur de la ciudad, en el Proyecto Procavia, han sido adquiridas únicamente 15 viviendas, y según información del Fondo Nacional de Vivienda Popular (FONAVIPO), se encuentran en trámites más de 20 de las viviendas ofrecidas en ese proyecto en particular.



Con una inversión en ambos proyectos de aproximadamente \$31, 000,000; las expectativas del impacto de los mismos para la ciudad eran inicialmente diferentes. Para lograr ser comercializadas las viviendas se les ha reducido entre \$5,000 y

\$7,000 del valor original, y aún con esto no han sido vendidas ni el 50%.

Es evidente que el fallo de los programas se ha debido a múltiples factores, por lo que es necesario realizar un estudio de las propuestas, donde además, se analice y reconozca la influencia en el desarrollo de la ciudad y de los mismos habitantes, la funcionabilidad arquitectónica dentro del medio urbano en el que se han desarrollado, la integración con el resto de la ciudad y su punto de intervención en la circulación, la orientación de un complejo habitacional a la privacidad de los que lo habitan recordando que, inicialmente fue dirigido hacia familias de bajos ingresos económicos; y otros elementos que aumentan el costo de vida, mantenimiento, y la poca capacidad de adquisición de las viviendas construidas en ellos.

1.4 JUSTIFICACIÓN

Dentro de los planes, programas y proyectos presentados en la Política de Vivienda de la administración gubernamental 2009-2014; existen objetivos dirigidos primordialmente a mejorar la calidad de vida de la población Salvadoreña más necesitada y de menores recursos económicos. Sin embargo, dentro del componente principal de la política que comprendía la construcción de 25,000 viviendas para familias de bajos recursos económicos que ha sido desarrollado en la ciudad de Santa Ana existen, dificultades para su comercialización y para su integración con la ciudad.

A pesar de que los proyectos presentan a simple vista las características de ser de tipo social y de presentar todas las opciones para reducir la carencia de vivienda en la población, es evidente que han presentado fallos tanto en el diseño arquitectónico dirigido a personas de bajos recursos como en la funcionabilidad de los mismos. Pero no se puede saber a cabalidad cuales han sido los fallos iniciales o principales del programa presentado al iniciar el quinquenio, sin antes estudiar la política que contiene los planes, programas y proyectos que se desarrollarán y los lineamientos a seguir para llevarlos a cabo, si es que los hay; así como también realizar un análisis exhaustivo y a fondo del desarrollo de los mismos en el lugar de interés (La zona Sur de la Ciudad de Santa Ana) y así con conclusiones fundamentadas en base al impacto de la política de vivienda propuesta al inicio de la administración. Se pretende realizar una propuesta de tipo Conceptual de un desarrollo habitacional que contendrá solución a los elementos que, según el estudio previo que se realizará, han sido fallidos en el programa desarrollado en la actual administración con una solución fundamentada y tomando en cuenta los aspectos más importantes de la población de la zona Sur de Santa Ana.

El estudio a desarrollarse es denominado *“Propuesta de diseño conceptual para soluciones habitacionales de interés social, a partir de una evaluación del impacto*

de la Política de Vivienda de la Administración Gubernamental 2009-2014 en la ciudad de Santa Ana”

Dentro del estudio se realizará una investigación y análisis de los temas a considerar dentro de la problemática y la política de vivienda en El Salvador propuesta para el quinquenio 2009-2014 que se han desarrollado en el país enfocados en la zona Occidental (Ciudad de Santa Ana).

La importancia del estudio radica, más que nada, en que en base al análisis y a la evaluación que se realizará del impacto que han generado los planes, programas y proyectos contenidos dentro de la política y que han sido desarrollados en Santa Ana se realizará una propuesta de tipo conceptual para soluciones habitacionales con el fin de ser tomada en cuenta como lineamientos para futuras políticas o legislaciones del tema de vivienda en El Salvador.

1.5 OBJETIVOS

OBJETIVO GENERAL:

- Presentar una propuesta conceptual de diseño de vivienda de interés social para la ciudad de Santa Ana, en base al análisis de las Acciones Universales de Vivienda Social incluidas en las políticas sociales de la administración gubernamental del período 2009-2014.

OBJETIVOS ESPECÍFICOS:

- Analizar los componentes de la Política de Vivienda contenida en sus Planes, Programas y Proyectos de la administración gubernamental 2009-2014.

- Evaluar la eficacia de las acciones de las instituciones gubernamentales que intervienen en la temática de vivienda en El Salvador así como su enfoque en la vivienda de interés social.
- Analizar desde el punto de vista arquitectónico el programa de vivienda “Casa Para Todos” especialmente, los desarrollados en la ciudad de Santa Ana.
- Proponer un diseño conceptual de soluciones habitacionales que contenga componentes y lineamientos para que puedan ser tomados en cuenta en un período futuro para formular políticas, planes, programas y proyectos de vivienda social.

1.6 ALCANCES

- Establecer los lineamientos a retomar en la política para consideraciones dentro de la propuesta conceptual a realizar.
- Diagnóstico de los programas de vivienda desarrollados en la ciudad de Santa Ana.
- Propuesta de tipo conceptual mediante soluciones esquematizadas de tipo:
 - Espaciales
 - Funcionales
 - Arquitectónico
 - Urbano

Tomando en consideración la reducción de costos para realizar un proyecto costeable y de vivienda “social” en el país.

1.7 LIMITES

- Análisis de la Política de Vivienda de la administración gubernamental del período comprendido en los años 2009 – 2014.
- Profundización de estudios focalizada en los proyectos, planes o programas desarrollados en la ciudad de Santa Ana durante el quinquenio 2009-2014.
- Propuesta de solución habitacional de tipo conceptual mediante la presentación de esquemas y relaciones entre funcionabilidad, conjunto, espacios y área urbana dentro de una ciudad; para generar lineamientos para desarrollar futuros proyectos.

1.8 METODOLOGÍA DE INVESTIGACIÓN

Investigación Descriptiva:

El método de investigación que se utilizó para el trabajo que se presenta a continuación es el método de **Investigación Descriptiva**, la cual describe los datos y tiene un impacto en la sociedad.

El objetivo de la investigación descriptiva que se presenta a continuación consiste en llegar a conocer las situaciones, costumbres y actitudes predominantes a través de la descripción exacta de las actividades, objetos, procesos y personas. Su meta no se limita a la recolección de datos, sino a la predicción e identificación de las relaciones que existen entre los elementos que se encuentran en campo.

La investigación descriptiva a se ha hecho más clara utilizando estadística descriptiva. La estadística descriptiva ha contenido información cuantitativa en una forma manejable, proporcionando resúmenes sencillos.

Metodología del desarrollo del documento:

- Primera etapa: Conceptualización del problema

Es la etapa inicial en la cual se hace un estudio previo donde se manifiestan los diferentes aspectos teóricos del problema, así también lo que se pretende alcanzar al finalizar el estudio; mediante los pasos de:

- i) Planteamiento del problema
- ii) Justificación
- iii) Objetivos
- iv) Alcances
- v) Límites

- Segunda Etapa: Marco Teórico

Etapa en la cual se sustentará teóricamente la investigación para luego obtener conceptos fundamentales para organizarlos, analizarlos e interpretarlos.

- Tercera Etapa: Diagnóstico

Dentro de esta fase se investigará la situación actual de la problemática en estudio con el propósito de describirla, analizarla y evaluarla.

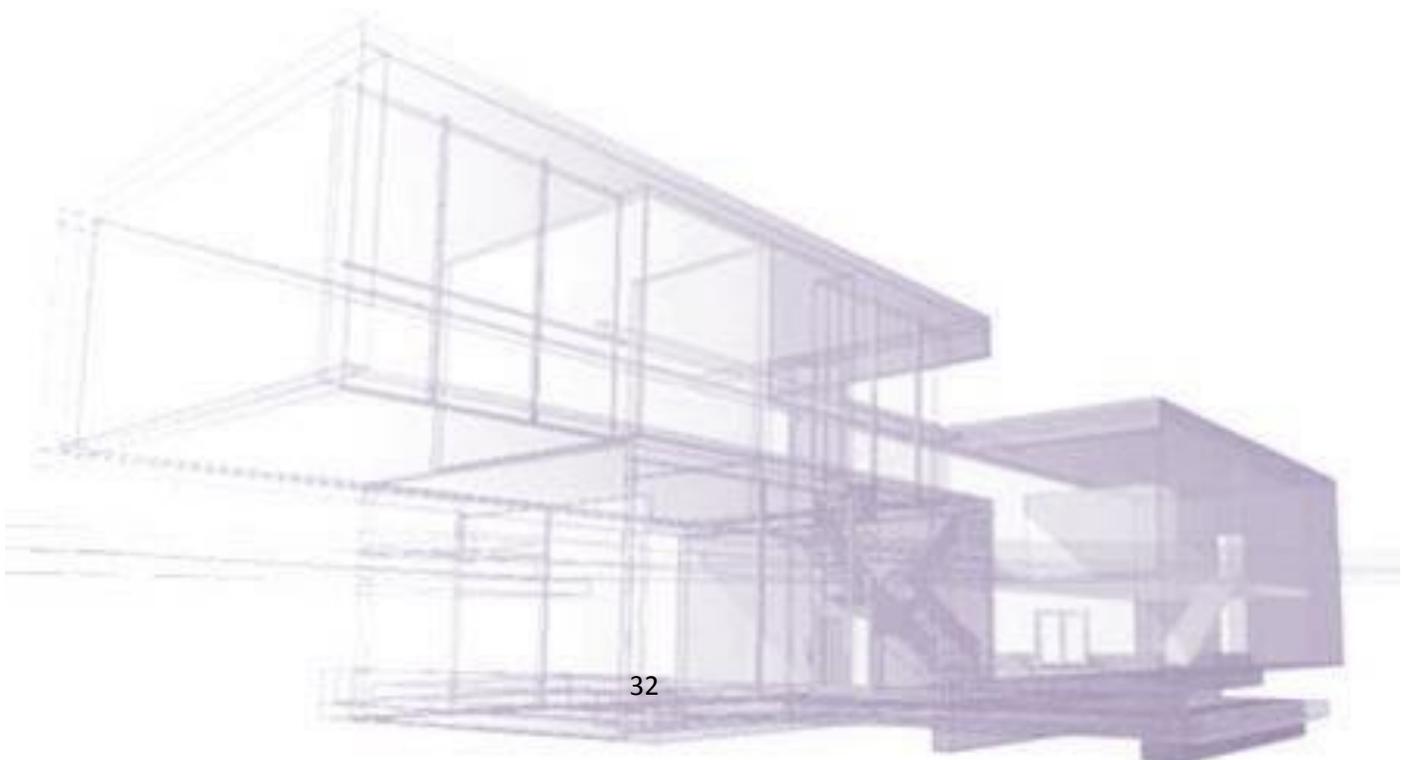
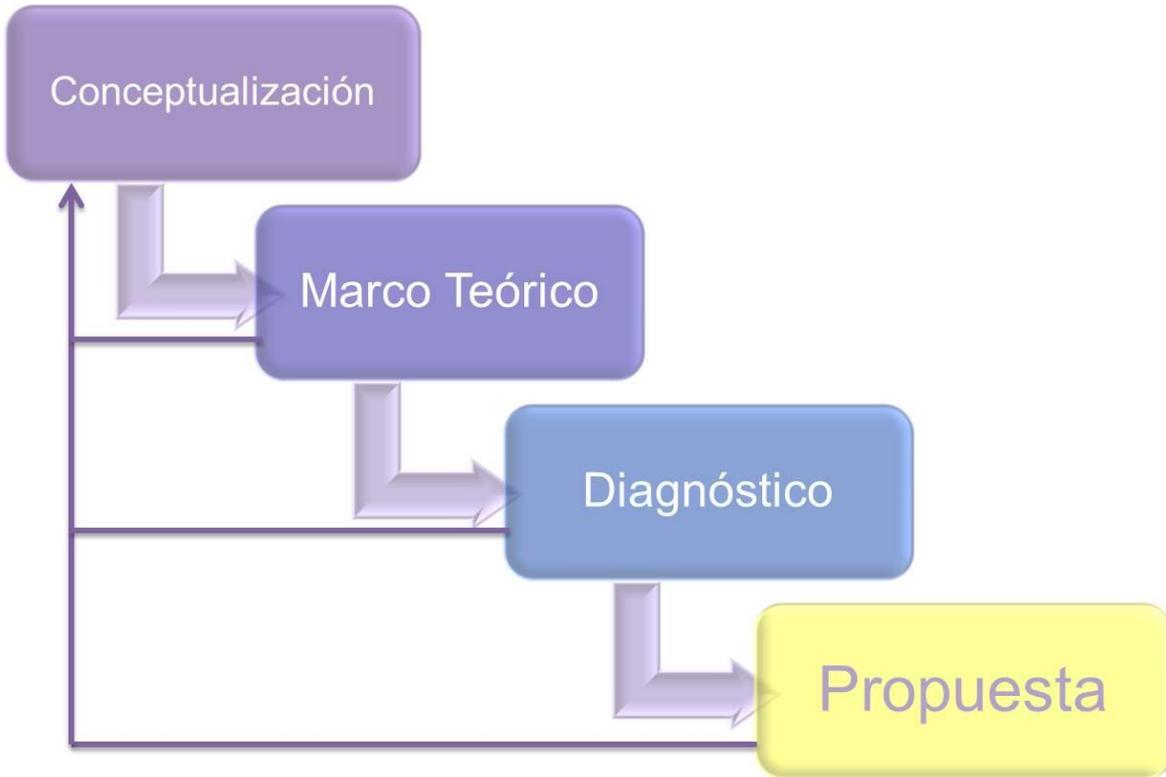
- Cuarta Etapa: Propuesta Conceptual

Es la etapa final del proyecto, donde se realizará la presentación a nivel de soluciones esquematizadas de:

- i) Aproximación en el aspecto económico y financiero
- ii) Propuesta conceptual en el aspecto urbano
- iii) Propuesta conceptual en el aspecto arquitectónico

Esquema: Proceso metodológico para la investigación.

Fuente: Elaboración propia





CAPÍTULO II: MARCO TEÓRICO

CAPÍTULO II: MARCO TEÓRICO

2.1 ¿QUÉ ES UNA VIVIENDA?



La vivienda es una de las necesidades primordiales que toda persona debe satisfacer, es su medio de resguardo y protección. Este concepto de vivienda ha ido transformándose a lo largo de los años, volviéndose en un concepto más amplio. La concepción actual de la vivienda, de acuerdo a las

Naciones Unidas, forma parte del “desarrollo humano”.

Para la Organización de las Naciones Unidas, una vivienda adecuada significa: “algo más que tener un techo bajo el cual guarecerse. Significa también disponer de un lugar privado, espacio suficiente, accesibilidad física, seguridad adecuada, seguridad de tenencia, estabilidad y durabilidad estructurales, iluminación, calefacción y ventilación suficiente, una infraestructura básica adecuada que incluya servicios de abastecimiento de agua, saneamiento y eliminación de desechos, factores apropiados de calidad del medio ambiente y relacionados con la salud, emplazamiento adecuado y con acceso al trabajo y a los servicios básicos, todo ello a un costo razonable”.

El término de vivienda saludable aparece desde la Declaración Universal de Derechos Humanos en 1948; y, se define como aquella que sirve para conservar la salud de sus moradores. El derecho a poseer una vivienda adecuada se ha reconocido como uno de los componentes más importantes para poseer un nivel de vida adecuado. De acuerdo a dicha Declaración de los Derechos Humanos, una vivienda saludable debe poseer las siguientes características:

- Abastecimiento adecuado de Agua Potable
- Disposición adecuada de excretas
- Sistema de alcantarillado sanitario
- Baño e implemento de lavado
- Cobertura de Ventanas (para una adecuada ventilación e iluminación, especialmente si la cocina está dentro de la vivienda)
- Materiales de fácil limpieza (para paredes y piso principalmente; evitar la paja)
- Área de preparación de comida

Por otra parte, dicha Declaración establece ciertas características del diseño que debe poseer la urbanización en la cual se ubique la vivienda, y ellas son:

- El total de Áreas Verdes debe de responder a la densidad poblacional,
- Equipamiento Social (educación, salud, mercado, puesto de seguridad, iglesia, casa comunal, entre otros) de acuerdo a la densidad poblacional y nivel de jerarquía urbana.
- Infraestructura de Servicios Públicos y tecnológica (agua potable, alcantarillado, drenajes, electricidad, teléfono, relleno sanitario, entre otros)
- Espacios Abiertos, como plazas y parques a nivel de urbanización, parcelación o lotificación, que sirva como punto de encuentro de sus moradores e identidad de la zona.
- Vías vehiculares y peatonales de la urbanización integradas a las vías principales del entorno.
- Áreas comerciales para artículos de primera necesidad
- Áreas Verdes de vecindario cerca de las viviendas y en lugar adecuado (no en suelos marginales de la urbanización, parcelación o lotificación).

Existen dos categorías básicas de vivienda: Viviendas formales y Viviendas informales.

VIVIENDA FORMAL

Son viviendas construidas con materiales duraderos; con las condiciones óptimas para el desarrollo de los habitantes que generalmente poseen áreas comprendidas entre los 30 m² o más de construcción y poseen todos los espacios para desarrollar las actividades necesarias.

Son aquellos hogares construidos por empresas constructoras del sector privado, que miden aproximadamente 28 y 40 m² de construcción, poseen 2 ó 3 dormitorios, un baño de 2m², área de cocina, sala y/o comedor y un lavadero².

Entre las viviendas formales tenemos:

- Vivienda Unifamiliar
- Vivienda Multifamiliar

Vivienda unifamiliar

Es aquella en la habitan una única familia, persona o grupo de personas, que viven en determinadas condiciones, en una construcción normalmente de una a dos plantas y con espacio natural (zona verde).



Vivienda multifamiliar

Edificio que consta de Varias Unidades de vivienda en una sola edificación, donde el terreno es de propiedad común, se caracterizan porque consta de dos a siete niveles.

VIVIENDA INFORMAL

Son asentamientos informales o populares donde la población está constituida por las clases media-baja y baja, que se encuentran fuera del margen de los reglamentos o las normas establecidas por las autoridades encargadas del ordenamiento urbano, como por ejemplo, ilegalidad en tenencia de tierra. Se pueden identificar cuatro tipos: mesones, tugurios y colonias ilegales y viviendas de emergencia.



Los términos “mesón”, “tugurio”, “colonia ilegal” y “vivienda de emergencia” son de uso legal y no son mutuamente exclusivos, ni términos de igual jerarquía habitacional. El mesón, por ejemplo no es un tipo de barrio o asentamiento, sino típicamente una edificación con varios cuartos que se arriendan individualmente. Por otra parte, el tugurio y la colonia ilegal si son barrios o asentamientos que contienen un conjunto de edificaciones.

La descripción de los tipos de viviendas informales es:

- a) **Mesón:** Es una vivienda de tamaño diverso, subdivida en varias piezas de alquiler, habitadas por familias de escasos recursos, no propietarias, que al pagar la renta tienen derecho al uso compartido de servicios básicos colectivos y usualmente legales. Su ubicación es céntrica e integrada a la trama urbana.

Su bajo nivel de ingreso no les permite dedicar un porcentaje significativo al pago en renta o alquiler mensual por un solo cuarto sin ningún servicio dentro de él.

- b) **Tugurios o comunidades marginales:** Se refiere a un grupo de viviendas con gran densidad poblacional, localizadas en terrenos semicéntricos, de la invasión de propiedades público o privado, 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 de poblamiento. Se ubican por lo general en zonas de alto riesgo, carecen de infraestructura y de servicios básicos.
- c) **Colonias ilegales:** Es un grupo de viviendas localizadas en terrenos periféricos, de gran extensión sub-divididos 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 es muy deficiente.
- d) **Viviendas de emergencia:** Este tipo de viviendas son fabricadas con materiales improvisados, generalmente perecederos como plástico, cartón, madera, entre otros y poco seguros en sus paredes y con cubierta de techo de un material más estable como lo es la lámina.

2.1.1 VIVIENDA DE INTERES SOCIAL

El Anteproyecto de Ley Especial de Vivienda de Interés Social³, El Salvador tiene por objeto desarrollar los principios y normas legales relacionados con la organización institucional y las acciones públicas para enfrentar y reducir el déficit habitacional acumulado, cualitativo y cuantitativo, a mediano y largo plazo, y establecer las condiciones para dar respuesta



³ Propuesta de Ley presentada en el año 2010; aún no se encuentra el decreto de ratificación de la misma.

estructural a las necesidades de vivienda de interés social para la población Salvadoreña con ingresos familiares mensuales, inferiores o iguales al monto de cuatro salarios mínimos y también se plantea la Vivienda de Interés Social como:

Vivienda de Interés Social⁴ es aquella destinada a familias de bajos ingresos de las áreas urbanas y rurales, cuyos ingresos familiares mensuales sean inferiores o iguales al monto de cuatro salarios mínimos para comercio e industria. Dicha vivienda proporcionará seguridad, salubridad, higiene, comodidad y además cumplirá como mínimo con las siguientes condiciones:

- a) Estar ubicada en zonas consideradas como habitables.
- b) Tener una superficie habitable, es decir, contar con el número de dormitorios necesarios de acuerdo a la integración del núcleo familiar que la habite, que no se promueva el hacinamiento y la promiscuidad.
- c) Contar con espacios idóneos para el desarrollo humano familiar, tales como espacios de usos múltiples para la convivencia, la preparación de alimentos y la higiene familiar.
- d) Poseer techos, paredes y pisos contruidos con materiales que garanticen la seguridad estructural, la impermeabilidad y el aislamiento térmico y acústicos mínimos necesarios.
- e) Tener en todos los ambientes iluminación natural y ventilación adecuada, y las dimensiones en planta y altura convenientes para su mejor comportamiento térmico.
- f) Contar con las instalaciones domiciliarias de agua potable, energía eléctrica, drenaje de aguas pluviales, evacuación de aguas negras, residuales y residuos sólidos, los que deberán cumplir los mínimos que fije la reglamentación para el área urbana y rural.
- g) Tener acceso peatonal así como vehicular en todo tiempo, y disponer en sus proximidades de los servicios urbanos y sociales mínimos necesarios:

⁴ Al no existir una definición específica y universal del concepto de Vivienda de Interés Social en El Salvador, se toma la definición en base al concepto utilizado para efectos del Anteproyecto de la Ley especial de Vivienda de interés social, contenido en el artículo 3 de la misma.

Estacionamientos, plazas, centros de enseñanza, centros de salud, comercios, seguridad pública, espacios verdes y de recreación.

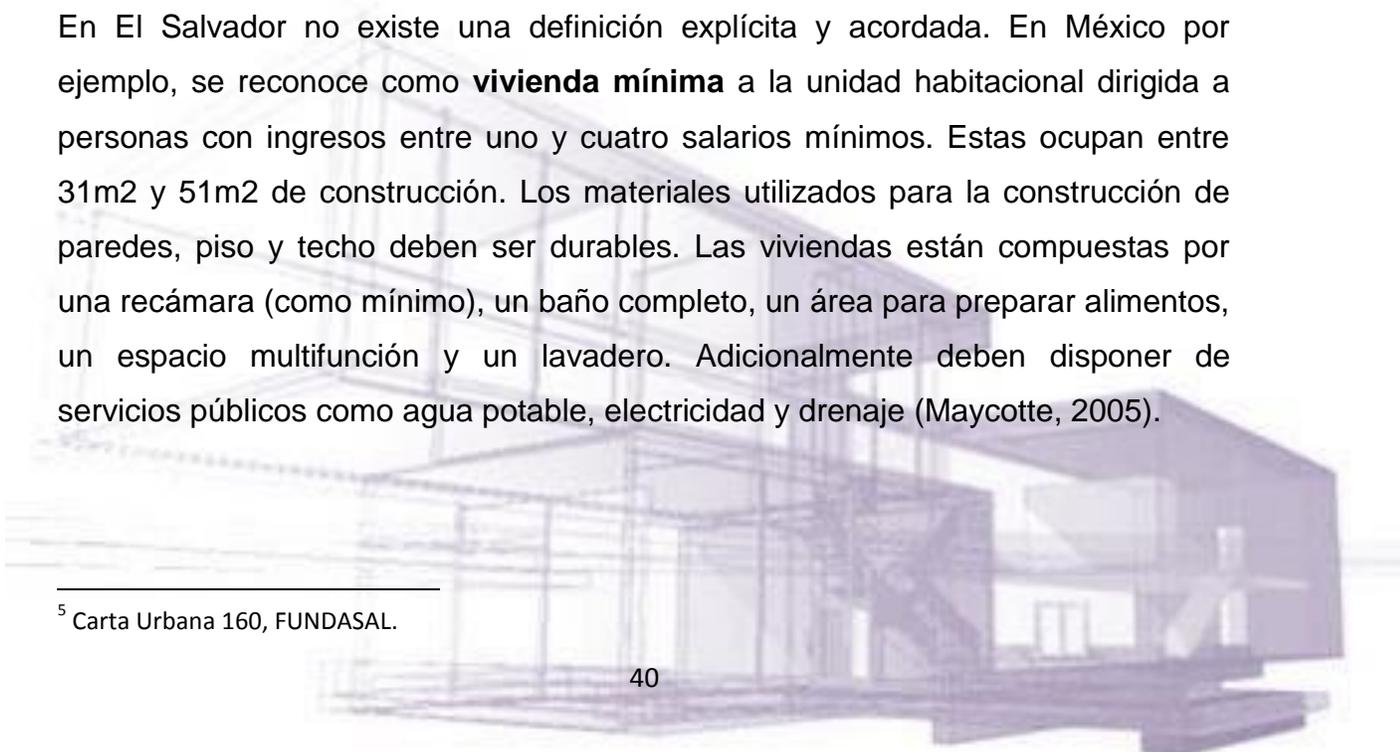
2.1.2 VIVIENDA MINIMA EN EL SALVADOR

La vivienda representa para las personas un elemento vital para su pleno desarrollo, ya que les proporciona seguridad, integridad, libertad y dignidad. Para lograr el desarrollo integral la vivienda debe contar con los servicios básicos y la comodidad suficiente para los que la habiten. Por tanto es necesario que existan en los países políticas y estrategias que aseguren el bienestar de las familias.

El término “vivienda mínima”⁵, se refiere a la unidad habitacional destinada a la población de escasos recursos. Las principales características que nos permiten definir **una vivienda mínima** difieren entre países e instituciones expertas en el tema. El precio, tamaño y los materiales utilizados para la construcción de viviendas dependen del clima, territorio y de la vulnerabilidad que demuestren ante desastres naturales. Por lo anterior cada país define las características necesarias que deben cumplir las unidades habitacionales.

En El Salvador no existe una definición explícita y acordada. En México por ejemplo, se reconoce como **vivienda mínima** a la unidad habitacional dirigida a personas con ingresos entre uno y cuatro salarios mínimos. Estas ocupan entre 31m² y 51m² de construcción. Los materiales utilizados para la construcción de paredes, piso y techo deben ser durables. Las viviendas están compuestas por una recámara (como mínimo), un baño completo, un área para preparar alimentos, un espacio multifunción y un lavadero. Adicionalmente deben disponer de servicios públicos como agua potable, electricidad y drenaje (Maycotte, 2005).

⁵ Carta Urbana 160, FUNDASAL.



El Centro de Salud en la Vivienda junto con la Organización Panamericana de la Salud, realizaron una propuesta conceptual sobre las características con la que debe contar una **vivienda saludable**⁶:



“Una vivienda saludable significa algo más que un techo bajo el que se protege de las inclemencias del tiempo. Significa disponer de un lugar privado, estabilidad y durabilidad estructural, infraestructura básica adecuada, con suficiente iluminación y ventilación y con un emplazamiento adecuado (fácil acceso a las instituciones de educación y salud, instalaciones comerciales para compras diarias y zonas abiertas para deporte y recreación), y acceso al trabajo, todo esto a un costo razonable. Este concepto debe ajustarse junto con los habitantes del lugar, tomando en cuenta los aspectos culturales, sociales, ambientales y económicos, y teniendo presente un desarrollo gradual”. (CSVES, 2005)

Por tanto una vivienda de carácter social considerada saludable deberá contar con:

- Separaciones con respecto al servicio sanitario y la basura.
- Baño y lavadero.
- Área destinada a la preparación de alimentos.
- Adecuada ventilación e iluminación, en especial cuando el área destinada para la preparación de los alimentos se encuentre dentro de la vivienda.
- Materiales de fácil limpieza en paredes y pisos, en especial se debe evitar el uso de paja y tierra.

⁶ Diagnóstico de la Vivienda en El Salvador, Centro de Salud en la Vivienda, El Salvador.

- Contar con equipamiento social como centros educativos, unidades de salud, mercados, seguridad entre otros.
- Vías vehiculares y peatonales integradas a las vías principales.
- Espacios abiertos destinados a la recreación.
- Contar con infraestructura de servicios públicos como agua, alcantarillado, drenaje, electricidad, relleno sanitario y otros.

Además la Encuesta de Hogares de Propósitos Múltiple EHPM (2008) elaborada por la Dirección General de Estadísticas y Censos (DIGESTYC), evalúa la calidad de las viviendas de las personas según las características de sus hogares. La encuesta detalla el material de construcción de las viviendas, el acceso a los servicios básicos, el tipo de vivienda en el que habitan y si estos son propietarios o no del lugar donde viven.

Los datos proporcionados por la EHPM sirven como herramienta para estudios y decisiones de política, ya que por medio de estas es posible:

“Caracterizar y definir la pobreza, describir la situación y el enfoque, identificar y comprender las causas de la pobreza, desarrollar programas y formular políticas, seleccionar modelos de intervención y orientar la ubicación de recursos para el combate de la pobreza y afinar mecanismos de ejecución centralizados y descentralizados” (Henninger, 1998).

La construcción de vivienda y el acceso a las mismas no solo es importante para el desarrollo pleno de las personas, sino que a su vez es fuente de desarrollo económico según la Política Nacional de Vivienda 2005 (PNV); en muchos países se considera a la construcción de vivienda uno de los principales determinantes para el crecimiento económico, esto debido al alto retorno de inversión derivado del efecto multiplicador en otros sectores de la economía. De acuerdo al PNV (2005) para El Salvador se estima que su efecto multiplicador es cercano a dos,

significa que por cada dos dólares invertidos en la construcción se genera un efecto multiplicador de dos dólares en la economía.

El elevado efecto multiplicador del sector construcción es el resultado de los fuertes flujos de demandas recíprocas que mantiene con otros sectores de la economía, y de manera particular con: el comercio, la industria, el sistema financiero, el transporte y los servicios.

Por otro parte es considerado como un importante generador de empleo, la construcción además está ligada al desarrollo en infraestructura ya que abarca el desarrollo de carreteras, el mejoramiento de alcantarillados y posibilita el acceso a servicios básicos como agua potable y electricidad (PNV, 2005). Lo anterior demuestra que el sector construcción es importante para reactivar varias ramas de la actividad económica.

Adicionalmente el sector construcción fomenta el mercado hipotecario, el cual a su vez aumenta la tasa de ahorro nacional. Esto es importante ya que aumentar las tasas de ahorro nacional sirve como respaldo de deuda que podría a su vez impulsar el financiamiento de las mismas por parte del sector público. El ahorro por tanto se puede traducir en inversión lo que a su vez se traduce en desarrollo económico.

2.1.3 DELIMITACIÓN DE CONCEPTO VIVIENDA MÍNIMA

En el caso de El Salvador según la medición de la actividad construcción del Sistema de Cuentas Nacionales 1993 se considera como “**vivienda mínima**” a la unidad habitacional menor a 51 m² de construcción. En el cuadro se muestra la clasificación de las viviendas por cantidad de m².

Tabla 1: Tipo de vivienda según cantidad de m2.

Fuente: Boletín Económico BCR (2007) “Medición de la actividad Construcción: Resumen metodológico”, El Salvador.

Tipo de vivienda	Cantidad de m ²
Vivienda Mínima Urbana	Menor a 51
Vivienda Normal de un Nivel	Entre 51 y 100
Vivienda Normal de dos Niveles	Entre 51 y 200
Vivienda de Lujo de un Nivel	Mayor de 100
Vivienda de Lujo de dos Niveles	Mayor de 200

La construcción de vivienda mínima en El Salvador ha estado a cargo en muchos casos de constructoras del sector privado, según datos de CASALCO⁷ en el año 2010. Como se muestra en el cuadro; las viviendas entre 39m² y 50m² cuentan con sala y/o comedor, dos habitaciones, tapiales divisorios y un baño. El precio de éstas es alrededor de \$9,000 y \$20,000, el precio varía según la zona en la que se encuentren.

Tabla 2: Proyectos Habitacionales de Vivienda Popular, CASALCO 2010

Fuente: Elaboración en base de CASALCO, 2010. Cuadro resumen de proyectos habitacionales, El Salvador.

Constructora	Proyecto	Ubicación del Proyecto	No. Viv	Tamaño. De. Viv.	Precio Bajo.	Precio Alto.	Finan.
Constructora Tenze	Residenci al altos del Tejar	Tonacatepeque	100	26 M2	\$9,000	\$10,000	FSV
Consortio del Pacifico, S.A de C.V	Ciudad Pacifica	San Miguel	7000	35 M2	\$12,000	\$15,000	FSV
Civing, SA de C.V	San Isidro	Morazán	75	39 M2	\$4,200		ONG Española
Mutcon, S.A de C.V	Campo Fresco	San Miguel	60	50 M2	\$17,000	\$50,000	Scotiabank

⁷ La Cámara Salvadoreña de la Industria de la Construcción en su informe sobre los proyectos de vivienda de las empresas privadas detalla los proyectos presentados; estudio presentado en el año 2010.

El financiamiento de las unidades habitacionales mayores a 26m² lo otorga el FSV, ONG's y Banca Privada, significa que las personas con salario menor a dos salarios mínimos no pueden acceder a dichas viviendas.

2.2 VIVIENDA DIGNA COMO REFLEJO DE LA CONCIENCIA SOCIAL

El *Comité de Derechos Urbanos de Naciones Unidas* en su Observación General nº 4, aclara lo que significa una **vivienda digna**, en la actualidad una vivienda no se debe interpretar en un sentido restrictivo simplemente de cobijo sino, que debe considerarse más bien como el espacio donde los individuos o las familias puedan vivir en seguridad, paz y dignidad.

Como lo reconoce la *Comisión de Asentamientos Humanos y la Estrategia Mundial de Vivienda*, el concepto de vivienda digna y adecuada significa también que se construyan en un espacio adecuado, seguridad adecuada, iluminación y ventilación adecuada infraestructuras, zonas verdes, equipamientos adecuados etc.



Por lo que una vivienda es digna y adecuada, debemos asociarlo a que estas viviendas se ubiquen en espacios plenamente equipados, en barrios dotados de servicios urbanos, accesibles, con espacios intermedios de relación que permita la comunicación vecinal, estamos hablando viviendas en unas ciudades vivas donde es posible el desarrollo familiar y personal a todos los niveles que la sociedad avanzada demanda.

Para que una vivienda sea digna y adecuada, además debe ser:

- a) Vivienda fija y habitable.
- b) Vivienda de calidad
- c) Vivienda asequible y accesible.
- d) Seguridad jurídica de tenencia

a) Vivienda fija y habitable

Una vivienda debe ser fija y habitable, se deben planificar, proyectar, ejecutar, utilizar y conservar de tal forma que se cumplan los requisitos básicos de funcionalidad, seguridad, habitabilidad y accesibilidad, establecidos por las normas de cada país. Donde cumpla con unos mínimos requisitos de confort, asilamiento climático (frío, humedad, lluvia, calor), seguridad estructural, calidad constructiva, entre otros.

Una vivienda adecuada debe contener ciertos servicios indispensables para la salud, la seguridad, la comodidad y la nutrición. Todos los beneficiarios del derecho a una vivienda adecuada deberían tener acceso permanente a recursos naturales y comunes, a agua potable, a energía, a instalaciones sanitarias y de aseo, de almacenamiento de alimentos, de eliminación de desechos, de drenaje y a servicios de emergencia.

b) Calidad de la vivienda

Además de las reseñadas con anterioridad, se está introduciendo otro concepto para el cumplimiento de los compromisos de **Kioto** (*Acuerdo internacional al cual se unieron 11 países industrializados para reducir los gases del efecto invernadero*) y así en determinados países se comienza a incorporar otros parámetros de sostenibilidad y eficiencia como los relativos a adaptación a las condiciones climáticas, minimización de impactos ambientales, reducción del

ruido, gestión adecuada de los residuos generados, ahorro y uso eficiente del agua y la energía renovable.

La vivienda adecuada y digna debe encontrarse en un lugar que permita el acceso a las opciones de empleo, equipamientos, espacios libres, accesibles al transporte público, a los servicios de atención de la salud, centros de atención para niños, escuelas y otros servicios sociales. Es decir la vivienda debe construirse en entornos urbanos plenamente dotados. De manera semejante, la vivienda no debe construirse en lugares contaminados ni en la proximidad inmediata de fuentes de contaminación que amenazan el derecho a la salud de los habitantes

c) Vivienda asequible, vivienda protegida

La vivienda digna y adecuada debe ser asequible. Pero especialmente la legislación y normativa de cada país, debe concederse a los grupos de población en situación de desventaja o bajo poder adquisitivo. Por ello las políticas de vivienda protegida, en sus distintos regímenes alquiler o propiedad deben contemplar unos precios protegidos o asequibles para personas y/o familias con escasos recursos.

d) Seguridad jurídica de tenencia

La tenencia adopta una variedad de formas, como el alquiler (público y privado), la vivienda en cooperativa, la vivienda en propiedad, la vivienda de emergencia y los alojamientos públicos y privados. Sea cual fuere el tipo de tenencia, todas las personas deben gozar de cierto grado de seguridad de tenencia que les garantice una protección legal contra el desahucio, el hostigamiento u otras amenazas.

2.3 EL DERECHO A LA VIVIENDA, LA SITUACIÓN JURÍDICA DE UN DERECHO

El estrecho vínculo entre disponer de un alojamiento adecuado y la posibilidad de desarrollar un proyecto de vida autónomo otorga un carácter central al derecho a la vivienda.

Sin embargo, si bien existe una amplia normativa internacional, regional, y constitucional que desarrolla los compromisos de los poderes públicos en materia habitacional, la vulneración de los derechos habitacionales es una práctica habitual en la mayoría de países.

En el país dicha situación engloba simultáneamente la transgresión de:

- El derecho a un nivel de vida adecuado,
- El derecho a la información,
- El derecho a la seguridad y a la protección,
- El derecho a una vivienda adecuada,
- El derecho a la propiedad y posesión,

Entre los principios violados están:

La Constitución de la República.

- *Art. 2:* “Toda persona tiene derecho a la vida, a la integridad física y moral, a la libertad, a la seguridad, al trabajo, a la propiedad y posesión, y a ser protegida en la conservación y defensa de los mismos...”
- *Art. 3:* “Todas las personas son iguales ante la ley. Para el goce de los derechos civiles no podrán establecerse restricciones que se basen en diferencias de nacionalidad, raza, sexo o religión...”
- *Art. 32:* “La familia es la base fundamental de la sociedad y tendrá la protección del Estado...”

- *Art.105:* “El Estado reconoce, fomenta y garantiza el derecho de propiedad privada sobre la tierra rústica, ya sea individual, cooperativa, comunal o en cualquier otra forma asociativa...”
- *Art. 119:* “Se declara de interés social la construcción de viviendas. El Estado procurará que el mayor número de familias salvadoreñas lleguen a ser propietarias de su vivienda...”

La Declaración Universal de los Derechos Humanos.

- *Art. 25:* “1.Toda persona tiene derecho a un nivel de vida adecuado que le asegure, así como a su familia, la salud y el bienestar, y en especial la alimentación, el vestido, la vivienda, la asistencia médica y los servicios sociales necesarios...”

El Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales, del Consejo Económico y Social de las Naciones Unidas.

- *Art. 11:* “1. Los Estados Partes en el presente Pacto reconocen el derecho de toda persona a un nivel de vida adecuado para sí y su familia, incluso alimentación, vestido y vivienda adecuados, y a una mejora continua de las condiciones de existencia. Los Estados Partes tomarán medidas apropiadas para asegurar la efectividad de este derecho, reconociendo a este efecto la importancia esencial de la cooperación internacional fundada en el libre consentimiento...”

El incumplimiento de los derechos constitucionales en cuanto a la propiedad y a una vivienda digna no se debe solo a la falta de acciones para garantizar el acceso a la vivienda, sino lo que es peor, por los *innumerables obstáculos que se han ido poniendo durante décadas*, para evitar que los pobres accedan a la propiedad del lote y a una vivienda.

2.4 HISTORIA DEL FINANCIAMIENTO A LOS SECTORES CON BAJOS INGRESOS PARA LA ADQUISICIÓN DE VIVIENDA MÍNIMA EN EL SALVADOR

Uno de los problemas habitacionales fundamentales a los que se enfrentan las familias en El Salvador es el acceso a la vivienda, especialmente la urbana, el mercado de la vivienda se ha concentrado un elevado valor de terrenos, lo que estimula la informalidad en los procesos de urbanización ante la imposibilidad de las familias de bajos ingresos económicos de acudir al mercado formal, incentivando el surgimiento de urbanizaciones clandestinas, sin servicios públicos básicos. A esto hay que añadir la falta de una política habitacional concertada, ya que no existe un hilo conductor para sus acciones. Hasta el momento se han implementado varias políticas sectoriales de vivienda y políticas de financiamiento, de desarrollo y promoción habitacional, de seguridad jurídica de tierras sin mayores efectos.⁸

Es por ello que para tener conocimiento sobre el acceso a financiamiento a sectores con bajos ingresos en la adquisición de vivienda en El Salvador; se presenta a continuación un resumen de cuáles han sido las acciones más importantes en materia de vivienda, de los diferentes períodos de Gobierno del Estado Salvadoreño.

Años 1930 – 1940:

Los orígenes del Estado como proveedor de viviendas, lo encontramos en la depresión económica de mil novecientos treinta y su impacto en la economía salvadoreña. Así, durante el régimen del General Maximiliano Hernández Martínez, en mil novecientos treinta y tres fue fundada la Junta Nacional de Defensa Social, cuya función fue la de contribuir a la solución de las necesidades básicas de la población.

⁸ “Diagnóstico de la situación habitacional de la República de El Salvador”; Universidad Tecnológica, 2006.

En 1934 es creado el **Banco Hipotecario de El Salvador**; entre sus objetivos, otorgaba préstamos con garantía hipotecaria de bienes inmuebles para la construcción y el mejoramiento de viviendas, como banco comercial del Estado.

En 1949 se elaboró el primer Diagnóstico Habitacional a nivel nacional, el cual incluía solamente las áreas urbanas.

Años 1950 – 1960⁹:

En 1950 se decreta una nueva Constitución Política, la cual modifica sustancialmente el esquema liberal del siglo pasado para dar paso al Estado promotor del bienestar público. Es así como en ese mismo año nace el **Instituto de Vivienda Urbana (IVU)**, con la función específica de desarrollar y ejecutar proyectos habitacionales de carácter social, dentro del régimen de tenencia del bien común familiar. Se le dio forma de organismo autónomo, con financiamiento interno y externo; además contaba con una *Ley de expropiación de terrenos con vocación para viviendas urbanas*.

Años 1960 – 1970¹⁰:

Durante la época de los 60's se aceleró el proceso de urbanización, como consecuencia de la expansión de los cultivos de exportación y de la migración poblacional campo y ciudad. En 1961 se crea el Consejo de Planificación y Coordinación Económica que al año siguiente se le llama Consejo Nacional de Planificación y Coordinación Económica (**CONAPLAN**).

Para 1963 se crea la Financiera Nacional de la Vivienda (**FNV**) y las Asociaciones de Ahorro y Préstamo (**AAP**). El objetivo del sistema creado por el Estado era

⁹Fundación Salvadoreña de Desarrollo y Vivienda mínima (FUNDASAL), Carta Urbana No. 146.

¹⁰ Carta Urbana, FUNDASAL, No. 146

darle solución al problema del alojamiento de las familias de bajos y medianos ingresos.

Años 1970 – 1980¹¹:

Dada la imposibilidad y la exclusión del sistema financiero de la vivienda para los sectores de trabajadores afiliados al sistema de seguridad social, se creó el **Fondo Social para la Vivienda (FSV)** y el **Instituto Nacional de Pensiones de los Empleados Públicos (INPEP)**. Tanto el Fondo Social para la Vivienda como Instituto Nacional de Pensiones de los Empleados Públicos formaron parte de la nueva política reformista nacional del régimen del presidente Arturo Armando Molina; los recursos con los cuales operaron, provenían de los mismos trabajadores y de los patronos por medio de un sistema de cotizaciones.

Los créditos de ambas instituciones se destinaron a la adquisición de viviendas y lotes, construcción, reparación, ampliación, mejoras y pagos pasivos de vivienda.

Años 1980 – 1990¹²

La década de los 80's se caracterizó por la crisis económica generada por la guerra. La violencia se extendió a todas las esferas de la vida nacional. El Estado para poder recaudar mayores recursos financieros y poder controlar la economía, nacionalizó la banca y promulgó la *Reforma Agraria*.

En El Salvador el déficit habitacional ha sido tradicionalmente elevado, pero en la década de los 80's su magnitud creció a un ritmo progresivo.

Para el año de 1985, a nivel nacional se tenía un déficit de 580,434 unidades habitacionales.

¹¹ Carta Urbana, FUNDASAL, No. 146

¹² Carta urbana, FUNDASAL, No. 146

Éste panorama provocó en el sector vivienda un horizonte de crisis en lo financiero y deficiencias e irregularidades entre las instituciones estatales que trabajan en el mismo. La producción de viviendas por parte del Estado se realizaba a costos muy elevados por unidad habitacional y las viviendas eran comercializadas a bajos precios, lo que generaba una *descapitalización económica* para las instituciones, así como también el hecho de operar con tasas de interés negativas y diferenciadas, menores que la inflación.

En 1989, el partido Alianza Republicana Nacionalista salió triunfante en las elecciones presidenciales, implementando el mercado libre y competitivo, donde el respeto a la propiedad privada fue uno de sus puntos más fuertes, favoreciendo el crecimiento económico ante el progreso social.

El modelo económico social global del nuevo partido en el poder se sustentó en el neoliberalismo: mercado libre y competitivo, y un Estado facilitador sin capitalismo de Estado. Con el propósito de iniciar un proceso sostenido de erradicación de la extrema pobreza, el nuevo Gobierno propuso la implementación de programas sociales compensatorios de plazo inmediato y programa sectorial a mediano plazo tales como: Programa especial de emergencia urbana (para zonas marginales); Municipalidades en acción; Programas especiales de desarrollo social; Programa especial para la reconstrucción post-terremoto de 1986;

La creación del **Fondo de Inversión Social** que realizó acciones básicamente de financiamiento, para atender las necesidades más urgentes generadas por las medidas económicas de ajuste estructural entre la población de más bajos ingresos, a través de organizaciones no gubernamentales, como una manera de reforzar la acción gubernamental y satisfacer necesidades de infraestructura básica, capacitación promoción vía educación y gestión de proyectos productivos.

El proceso de implementación de estos programas y medidas, se inició básicamente con el saneamiento de las carteras de las instituciones financieras,

con aprobación de la *Ley de Privatización de la Banca* y reformas a la política de financiamiento para la vivienda: liberación de tasas de interés, creación de la banca múltiple, participación de las Asociaciones de Ahorro y Préstamo en operaciones crediticias distintas del financiamiento de viviendas, etc. Para que los bancos comerciales puedan entrar al mercado financiero de la vivienda en forma competitiva con las Asociaciones de Ahorro y Préstamo, se creó el Certificado de Depósito para Vivienda, que es un instrumento a mediano plazo (tres años), que ofrecía rendimiento de hasta dos puntos porcentuales de los depósitos a ciento ochenta días, es negociable a tasas de interés que ajustan semestralmente. Los certificados fueron ofrecidos a partir de julio de 1991, sustituyendo a los bonos de vivienda que manejaba la Financiera Nacional de Vivienda.¹³

También, éste proceso de implementación buscó facilitar el acceso a la propiedad para aquellos pobladores que gozaban del derecho de posesión de un terreno y arrendatarios del ex Instituto de Vivienda Urbana, ya que pretendió hacer propietarios a todos los salvadoreños, lo que no fue un hecho novedoso, ya que se ha venido regularizando la propiedad desde la década de los setentas, acompañado de programas de mejoramiento y renovación de tugurios de corto alcance.

Para facilitar el proceso de regulación de la propiedad, se organiza el **Instituto Libertad y Progreso**¹⁴ en 1991, como entidad política responsable, a nivel presidencial, para cumplir con el objetivo de la legalización de las tierras de invasión del Estado y municipales.

Como hemos podido observar aun cuando se han implementado programas de vivienda de interés social a través de las instituciones públicas del sector vivienda como lo son: Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano; Instituto Libertad y Progreso; Fondo Social para la Vivienda, Fundación Salvadoreña de Desarrollo y

¹³ Financiera Nacional de Vivienda (FNV) – Memoria de labores, San Salvador, 1980.

¹⁴ En la administración gubernamental 2009-2014 fue reactivada la institución y tuvo un cambio de nombre, a lo que renombraron como Instituto de Legalización de la Propiedad

Vivienda Mínima y Fondo Nacional para la Vivienda Popular. Las mencionadas instituciones han pretendido facilitar adquisición de viviendas, pero hay que tener en cuenta que la mayoría de salvadoreños son empleados del sector informal y no cuentan con estabilidad laboral ni condiciones financieras que les permitan ser sujetos de crédito para comprar una casa.

Esto lleva a determinar que las familias de escasos recursos optan por vivir en lugares sin la debida autorización y por consiguiente se ven en la dificultad de seguir el procedimiento para legalizar el inmueble que habitan todo ello por no contar con los recursos económicos para tener acceso a una vivienda digna.

2.5 INSTITUCIONES QUE INTERVIENEN EN LA TEMÁTICA DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL EN EL SALVADOR

Desde hace mucho tiempo la sociedad salvadoreña se enfrenta a una gran cantidad de problemas o inconvenientes que ya sea de forma directa o indirecta ponen en riesgo su seguridad jurídica, así como la de sus propiedades, por tal razón surgen entidades o instituciones que tienen como objetivo en común velar por los derechos de las personas, especialmente en éste apartado estudiaremos las instituciones que intervienen en la regulación de viviendas de interés social y brindan facilidades de adquisición en nuestro país.

2.5.1 REGISTRO SOCIAL DE INMUEBLES

El Registro Social de Inmuebles se crea con la promulgación del Decreto No. 734, del 5 de abril de 1991, dentro del marco de los Convenios de Cooperación Técnica celebrados, en 1990 Y 1991, entre el Gobierno de El Salvador y el Instituto Libertad y Democracia.

El Reglamento de Inscripciones del Registro Social de Inmuebles fue aprobado por el Decreto No. 49, del 20 de Mayo de 1992; debido a que una gran mayoría de la población salvadoreña de bajos ingresos, radicados en tugurios y zonas marginales, en lotificaciones no autorizadas, en parcelaciones agrícolas de interés social, como proyectos de vivienda o lotes con servicio no contaban con sus respectivos títulos de propiedad para lo cual el Gobierno creó el Programa El Salvador País de Propietarios, lo que a su vez motivó un proceso de escrituración masiva, para cuya infraestructura sea totalmente insuficiente el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas.

Es por ello que podemos decir que su creación tiene un factor político ya que fue creado como una *unidad registral* que diera apoyo al programa *El Salvador país de propietarios*, a favor de los más pobres y que respondiese a una necesidad y a un clamor de todos los notarios, esto último en razón que desde el año 1996, que se implantó la forma de folio Real se debió haber dado éste Registro para mejorar el Sistema Registral en la rama inmobiliaria, mediante la modernización y tecnificación logrando así un servicio público que garantice a los diferentes usuarios el grado de eficiencia y dinamismo acorde con las necesidades que determinan el progreso económico y social del país. Por lo que en su etapa inicial, la institución tuvo que pasar por situaciones de mucho esfuerzo derivadas de la implantación de los nuevos procedimientos administrativos registrales relacionados con el sistema computarizado.

En el aspecto jurídico en sus inicios fue manejado por un profesional del derecho que había trabajado en el Registro tradicional. En consecuencia podemos decir que el Registro Social de Inmuebles, es una oficina eminentemente jurídica donde los asuntos que se tratan son de orden público, por lo tanto diríamos que la prioridad es la aplicación de las disposiciones legales en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, al establecerse conforme al orden de especialidad o generalidad que tienen las Leyes que se aplican.

Con el fin de lograr que las parcelaciones habitacionales que se efectuaron sin la debida autorización de las entidades correspondientes, y que pudiesen ampararse al nuevo régimen legal se hizo necesario dictar medidas reglamentarias transitorias para facilitar la legalización de dichas parcelas y gozar de los beneficios que establece la Constitución de la República y demás Leyes. Éste régimen Especial, tuvo como finalidad que los propietarios y poseedores de inmuebles que desarrollaron parcelaciones no autorizadas antes del 28 de Diciembre, de 1991, se les concediera para su legalización el plazo máximo de un año, a partir de la vigencia del Derecho antes mencionado. Mediante Decreto Legislativo número 592, de Julio de 1993, se promulgó la *Ley temporal de incentivos a la legalización de la Propiedad de Terrenos en Zonas Marginales*, que tiene por objetos la obtención de la propiedad a las familias de escasos recursos económicos, así como a los propietarios de terrenos poseídos en forma irregular de uso habitacional, por comunidades, desde hace más de diez años, excepto las propiedades cuyos poseedores tengan un convenio, pacto o promesa de venta con el propietario o su representante.

2.5.2 CENTRO NACIONAL DE REGISTROS (CNR)

En El Salvador el registro es declarativo, pues la transferencia de propiedad sobre inmuebles y demás derechos sobre estos bienes se produce con el otorgamiento del instrumento público requerido y con la entrega de la posesión del inmueble.¹⁵ No obstante, para proteger sus derechos ante una instancia administrativa o judicial, el propietario de un inmueble debe inscribir previamente su derecho en el registro de la propiedad, pues sólo se admiten títulos o documentos registrados.¹⁶

Por tanto, en forma similar a lo que ocurre en la mayoría de países de la región, la inscripción del título en el registro no es constitutiva pero tiene la finalidad de dar publicidad y eficacia a los actos realizados sobre los inmuebles frente a terceros.

¹⁵ Código Civil de El Salvador, Artículo 667

¹⁶ Código Civil de El Salvador, Artículo 717

En tal sentido se ha comprobado que la inscripción en el registro brinda seguridad en la tenencia, reduciendo el riesgo de disputas. Desde el punto de la utilización económica de los predios, un título sin inscripción está marginado del mercado formal, lo cual afecta negativamente su valor de mercado y restringe las oportunidades para su explotación. En nuestro país el sistema de registro de la propiedad predial ha sido objeto de proceso de transformación durante los últimos veinte años, período dentro del que se pueden diferenciar tres etapas fundamentales:

- **Primera Etapa (1986-1991)**

Se sustituye el sistema de folio personal del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas por un sistema de folio real.¹⁷ No obstante, éste no se pudo implementar a cabalidad por la carencia de base geográfica.

Además, no se solucionaron los principales problemas del sistema registral entonces vigente: sistema manual, complejo, sobre regulado y oneroso; que exige acreditar el pago de solvencias tributarias y otras obligaciones ajenas a la prueba de la propiedad; que carece de mecanismos efectivos para acceder a la información registral; que está expuesto a alteración y pérdida de la información, con certificaciones poco confiables y con oficinas registrales no interconectadas que no cuentan con mecanismos que faciliten el intercambio de información a nivel nacional.

- **Segunda Etapa (1991-1994)**

Se crea en 1992 el **Registro Social de Inmuebles**¹⁸; como la institución oficial, dentro del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, encargada de la inscripción

¹⁷ Para dicho efecto, se promulgaron la “Ley de Reestructuración del Registro de la Propiedad, Raíz e Hipotecas” (Decreto 292, 19/02/1986) y su Reglamento (Decreto 24, del 29/04/1986).

y publicidad de derechos sobre predios ubicados en comunidades marginales, lotificaciones ilegales urbanas y rurales y otras materias de proyectos de interés social. El Registro Social de Inmuebles fue dotado de un nuevo sistema registral y de procedimientos registrales rápidos, simplificados y poco onerosos. Su nuevo sistema registral, es computarizado, desregulado y con base geográfica, con capacidad para procesar inscripciones masivas. La información registral y sus certificaciones son plenamente confiables; cuenta con mecanismos efectivos de acceso a la información y elimina los riesgos de su alteración o pérdida. Gracias a su base geográfica, se puede conocer con precisión la ubicación y las características del predio, eliminando el riesgo de duplicidad de inscripciones y de superposición de áreas.

- Tercera Etapa (1994-2006)

Se crea el **Centro Nacional de Registros**¹⁹ que inició actividades en 1995. Se trata de una institución pública con autonomía administrativa y financiera, adscrita al Ministerio de Economía.²⁰ Alrededor del Centro Nacional de Registros se consolidan todas las funciones registrales con la fusión de la Dirección General de Registros, el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, el Registro Social de Inmuebles y el Registro de Comercio. Por otro lado, se fusionan los servicios registrales con los catastrales, cartográficos y geográficos con la incorporación del Catastro Nacional y del Instituto Geográfico Nacional. En tal sentido el proceso de unificación del registro y del catastro fue concebido para lograr la integración progresiva de todos los predios de las diversas regiones del país bajo un nuevo sistema registral computarizado, simplificado, desregulado y de base geográfica,

¹⁸ El RSI se crea con la promulgación del Decreto No. 734 en Abril de 1991, dentro del marco de los convenios de cooperación Técnica celebrados en 1990 y 1991, entre el GOES y el Instituto Libertad y Democracia.

¹⁹ El CNR se crea con Decreto Ejecutivo No 62 (1994) como una “Unidad Descentralizada” adscrita al Ministerio de Justicia, inició actividades en 1995.

²⁰ En 1999 se promulga el Decreto Ejecutivo No. 6 y el CNR pasa a ser una Unidad Adscrita al Ministerio de Economía.

que no sólo facilite la regularización de los predios en situación de extralegalidad sino que estimule la permanencia en la legalidad.

La idea, por tanto, era dotar al nuevo sistema registral de mecanismos para abaratar costos de transacción, de forma tal que las futuras compraventas, hipotecas, herencias o arrendamientos, así como las desmembraciones y reuniones de los predios se hagan dentro del registro y no regresen a la situación extra legalidad.

2.5.3 INSTITUTO SALVADOREÑO DE TRANSFORMACION AGRARIA (ISTA)²¹

El Salvador ha sido un país que ha sufrido una de las reformas agrarias más profundas en el mundo, con dicha reforma agraria se dieron acontecimientos que marcaron un cambio en la dirección de los acontecimientos históricos, en donde era aceptada por la casi generalidad de teóricos, la intervención del Estado como una necesidad para sacar a los pueblos del sub-desarrollo. Sin embargo, esta medida se dio precisamente cuando la situación en algunas partes del país era ya de conflicto abierto: difícilmente se podría impulsar una reforma agraria eficaz cuando soldados y guerrilleros ya estaban enfrentándose en diversas zonas rurales del país. Pero la misma situación de guerra, la explotación de los dueños de la tierra contra el trabajador de ésta, entre otras cosas, generó que, poco a poco, el quehacer agrícola fuera llegando hasta un abandono casi total; obligando a las personas que trabajaban el campo (campesinos e indígenas) a buscar nuevas rutas, otras formas de trabajo que, por lógica al menos, les garantizara las condiciones mínimas de supervivencia.

El éxodo masivo de trabajadores del campo, en muchas ocasiones acompañados de su grupo familiar, hacia las zonas urbanas era la única alternativa para lograr subsistir³⁵, la defensa de la tierra y la reactivación del agro se convirtieron en los

²¹ Información consultada en “La estructura Agraria y el Campesinado en El Salvador, Honduras y Guatemala” Naciones Unidas, Comisión Económica para América Latina y el Caribe, 2001.

discursos favoritos de los brazos políticos de las fuerzas bélicas de la época conflictiva del país.

A continuación se desarrollan las tres fases en las que fue ejecutada la reforma agraria:

Fase I: Se inicia en marzo de mil novecientos ochenta, con el objeto de imponer un modelo colectivo de explotación de la tierra agrícola, disponiendo la expropiación y redistribución de los predios rurales que excedían las quinientas hectáreas.²² En forma paralela, se estatizó la Banca Privada y el Comercio Exterior.

Fase II: También iniciada en marzo de mil novecientos ochenta, buscaba establecer un cambio del límite inafectable: de quinientos a doscientos cuarenta y cinco hectáreas, dentro de los mismos principios y con la misma finalidad que en la etapa anterior; y pretendía expropiar y distribuir tierras mayores de cien hectáreas, lo que cubriría el veinticuatro por ciento del área cultivable del país. No obstante, ésta fase nunca se puso en marcha.²³

Fase III: (1980-1984)²⁴, conocida como el *Programa de Tierra para quien la trabaja*, el objetivo era fortalecer el modelo de adjudicación y explotación individual de la tierra agrícola, en contraposición a las etapas anteriores en que predominó el modelo colectivo; para lo cual se dispuso la expropiación de tierras de cualquier tamaño (un máximo de siete hectáreas) que estuvieran siendo explotadas bajo la modalidad de arrendamiento, para transferirlas a sus cultivadores directos, a los aparceros o arrendatarios.²⁵

²² Se inicia el 5 de Marzo de 1980 con la Ley Básica de Reforma Agraria (Decreto 153) y con la Ley para la Ejecución de la Fase I (Decreto 154).

²³ Se debió a presiones políticas de los propietarios y a las dudas sobre el resultado.

²⁴ Se inició con la dación de la Ley para la Afectación y Traspaso de Tierras Agrícolas (Decreto 207).

²⁵ Se benefició a 30,268 agricultores (en 70,622 hectáreas), el 7% de la tierra agrícola del país.

También se designó a la *Financiera Nacional de Tierras Agrícolas* y al *Instituto Salvadoreño de Transformación Agraria*, como las instituciones encargadas de la transferencia y el cobro de la deuda agraria y bancaria de las cooperativas y de los productores individuales. Siendo así que a principios de los años noventa se inició una política de Liberalización y Reactivación del Sector Rural Reformado, dirigida a convertir el proceso de Reforma Agraria en un efectivo instrumento de desarrollo económico y social, mediante la participación activa de los beneficiarios. Ello suponía adoptar medidas técnicas, económicas, financieras y jurídicas, que permitieran el desplazamiento del esquema cooperativo de producción vigente hacia otras alternativas empresariales asociativas e individuales más eficientes; que brindaran a los beneficiarios la oportunidad de elegir libremente el sistema de propiedad y explotación de la tierra que más convenga a sus intereses; reduciendo, además, el costo de los trámites de parcelación, venta y arriendo de las tierras de las cooperativas.²⁶ Con la firma de los Acuerdos de Paz de Chapultepec el Gobierno de El Salvador se comprometió a:

- I. Garantizar el efectivo cumplimiento de los artículos 105 y 267 de la Constitución de la República que establecían que aquellos propietarios cuyos inmuebles sumaran un área que excediera las doscientos cuarenta y cinco hectáreas (trescientas cincuenta manzanas), deberían ser expropiados²⁷, así como a vigilar que no se evadiera la aplicación del mandato constitucional por parte de los propietarios.

- II. Asegurar la transferencia de tierras rústicas con vocación agropecuaria, que fueran propiedad del Estado y que no constituyeran reservas forestales a los beneficiarios de la Reforma Agraria, según lo establecido en el Artículo

²⁶ Para este efecto, se promulgan: “Ley del Régimen Especial de Dominio de la Tierra comprendida en la Reforma Agraria” (Decreto Ley 747; 12/04/1991) y su Reglamento (Decreto 63; 17/01/1992) y la “Ley Especial para la Transferencia de Inmuebles e Inscripciones de Títulos de Propiedad expedidos por el ISTA” (Decreto Ley 678 y 106). También se dicta la “Ley del Régimen Especial de la Tierra en Propiedad de las Asociaciones Cooperativas Comunales y Comunitarias Campesinas y Beneficiarios de la Reforma Agraria” (Decreto 719; 1996), para facilitar la venta o el arriendo de las tierras de las asociaciones cooperativas.

²⁷ El pago a los propietarios y la transferencia de las tierras debía realizarse a precio de mercado y en las mismas condiciones de crédito otorgadas a los beneficiarios del sector reformado.

de la Constitución de la República. En éste caso, se daría preferencia a los excombatientes de la Fuerza Armada de El Salvador y al Frente Farabundo Martí para la Liberación Nacional.

2.5.4 VICEMINISTERIO DE VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO (VMVDU)

De acuerdo al texto constitucional (artículo 119) la construcción de 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 una vivienda. Es por ello que se creó el órgano rector de las políticas de vivienda en El Salvador, el cual es el Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano; el que durante los últimos años ha venido impulsando una política descentralizadora en materia de planificación y desarrollo urbano, generando una diversidad de planes de desarrollo urbano regional y local, entre ellos, el Plan Nacional de Desarrollo Territorial.

En 1990 se modificó sustancialmente el rol del Estado; el rol intervencionista en las diferentes áreas de la política pública se sustituyó por un rol facilitador, regulador, supervisor y de control. En el sector vivienda éste cambio se tradujo en la creación de un sistema de subsidios directos y focalizados y una mayor atención en la legalización de las propiedades. Sin embargo, se mantuvieron algunos programas de subsidio vía tasa de interés. Para garantizar los derechos de propiedad a las familias cuyos ingresos no les permita acceder a un crédito bancario, se creó el **Fondo Nacional de Vivienda Popular (FONAVIPO)**.

Los principales programas de viviendas de interés social en El Salvador 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 Fondo Nacional de Vivienda Popular, en el caso de las viviendas destinadas a trabajadores del sector informal.

El VMVDU tiene como objetivo junto con los gobiernos principales, ONG'S, y la comunidad, dar facilidades a familias de escasos recursos para obtener, un terreno en propiedad propiciando "Parcelaciones Habitacionales de Interés Social y Desarrollo progresivo" legalmente constituidos.

De igual manera adjudica recursos financieros para atender en parte las demandas de servicio que provocan los asentamientos a legalizar.

2.5.5 FONDO SOCIAL PARA LA VIVIENDA

Es una institución de crédito autónoma, de Derecho Público, con personalidad jurídica, creada por Decreto Legislativo No. 238 del 17 de Mayo de 1973. Nació como un *programa de seguridad social* en el que participan el Estado, los Patronos y los Trabajadores.

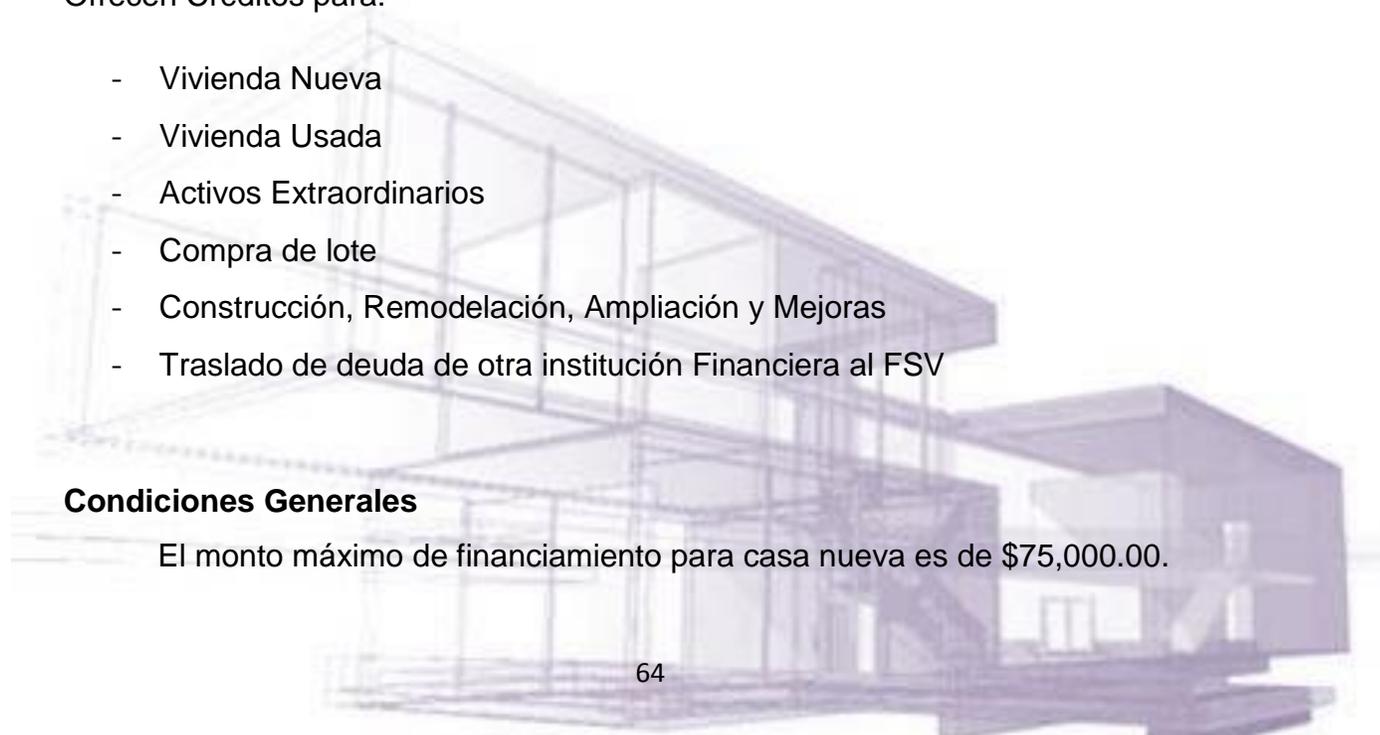
Es la institución líder en el financiamiento habitacional, beneficiando a más de un millón de salvadoreños, ofreciendo siete líneas de crédito en las condiciones más favorables del sistema financiero.

Ofrecen Créditos para:

- Vivienda Nueva
- Vivienda Usada
- Activos Extraordinarios
- Compra de lote
- Construcción, Remodelación, Ampliación y Mejoras
- Traslado de deuda de otra institución Financiera al FSV

Condiciones Generales

El monto máximo de financiamiento para casa nueva es de \$75,000.00.



Para el Sector Formal, que no cuenta con casa propia se brinda una tasa de interés de acuerdo al monto a financiar del 6%, 7% y 9.25% hasta 25 años plazo, con primas del 3%, 5% y 10% de acuerdo al monto a financiar. Para las viviendas construidas por FONAVIPO la prima es del 10% y es asumida por el subsidio estatal, por lo que el aplicante no pagará prima. En el caso de créditos para viviendas adicionales, la tasa de interés es del 7.97%, 9% y 9.25% y la prima del 5% y 10% de acuerdo al monto a financiar.

Para el Sector de Ingresos Variables que no cuenta con casa propia, se le brinda una tasa de interés de acuerdo al monto a financiar del 8%, 9% y 12.5% hasta 25 años plazo, si aplica a financiamiento de hasta \$28,500.00; si el financiamiento es superior a \$28,500.00 hasta \$75,000.00 el plazo es hasta 15 años, con primas del 10%. En caso de aplicar a financiamiento para viviendas construidas por FONAVIPO.

2.5.6 FONDO NACIONAL DE VIVIENDA POPULAR (FONAVIPO)

Es una institución pública, de crédito, de carácter autónomo, con personalidad jurídica, patrimonio propio y duración indefinida, creada el 17 de junio de 1992.

El Fondo Nacional de Vivienda Popular tiene como objeto fundamental facilitar a las familias salvadoreñas de más bajos ingresos, el acceso al crédito que les permita solucionar su problema de vivienda y procurar las condiciones más favorables para el financiamiento habitacional de interés social.

Se entenderán como familias de más bajos ingresos aquellas cuyos ingresos mensuales sean inferior o igual al monto de cuatro salarios mínimos del comercio e industria (US \$830.40 aproximadamente).

Para realizar su objeto, el Fondo tiene, entre otras, las siguientes atribuciones:

- a) Promover programas de inversión y financiamiento para la adquisición de viviendas, lotes, construcción de vivienda, reconstrucción o mejoramiento de solución habitacional.
- b) Administrar el Programa de Contribuciones para Vivienda.
- c) Otorgar financiamiento a las instituciones autorizadas a corto, mediano y largo plazo.

2.5.7 FUNDACION SALVADOREÑA DE DESARROLLO Y VIVIENDA MINIMA (FUNDASAL)

Inició sus actividades el 1 de septiembre de 1968 a consecuencia de una catástrofe natural que arrasó con las viviendas de un grupo de pobladores de los suburbios del oriente, en el municipio de San Salvador. El acontecimiento fue el detonante para que un grupo de personas con inspiración cristiana y profunda sensibilidad social, orientados por el P. Antonio Fernández Ibáñez, S.J., se unieran para darle respuesta inmediata al problema.

El éxito en el primer proyecto habitacional, unido a la petición de muchas familias con problemas de vivienda y hábitat precario. Dos años más tarde, en 1970, luego de haber concluido exitosamente dos proyectos habitacionales, obtuvo su personería jurídica. Desde entonces FUNDASAL viene trabajando y aplicando una estrategia que cohesiona los aportes físicos, sociales, ambientales y económicos de las familias que forzosamente tienen que habitar los espacios no aptos para el desarrollo humano en El Salvador.

Existen ciertos criterios para seleccionar la población que se desea beneficiar:

1. Nuevos asentamientos de vivienda: Grupo familiar integrado, Carencia de bienes inmuebles de todos los integrantes del grupo.
Disposición de trabajar en ayuda mutua, ingreso entre uno y dos salarios mínimos.

2. Tugurios: Requisitos: Residir en el tugurio, estar dispuesto a trabajar en ayuda mutua.
3. Crédito de Materiales: Comunidad de bajos ingresos materiales afectada por el terremoto de 1986.

2.6 DÉFICIT HABITACIONAL EN EL SALVADOR

La estructura agraria en El Salvador fue impuesta a través del desalojo masivo de pequeños agricultores y productores de subsistencia, a causa de la extensión del cultivo del café en la segunda mitad del siglo XIX. A ese desalojo se le añadieron otros producidos por la ganadería, el cultivo de caña de azúcar y, finalmente, el cultivo del algodón por parte de terratenientes capitalistas, resultando de esos procesos de concentración de la tierra, una estructura agraria, donde el latifundio (haciendas y plantaciones) y el minifundismo (agricultura parcelera) formaron las dos caras de una misma moneda. La Reforma Agraria, implementada a partir de 1980, fue un instrumento a través del cual se intentó dar acceso a la tierra a campesinos que no la poseían, además de ser una estrategia global de contra insurgencia.

En las ciudades, el efecto de la guerra se hizo sentir a través de la proliferación de zonas marginales, que se localizaron en áreas de terrenos desocupados pertenecientes a los gobiernos municipales, gubernamentales o privados, que se ubicaban generalmente



en las riberas de las quebradas, línea férrea, o en las periferias, donde el acceso a seguridad de la tenencia de la tierra y servicios básicos era deficiente.

Es así como el acceso al suelo, tanto a nivel urbano como rural, ha sido y es uno de los problemas fundamentales para que la población de escasos recursos económicos tenga acceso a una vivienda digna.

Esta problemática se visualiza a través del déficit habitacional existente en El Salvador, que al año 2005 era de 568,872 viviendas²⁸. De esa cantidad, el déficit cualitativo llegaba a 532,073 mientras que el cuantitativo ascendía a 36,799 viviendas.

Este problema se agravó por el impacto de los terremotos del año 2001, que según el Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano (VMVDU), el 12% del sector habitacional fue destruido (164,000 unidades habitacionales), y el 8% dañado (110,000 viviendas)²⁹. Hasta abril de 2004 habían sido reconstruidas un total de 103,000 viviendas (47,000 por el sector público y 56,000 por el sector de ONG, es decir, la sociedad civil). Otras catástrofes han afectado al hábitat en El Salvador, como el huracán Mitch (1998) erupción del volcán Ilimatepec y la tormenta Stan (2005), habiendo tenido un impacto menor que el de los terremotos.

A través de estos acontecimientos se constató el fuerte involucramiento de la sociedad civil, se produjo un fuerte apoyo de la cooperación internacional para la reconstrucción y se constató la necesidad de no sólo reparar lo destruido, sino comenzar el camino del desarrollo. Había que pasar de la reconstrucción al desarrollo.

Este déficit habitacional posee varias causas, las cuales se explican a continuación³⁰:

- **Problemática del hábitat en las ciudades:** El Área Metropolitana de San Salvador (AMSS), al igual que muchos centros urbanos en América Latina,

²⁸ Dirección General de Estadísticas y Censos, DIGESTYC. VI Censo de Población y V de vivienda, 2007.

²⁹ Información en base a Datos del VMVDU, 2002.

³⁰ Carta Urbana No. 146; FUNDASAL; Julio, 2007.

experimentó una aceleración en sus procesos de urbanización a partir de los años 50. Su población se incrementó de 188,500 habitantes en 1950 a 564,967 en 1971, y alcanza en 1992; 1,292,123 habitantes³¹. Para el año 2005, el AMSS llegó a 2,175,954 habitantes. Hay que tomar en cuenta que en la zona metropolitana habita el 33% de la población de El Salvador, en apenas el 5% del territorio; esta concentración de la población es consecuencia de las migraciones del interior del país a la zona metropolitana, ya sea por motivos económicos, conflicto armado y por las catástrofes antes mencionadas.

- **Asentamientos precarios:** Según el estudio de Asentamientos Populares Urbanos (APU), realizado por FUNDASAL entre 2006 y 2007, se lograron identificar 2,566 asentamientos: 1,809 mesones, 566 comunidades marginales y 191 lotificaciones ilegales, en total 378,109 habitantes, es decir, el 6.5% de la población del país reside en una situación de alta vulnerabilidad física y social.
- **Proyecciones futuras:** La población crece a una tasa anual próxima al 1.68%, es decir, para el año 2025 el número de habitantes estimados para El Salvador será de 9,062,300 según el Plan Nacional de Ordenamiento y Desarrollo Territorial (2005). La densidad poblacional pasaría de 340 hab/km² a 440 hab/km². Con este incremento de la densidad, la presión sobre el espacio se eleva grandemente, con el agravante de crecer horizontalmente, reduciendo las posibilidades para que el agua penetre en los mantos acuíferos. Todo esto crea la necesidad de racionalizar los usos del espacio para que El Salvador sea viable como país, de ahí, la necesidad de volver a la ciudad construida, de hacer ciudad sobre la ciudad.

³¹ Encuesta de Hogares de Propósitos Múltiples, 2005. Ministerio de Economía, Dirección General de Estadísticas y Censos (DIGESTYC); Junio, 2006.

- **Acceso a la vivienda y su relación con el salario mínimo:** De acuerdo con el VMVDU, el total de necesidades de vivienda (quinquenio 1999-2004) fue de 203,060. O sea, de 40,612 viviendas al año. Según datos oficiales se han construido por año 17,000 viviendas, es decir, que ha existido un déficit de vivienda anual de 23,612 viviendas equivalentes al 58%³².

Este 58% es constituido por el sector informal, a través de la autoproducción.

Es importante hacer notar que un porcentaje significativo de la población gana hasta dos salarios mínimos (78.2%), y es precisamente el que no puede acceder a condiciones de mercado para la adquisición de vivienda, es decir, esta masa poblacional busca solucionar el acceso a vivienda en áreas como asentamientos precarios, mesones (que generalmente están localizados en las áreas centrales de las ciudades), y lotificaciones ilegales.

- **Debilidades del sector vivienda:** Existe una debilidad institucional debido a la existencia de un presupuesto muy reducido comparado con el dedicado a educación y salud, además de la inexistencia de una ley de vivienda, es decir, un marco legal que regule el sector, ya que el actual es deficiente, disperso y susceptible de ser aplicado de manera discrecional, producto de una falta de coordinación entre los principales actores. Una propuesta de ley de vivienda debe contemplar, primordialmente, el acceso a vivienda para familias de escasos recursos, que incorpore una nueva institucionalidad con capacidad para enfrentar el problema del hábitat a través de la participación de los actores organizados de la sociedad civil. Un aspecto importante que se debe tomar en cuenta es el desarrollo urbano desordenado y caótico existente en las ciudades salvadoreñas, que trae como una de sus consecuencias la dificultad de acceso al suelo para los más pobres.

³² Estudio de Consultoría SUM CONSULT, Noviembre 2004.

2.6.1 PRIMEROS TUGURIOS EN EL SALVADOR

El origen de los tugurios³³ o comunidades marginales en El Salvador se remonta posiblemente por los años cuarenta, aunque se sabe que para el año 1910 ya las primeras familias, habían llegado a asentarse en la Comunidad Las Palmas, este sería el tugurio más grande del país, de ese año³⁴.



A pesar de que ya se situaban estos tipos de vivienda informal, un diagnóstico de la vivienda del año 1949 aún desconocía la existencia de tugurios o comunidades marginales.

Por otra parte es importante tomar en cuenta que en el año 1965 el terremoto destruyó miles de viviendas, a consecuencia de este fenómeno natural, aparecieron los campamentos para las familias damnificadas, las cuales fueron reubicadas en predios públicos, algunos de ellos adquirieron más tarde características de comunidades marginales. Pasaron varias décadas que dichas formas de hábitat popular urbano fueron reconocidas oficialmente (1968). Las catástrofes han afectado con mayor fuerza a los hogares vulnerables y han provocado en gran medida la proliferación de este tipo de comunidades debido a la incapacidad de los gobiernos de ofrecer algo más estable y sustentable que las soluciones de emergencia.

A continuación se citan algunas de las causas que caracterizan la evolución del hábitat popular urbano las cuales son:

³³ De acuerdo con UN-HABITAT los tugurios se caracterizan por Status Residencial inseguro acceso inadecuado al agua potable, acceso inadecuado al saneamiento básico, vivienda de baja calidad y hacinamiento (2005).

³⁴ Sociología Urbana de El Salvador, Demografía Salvadoreña, Asentamientos.

- La incapacidad de la estructura agraria por mantener la fuerza de trabajo en el campo, combinado con el conflicto armado en el país en 1980.
- La saturación de las áreas urbanas y suburbanas del área metropolitana de San Salvador, la escasez de la tierra apta para uso habitacional y el constante aumento de su precio.
- Un crecimiento en los índices de los asentamientos marginales, dado por el fenómeno del allegamiento, exista por hospedar a otras familias y personas en los hogares.

2.6.2 ASENTAMIENTOS URBANOS PRECARIOS



La pobreza urbana en El Salvador, conlleva muchos factores económicos, políticos y sociales que de una u otra manera afectan a las familias de escasos recursos. Dichas familias viven en *aglomeraciones de las viviendas con carencias* en sus materiales de construcción, en acceso

a servicios básicos a estas se les conocen como: Asentamientos Urbanos Precarios (AUP).

Los ***Asentamientos Urbanos Precarios***³⁵ son aglomeraciones espaciales de viviendas que presentan condiciones de precariedad en sus materiales estructurales de construcción o en relación con los servicios urbanos básicos a los que acceden. Engloban comunidades marginales y lotificaciones.

³⁵ Basado en Estudio de Caracterización de Asentamientos Urbanos en El Salvador, FUNDASAL.

Los Asentamientos Urbanos Precarios son territorios donde se concentra la pobreza se materializa la exclusión social. Distan de ser homogéneos en la disponibilidad y calidad de servicios básicos, las condiciones de sus viviendas y las características socioeconómicas de sus habitantes³⁶.

Los asentamientos pueden ser rurales o urbanos, en la actualidad no existe una definición internacional para determinar cuándo una población es rural o urbana, pero existe gran variedad de criterios para determinarlo.

Una población es **urbana o rural**, cuando la fisonomía de los centros poblados no refleja, ni las condiciones económicas, sociales, culturales de la ciudad que habitan en ella. Partiendo de estas razones se puede definir la población rural y urbana de la siguiente manera:

- Población Rural: Es el conjunto de personas que habitan en el campo a partir de la relación que se establece con la explotación de recursos agrarios en pequeños pueblos o en caseríos.
- Población Urbana: Es el conjunto de personas que habitan en los centros poblados, donde predominan las actividades industriales, comerciales y de servicios. Este tipo de población presentan un índice de concentración que pueden alcanzar varios millones de habitantes.

Los Asentamientos Populares se desarrollaron inicialmente en las áreas periféricas de las ciudades debido al desarrollo industrial que surgió en el país por la década de 1950; produciéndose el fenómeno de migración campo-ciudad, por lo que se fue aumentando el número de asentamientos populares en las áreas urbanas principalmente de San Salvador y La Libertad. Por otra parte San Miguel era el centro de atracción urbano de la zona oriental.

³⁶ Mapa de Pobreza y exclusión social, Vol.1, El Salvador, Gobierno de El Salvador y PNUD.

La migración se entiende como los movimientos de población que son provocados por factores económicos, sociales y políticos que obligan a las personas a cambiar su lugar original de residencia. Entre estos factores se pueden mencionar los siguientes:

- Aumento de la pobreza en el campo: El factor que ha provocado históricamente movimientos poblacionales ha sido y sigue siendo la exclusión de los modelos de desarrollo económico que condenan a la población pobre a la búsqueda de mejores oportunidades laborales en las áreas urbanas ya que la agricultura ha ido careciendo de apoyo, obligando al pequeño agricultor y al Jornalero a emigrar a la ciudad, generando mayor desarrollo de la pequeña industria y artesanía en el área urbana.
- El Conflicto Armado: Este factor es el que produjo más población migrante durante la década de los 80's, ya que la situación política y el conflicto armado provocaron movimientos migratorios masivos y forzados, estos movimientos se dieron principalmente en la población campesina, que se vieron obligados a abandonar sus lugares habituales de residencia para proteger la vida.
- Las Catástrofes Naturales: En el país los fenómenos naturales como los terremotos ocurridos en los años: 1965, 1986 y 2001, y las inundaciones y daños producidos por la tormenta tropical Mitch, ocurrida a finales de octubre y principio de noviembre de 1998, forzó a miles de personas a buscar refugio temporal. Este fenómeno natural, afecto principalmente a la población rural de la zona baja de las cuencas de los ríos Lempa, Paz, Grande de San Miguel, en los departamentos de Usulután, San Vicente, La Paz, Sonsonete, La Libertad y San Miguel. Se estima que de un total de 85 mil personas que resultaron damnificadas en el país, 55 mil personas abandonaron sus residencias para buscar refugio temporal en albergues provisionales destinados por el gobierno, como: escuelas, parroquias y casas comunales.

El proceso de migración a la ciudad ha venido aumentando, debido a la oferta de servicios que encuentra el migrante en las ciudades: un mejor salario, oferta de educación y servicios de salud. Sin embargo, también se encuentra con otros problemas como: el aumento de los precios de los bienes y escasez de vivienda.

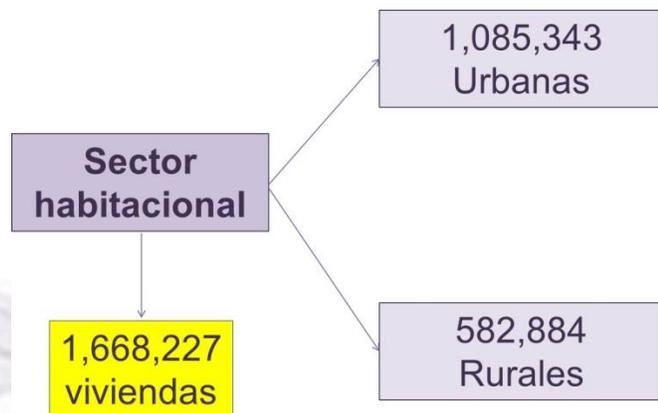
En el mejor de los casos, los nuevos pobladores urbanos se integran al trabajo doméstico, a las maquilas textiles o a los servicios varios. Otros no logran integrarse a un empleo formal sino a la economía informal, y en otros casos no consiguen empleo.

Estas condiciones generan que la población entren en un círculo de pobreza, vivan en asentamientos precarios, con carencia de los servicios básicos e infraestructura y un grave deterioro del medio ambiente.

2.6.3 ESTADISTICAS DE LA VIVIENDA EN EL SALVADOR

En julio del año 2010, el Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano (VMVDU) puso a disposición en su sitio Web, datos del parque y el déficit habitacional del país, con cifras resultantes del VI Censo de Población y V de Vivienda del

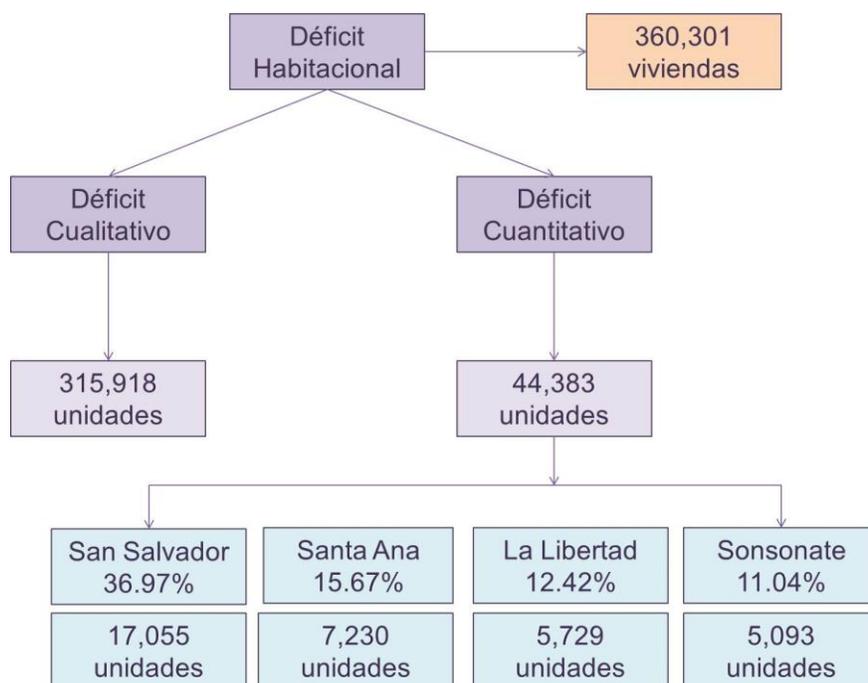
2007, sin el ajuste por omisión informado por la DIGESTYC, Dirección General de Estadística y Censos del Ministerio de Economía, en julio de 2009.



El sector habitacional total informado es de 1,668,227 viviendas. De este total 1,085,343 se encuentran en el ámbito urbano y 582,884 en el rural.³⁷

El déficit habitacional³⁸ es de **360,301 viviendas.**

De esta cifra, 315,918 unidades conforman el déficit cualitativo y 44,383, el déficit cuantitativo. Más del 70% del déficit cuantitativo se concentra en los departamentos de San Salvador



(36.97%), Santa Ana (15.67%), La Libertad (12.42%) y Sonsonate (9.01%). Más del 30% de déficit cualitativo se encuentra en los departamentos de Sonsonate (11.04%), Ahuachapán (10.41%) y San Miguel (10.08%).

Estas cifras contrastan con las del Documento del Programa Conjunto del Gobierno de El Salvador y Naciones Unidas: *Vivienda y Asentamientos Urbanos Productivos y Sostenibles*, presentado por el VMVDU en Octubre de 2009, que estima el déficit habitacional en El Salvador, considerando situaciones de hacinamiento con dos o más familias por vivienda, en 477,908 viviendas, de las cuales aproximadamente 416,648 constituyen el déficit cualitativo y 61,260 el déficit cuantitativo.

³⁷ Fuente: VI Censo de Población y V de Vivienda; 2007. www.mop.gob.sv

³⁸ Déficit es entendido como la “falta o escasez de algo que se juzga necesario” y se relaciona con la idea de “deficiente” que significa falso o incompleto. En este sentido “Déficit habitacional” puede entenderse por la multiplicidad de carencias asociadas a aspectos necesarios para una adecuada calidad residencial.

El déficit habitacional es uno de los indicadores ajustado a partir de los polémicos resultados del censo mencionado, que arrojaron cifras muy por debajo de las proyecciones de crecimiento poblacional que estimara el último censo de vivienda efectuado en el país en 1992. El Gobierno a principios del año 2008, fecha previa a la divulgación de los resultados del censo, manejaba aún una cifra de déficit habitacional de más de 550,000 viviendas. La misma aún y cuando es muy superior a la actualmente manejada, era, desde varios años, considerada como subestimada por especialistas del ramo, que en distintas ocasiones criticaron la metodología de estimación de las mismas.



Entre las instancias críticas se encuentran FUNDASAL, SUM Consult y el Programa Mejoramiento de las Encuestas y la Medición de las Condiciones de Vida en América Latina y el Caribe (MECOVI), ejecutado por el Banco Interamericano de Desarrollo (BID), el Banco Mundial (BM) y la Comisión

Económica para América Latina y el Caribe (CEPAL), conjuntamente con las instituciones y agencias especializadas de los países participantes.

El *déficit cualitativo*³⁹ considera únicamente el tipo y no el estado de los materiales de la vivienda; tampoco considera servicios básicos. El *déficit cuantitativo*⁴⁰ no considera el hacinamiento resultante del número de personas por

³⁹ El déficit cualitativo corresponde a aquellos hogares cuyas viviendas no disponen de material apropiado según los estándares mínimos para la protección de la vida familiar; así como en viviendas que no cuentan con servicios básicos.

⁴⁰ El déficit cuantitativo se basa en la comparación entre el número de individuos y el de viviendas permanentes.

cuarto, que no depende necesariamente del número de hogares cohabitando en una misma vivienda.

Ninguna de las cifras del déficit contempla las condiciones de carencias derivadas del carácter del sitio de localización o emplazamiento y de la situación jurídica de la tenencia de la vivienda. Tampoco se han visto reflejados en los números, los daños y pérdidas del parque habitacional, producto de desastres, como los terremotos, tormentas tropicales, erupciones, etc.

Existe un desequilibrio recurrente entre la oferta y la demanda efectiva de viviendas. La oferta disponible se concentra principalmente en los tramos de mayores ingresos, dejando desatendido a un importante segmento del mercado de la población. Destaca la importancia del trabajo de las ONG en la labor de ejecución de proyectos y financiamiento para la adquisición de viviendas, en contraposición a las cifras de las entidades gubernamentales encargadas de este ramo.

El Estado Salvadoreño para atender la demanda de necesidades habitacionales creó el *Registro Único de Inscritos (RUI)*⁴¹. La base de datos, se va actualizando a medida que las personas se inscriben y una aplicación en el portal Web oficial del sector habitacional en el país www.evivienda.gob.sv permite generar resultados en forma de gráficos y mapas.

Los datos al 1º de octubre de 2010, muestran una demanda de 37,093 familias registradas. Esta se concentra en el departamento de San Salvador, con 13,023 casos. La cifra en este departamento se incrementa a 13,418, si el dato considerado para el análisis geográfico es la preferencia de localización de la vivienda que se solicita. En relación al nivel de ingresos, la distribución de la demanda habitacional se concentra casi en su totalidad, en los estratos económicos inferiores.

⁴¹ www.evivienda.gob.sv

El 70.5% de la demanda (26,167 familias) percibe ingresos inferiores a un salario mínimo mensual (USD \$207.6) y el 21.4% (7,938 familias) percibe ingresos entre uno y dos salarios mínimos mensuales (SMM).

La demanda con ingresos entre dos y tres SMM se conforma por 2,221 familias y representa un 6% del total y aquella con ingresos mayores a tres SMM, se constituye con 772 familias que representan un 2.1% de las solicitudes inscritas en el RUI. Independientemente del indicador que se utilice; las cifras nos muestran el carácter dinámico y acumulativo de una problemática concentrada en el estrato de población de menores ingresos.

2.7 EVOLUCION DE LAS POLITICAS DE VIVIENDA EN AMERICA LATINA

En los países latinoamericanos, el acceso a una vivienda digna constituye un problema social. Los elevados niveles de pobreza, relativa y absoluta, dificultan que las familias puedan contar con un hábitat que supla sus necesidades mínimas, aunado a esto, el acceso al crédito para obtener una vivienda no es fácil, ejemplo de esta situación es El Salvador, donde la vivienda es considerada como un producto de mercado, siendo inaccesible para los estratos más necesitados de la sociedad.

En algunos países, como México, Chile y Costa Rica, la política de acceso generalizado a la vivienda tiene sus bases en lo constitucional, mientras que en la mayoría de países, su manejo se hace a través de propuestas de gobierno, que ante todo privilegian aspectos coyunturales y no cuentan con un programa que garantice la universalidad en su acceso⁴².

⁴² Desarrollo Local en áreas Metropolitanas, Universidad Gral. Sarmiento, Buenos Aires, Argentina; Arq. Raúl Fernández Wagner.

A continuación se presenta una breve descripción de las tres generaciones de políticas de habitacionales⁴³ que han sido implementadas en América Latina:

- **Primera generación:** Se centraron en programas de financiamiento de la oferta, que consistían en desalojar la población, demoliendo totalmente las construcciones populares para reemplazarlas por viviendas modernas, realizadas por grandes empresas constructoras, entregadas con llave en mano. La decisión y la planificación la realiza el Estado en forma centralizada, mientras que el usuario es receptor pasivo, no participa en decisiones. En los distintos países el alcance de estas políticas tiene un nivel de respuesta en general muy deficiente, produciendo viviendas caras e inapropiadas. Los productos que se entregaron (viviendas terminadas), fueron inadecuados a las reales necesidades sociales, sufriendo una rápida degradación y pérdida de su valor de uso y de mercado. Con el paso del tiempo se comprobó que este tipo de conjuntos habitacionales generó nuevos problemas urbanos y sociales, que repercutieron negativamente en la esfera local.

- **Segunda generación:** A partir de la situación anterior, y en un contexto de estancamiento y crisis de las economías latinoamericanas, se gesta la segunda generación de políticas habitacionales, conocidas como “alternativas”. Dentro de las características de este tipo de políticas, se encuentran:
 - Tipo de intervención: en esta generación, el objetivo de estas políticas habitacionales también fue el de erradicar los asentamientos espontáneos, a través de programas de renovación de zonas marginales.
 - Tipo de producto: las soluciones habitacionales construidas a través de los diversos programas no llegaron a suplir en su totalidad las

⁴³ El término política de vivienda es también conocido como política habitacional.

necesidades de las personas que las habitaron, a pesar de que se lograron avances en la mejora de las condiciones de vida de dicha población.

- Financiamiento: fondos públicos con recuperación parcial o total de la inversión.
- Decisión y planificación centralizada con distintos grados de participación de la población.
- Asistencia técnica brindada por ONG's y/o municipios para la construcción.
- Asignación social: pre-acordada, proyecto gestado en respuesta a una demanda específica.
- Construcción: pequeñas empresas locales, cooperativas o los usuarios organizados.
- Usuario: receptor activo, con diferentes grados de implicación en el proceso.

A partir de los años 80's, en América Latina se desarrollaron acciones de ambas generaciones de políticas habitacionales en las intervenciones estatales en gran escala, las cuales continuaron siendo insuficientes e inapropiadas. Pero en paralelo, se abrió un abanico de acciones habitacionales que comenzaron a conjugarse en la escala local, involucrando más activamente a los gobiernos locales y las organizaciones intermedias y de base. En los casos en que hubo programas estatales que financiaron la demanda, se pudo verificar que ambas esferas –programas empaquetados y acciones concertadas- se potenciaron y fueron más efectivas.

- **Tercera generación:** El programa más característico de esta generación de políticas es el mejoramiento de barrios, cuyo objetivo principal es la reducción de la pobreza urbana, como contribución a la gobernabilidad de las ciudades. Este programa tiene una importancia estratégica en la tierra

urbana, cuyo objetivo principal es enfrentar los desafíos de las políticas destinadas a promover la superación de la pobreza, constituyendo un proceso de intervención en los asentamientos espontáneos precarios. Son programas cuyos objetivos generales proponen atender la pobreza extrema, garantizar la integralidad con otros programas y problemas, integrar los asentamientos a la ciudad formal (reorganización del espacio público), recalificar los asentamientos social y espacialmente, mejorar y sanear ambientalmente el barrio.

La necesidad de valorización urbana está presente en las acciones de muchas ciudades de la región. La contribución de los programas de mejoramiento barrial, cuyo objetivo principal es la mitigación de la pobreza, tiene un complemento importante en la mejora del espacio público. Ambas cuestiones se articulan. Se trata de reducir el conflicto –potencial o real– que la existencia de pobreza urbana acarrea, en busca de un impacto positivo en la gobernabilidad urbana, pero también se trata de mejorar la imagen de toda ciudad que se quiera presentar competitiva en el concierto global.

2.8 EL ESTADO SALVADOREÑO COMO ENTE PRODUCTOR Y FACILITADOR DE VIVIENDAS

Desde inicios del siglo XX, el acceso a la vivienda constituye una de las principales necesidades de la población salvadoreña. A mediados del siglo XX fue notable la constante precariedad de la mayoría de las casas campesinas y de las diferencias entre los modos de vida de todos los estratos sociales. Las fincas y haciendas mostraban la creciente heterogeneidad habitacional en los diferentes departamentos de El Salvador. Los barrios populares cada día veían el apareamiento de nuevas colonias de los grupos sociales de ingresos medios y altos.

Debido a la problemática que se presentaba en el sector de la vivienda en El Salvador, la participación del Estado en este sector comenzó a mostrar dinamismo durante los años de 1950. En este año se decreta una nueva Constitución Política de la República de El Salvador, donde se plasmaron los cambios



del antiguo esquema liberal del siglo XIX hacia un nuevo Estado promotor del Bienestar Público.

A partir de la Constitución de 1950, se inicia una serie de reformas tendientes a modernizar el papel del Estado Salvadoreño; donde sus principales políticas estaban dirigidas a mejorar las condiciones de vida de la población pero sin transformar las estructuras de denominación políticas y económicas de la sociedad salvadoreña⁴⁴.

Una de las principales funciones del Estado salvadoreño en la década de **1950** fue la de *construcción de viviendas como una función de interés social*⁴⁵, por lo que se creó el Instituto de Vivienda Urbana (IVU). El **IVU** nace con la función específica de desarrollar y ejecutar proyectos habitacionales de carácter social a familias con ingresos bajos y medios.

Las viviendas que se proporcionaban a las familias salvadoreñas se otorgaban con subsidios, y sus intereses y formas de pago eran diferentes a las del mercado financiero regulado por las leyes de la banca comercial de esa época. El IVU también desarrolló proyectos de lotes con servicio y de mejoramiento y renovación

⁴⁴ "1950: "Las reformas del Estado y la Vivienda", Carta Urbana 1992-1993.

⁴⁵ Artículo 148, Constitución de la República de El Salvador, 1950.

de tugurios a través del programa de *Acceso al Bienestar Comunitario*. El IVU funcionó durante 41 años y logró construir y adjudicar aproximadamente 31,382 viviendas. Para la década de 1980 se le retiraron al IVU los recursos que el gobierno le transfería del presupuesto de la nación. La crisis económica en el marco de la guerra y las políticas de privatización aplicadas a partir de 1989, llevaron a la liquidación y al cierre definitivo del IVU en 1991.

Para los años de **1960**, el Gobierno retomó políticas encaminadas a “modernizar el Estado” debido a la nueva incorporación comercial con el Mercado Común Centroamericano. En 1962 se crea el Consejo Nacional de Planificación y Coordinación Económica (**CONAPLAN**) y la Oficina Técnica de Planificación.

Algunas de las funciones que tenían que desempeñar era la de determinar las políticas, objetivos y estrategias del desarrollo económico y social; así mismo, de evaluar los planes sectoriales y elaborar el Primer Plan de Desarrollo de la Nación. En **1963** el Estado creó el Sistema Financiero de la Vivienda, el cual incluía a la Financiera Nacional de la Vivienda (**FNV**) y las Asociaciones de Ahorro y Préstamo (**AAP**). El objetivo de este Sistema Financiero de la Vivienda era darle solución al problema del alojamiento de las familias de bajos y medianos ingresos. Específicamente, a la FNV le correspondía autorizar normas, vigilar y fiscalizar a las asociaciones de Ahorro y Préstamo, así como también conceder los créditos y asegurar los ahorros. Por otra parte, a las AAP les correspondía facilitar los medios financieros adecuados para la construcción, adquisición y mejoras a la vivienda haciendo uso de los ahorros depositados.

La FNV fijaba sus propias políticas y condiciones del financiamiento; es decir, sus tasas de interés eran más bajas que las impuestas por la banca comercial. La FNV actuaba al margen de las leyes del Sistema Bancario Comercial. En cambio, las AAP estaban sujetas a las disposiciones del Código de Comercio y a la ley, normas y reglamentos de la FNV; éstas Asociaciones de Ahorro y Préstamo cumplieron funciones hasta 1992 y financiaron aproximadamente 119,439 casas.

Estas medidas implementadas por el Estado durante la década de los 60 tenían la esperanza de mejorar la situación económica, especialmente de las familias que no poseían vivienda. Pero al término de dicha década, los objetivos no fueron cumplidos.

Los siguientes datos confirman lo anterior: el ingreso per cápita de la mayoría de la población era de \$ 5.71 mensuales, la tasa de desempleo era aproximadamente de 21%, el analfabetismo en zonas urbanas alcanzaba el 20%, en lo rural el 55%, el proceso de urbanización se aceleraba en los núcleos urbanos, principalmente en el Área Metropolitana de San Salvador y el 63% de la población urbana de las cinco ciudades principales, se alojaba en los asentamientos populares urbanos⁴⁶.

En el área de la vivienda, la década de los 70's se caracterizó por el establecimiento de un proceso de planificación urbana dentro de la estructura nacional de planificación global y la complementación del panorama de instituciones gubernamentales que actuaban directamente en el área habitacional. Hacia el año de **1973** apareció el Fondo Social para la Vivienda **F.S.V.** como parte de la nueva política reformista nacional del régimen del presidente Molina.

El F.S.V. operaba con los recursos provenientes de los mismos trabajadores y de los patronos por medio de un sistema de cotizaciones. El F.S.V. fue creado para poder otorgar financiamiento a familias de ingresos bajos, pero su función no pudo ser cumplida eficazmente; ya que los proyectos habitacionales que este organismo ejecutó tenía un costo muy alto que imposibilitaba el acceso a familias con salarios mínimos.

Ante esta situación el Fondo se convirtió en un ente financiero que otorga créditos destinados a la adquisición de vivienda, obligando al cotizante a adquirir su vivienda de la oferta del mercado, financiada por la Banca comercial.

⁴⁶ FUNDASAL, Carta Urbana 1992.

Uno de los inconvenientes que surgió, era que el F.S.V. no brindaba sus servicios a los empleados del sector público; por tal motivo el Estado se vio en la obligación de crear una política alternativa para los empleados del Sector Público. Fue así como en **1975** surgió el Instituto Nacional de Pensiones de los Empleados Públicos (**INPEP**). El INPEP operaba de igual forma que el FSV, ya que sus reservas dependían de las cotizaciones de empleados y patronos; y los créditos eran destinados a la adquisición de viviendas y lotes, construcción, reparación, ampliación y mejoras de vivienda.

En la década de 1980; ya que una de las principales reformas que el Estado ejecutó, fue la nacionalización del sistema financiero. Esta reforma fue decretada el 7 de marzo de 1980 y su Ley establecía que la mayor parte de las acciones de los bancos comerciales privados pasarán a ser propiedad del Estado. Pero, ¿Qué repercusiones ocasionó esta nacionalización de la banca para el sector de la vivienda? En primer lugar, la FNV, sus Instituciones de Créditos, y las Asociaciones de Ahorro y Préstamo se nacionalizaron; lo que llevó a que el Estado produjera viviendas a costos muy elevados y las comercializaba a bajos precios generando así descapitalización económica para las instituciones.

Fue de esta manera que el Estado redujo el gasto público social y por lo tanto al IVU (en esa época el mayor productor de viviendas del Estado) se le retiraron los recursos económicos que se le transferían del presupuesto de la nación. Así mismo, los organismos internacionales suspendieron toda clase de préstamos al IVU y al gobierno, ya que los consideraban no sujetos de crédito.

Durante la década de los 1980 la ejecución de proyectos habitacionales se realizó según la distribución siguiente (Cuadro #3):

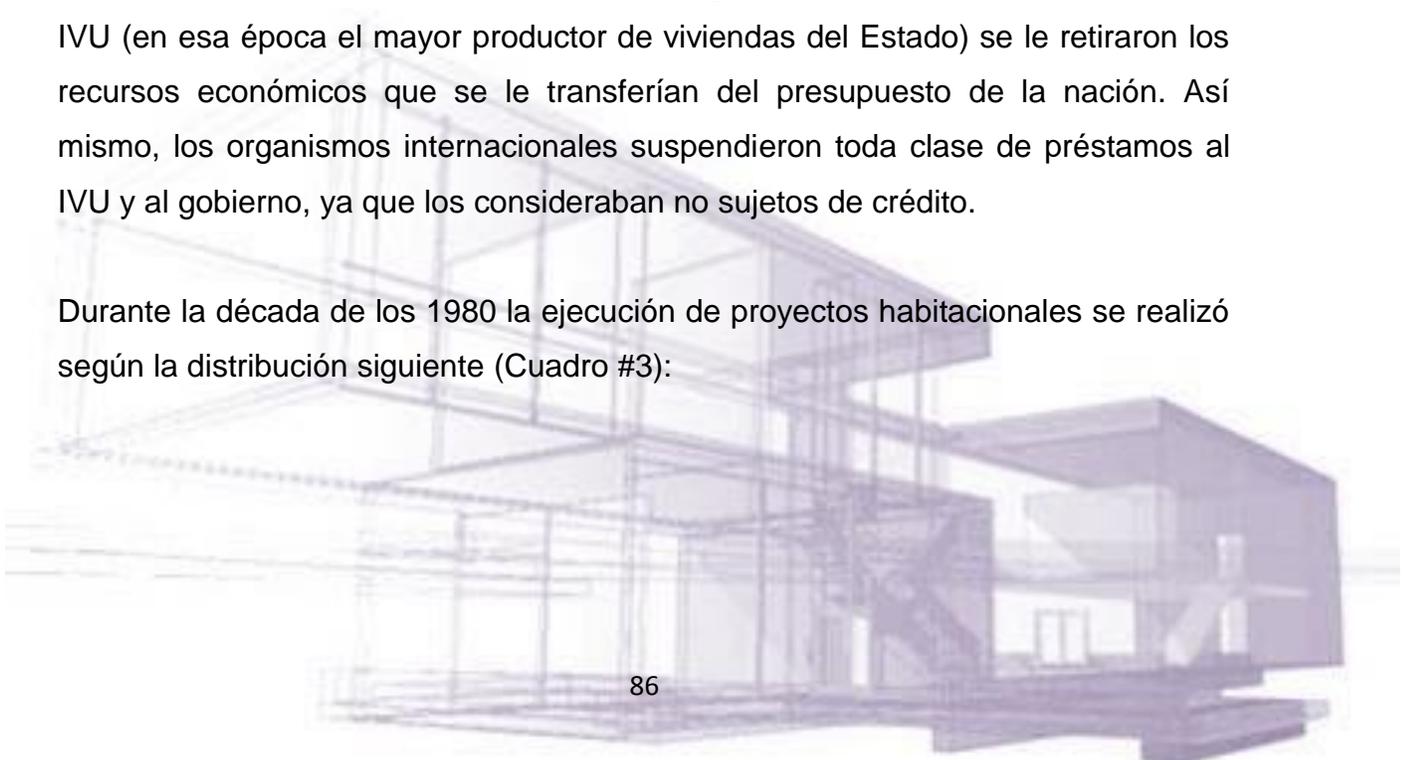


Tabla 3 : Distribución en la ejecución de proyectos habitacionales; década de 1980.

Fuente: FUNDASAL

ENTIDADES	%
Gobierno de El Salvador	8%
Sistemas de Ahorro y Préstamo	61%
ONG's	30%
Previsión social	1%
Total	100%

Ya para el año de 1989, el gobierno en turno pone en marcha los Programas de Ajuste Estructural para corregir los desequilibrios macroeconómicos de El Salvador.

Entre las medidas que se tomaron estaban:

- Restricción del Gasto Público y Programas Sociales.
- Aumento de tarifas y pagos por los servicios públicos.
- Privatización de empresas estatales y de la ejecución de proyectos públicos.
- Reducción de empleados públicos.

El Plan de Desarrollo Económico y Social de 1989 tenía como objetivo fundamental la disminución de la pobreza extrema y para ello planteaba que la economía tenía que crecer aceleradamente.

Para poner en práctica el objetivo fundamental de la administración gubernamental de ese año, se crearon los siguientes programas enfocados en el sector vivienda⁴⁷:

- Programa Especial de Emergencia Urbana: se enfocaba en la construcción de obras de infraestructura, servicios básicos, equipamiento comunal.
- Programa de Reconstrucción del terremoto de 1986: en 1989 se crea el programa Nuevo Amanecer para construir 6000 apartamentos en el Área Metropolitana de San Salvador (AMSS) con fondos provenientes de USAID y el Banco Mundial.
- Fondo de Inversión Social: el FIS realiza acciones de financiamiento, para atender las necesidades más urgentes de la población de más bajos ingresos a través de ONG's, como una forma de reforzar la acción gubernamental y satisfacer las necesidades de infraestructura básica.
- Programa de Modernización y Reestructuración del sector vivienda.

Entre los objetivos básicos de las políticas del gobierno de 1989 estaban:

- El sector privado será el encargado de producir y comercializar los proyectos de vivienda de acuerdo al libre funcionamiento del mercado.
- El Estado únicamente coordinará, normará y facilitará las actividades relacionadas con la producción, distribución y consumo de la vivienda.
- El Sistema Financiero de la Vivienda tiene que funcionar en su conjunto de acuerdo a las leyes y reglamentos de la banca comercial, e iniciar el proceso de privatización de las mismas.
- Privatizar las empresas públicas de vivienda.
- Regularizar la tenencia de la tierra y/o viviendas que todavía no hayan sido transferidas a nombre del beneficiario final.

⁴⁷ Plan Nacional 1989-1994, El Salvador; Alianza Republicana Nacionalista.

Con estos objetivos planteados, el Gobierno salvadoreño abandona su papel de constructor de viviendas y se transforma en realizador de acciones en vivienda como lo exigen las propuestas neoliberales.

Debido a que existe una búsqueda para tratar de solventar los problemas de las economías, principalmente los de carácter económico, en El Salvador a partir de junio de 1989 se comienzan a ejecutar los Programas de Estabilización Económica (PEE) y de Ajuste Estructural (PAE), respetando el contenido programático de los organismos internacionales responsables de su ejecución, tales como el Banco Mundial (BM) y Fondo Monetario Internacional (FMI).

Todas estas medidas fueron influenciadas por el *Consenso de Washington*, el cual es un decálogo de medidas que los países tercermundistas deben ejecutar para alcanzar el desarrollo económico.

Estas medidas son:

- 1) Disciplina Presupuestaria
- 2) Reforma Fiscal
- 3) Cambio de prioridades en el gasto público (Inversión en Educación y Salud)
- 4) Tipo de cambio competitivo
- 5) Protección de los Derechos de Propiedad Intelectual
- 6) Política de Privatizaciones
- 7) Apertura Comercial
- 8) Promoción de la Inversión Extranjera
- 9) Reducción del Papel de Estado
- 10) Liberalización del mercado Financiero

La concepción del *Consenso de Washington*⁴⁸ era que las políticas públicas debían ser neutras respecto de las diferentes actividades económicas, para que

⁴⁸ Conjunto de 10 fórmulas específicas que constituía el paquete de reformas “estándar” para los países en desarrollo azotados por la crisis; según el Fondo Monetario Internacional (FMI), el Banco Mundial y el Departamento del Tesoro de los Estados Unidos.

fuera la iniciativa privada la que decidiera las áreas en la cuales se realizarían las inversiones productivas. Esto suponía que el sistema de precios era suficientemente perfecto para contrarrestar las fallas naturales del mercado⁴⁹.

Las políticas contenidas en los *Programas de Ajuste Estructural* son las siguientes:

- a) Reforma del Estado (disminuir el papel del Estado)
- b) Privatización de Empresas y servicios públicos
- c) Desregulación (liberación de las economías)
- d) Eliminación o disminución de las políticas sociales y privatización de la Seguridad Social.
- e) Flexibilización de las leyes laborales y sociales y de las condiciones de trabajo (terciarización).
- f) Nuevas políticas Fiscales y Tributarias.
- g) Nuevas políticas Monetarias y Financieras
- h) Apertura económica (inserción en el proceso de globalización)
- i) Modernización (reconversión) de los aparatos productivos nacionales
- j) Integración económica en base a la firma de convenios o tratados de libre comercio.
- k) Nuevo sistema educativo basado en el “código de la modernidad”.

A partir de este período se empieza a experimentar una serie de transformaciones encaminadas a disminuir las funciones del Estado y por lo tanto, a reducir su tamaño en la economía salvadoreña; utilizando al sistema de mercado para la asignación de recursos; es decir, el gobierno como subsidiario. Estos cambios también incorporaron programas para garantizar los derechos de propiedad a las familias, canalizar subsidios y proporcionar créditos a familias cuyos ingresos no les permitía acceder a un crédito bancario, mediante el Fondo Nacional de Vivienda Popular (FONAVIPO).

⁴⁹ “Programas de Ajuste Estructural” – Apuntes. UCA, 2005.

Un resumen sobre la Política Nacional de Vivienda ejecutada en el año 1989 (Cuadro #4) se presenta a continuación:

Tabla 4: Resumen de las acciones en vivienda ejecutadas en 1989

Fuente: Resumen de acciones en vivienda, Carta Urbana 169. FUNDASAL.

INGRESO (Salarios mínimos)	TIPO DE AYUDA	OBJETIVO	PROGRAMAS	INSTITUCION EJECUTORA
0 a 2	Reubicación y/o titulación	Seguridad personal, vivienda provisional y contrapartida para infraestructura comunitaria	Asentamientos humanos	VMVDU
	Titulación	Seguridad Jurídica	País de propietarios	Instituto Libertad y Progreso (ILP)
	Subsidio	Construcción de vivienda permanente, mejora de vivienda y adquisición de lote	Contribuciones	FONAVIPO
1 a 2 (Sector informal)	Crédito con subsidio	Vivienda permanente, mejora/preparación de vivienda y compra de lote	Contribuciones y créditos	FONAVIPO
1 a 2 (Sector informal)	Crédito	Vivienda permanente, mejora/preparación de vivienda y compra de lote	Crédito	FONAVIPO
1 a 4 (Cotizantes AFP)	Crédito	Vivienda permanente, mejora/preparación de vivienda y compra de lote	Líneas de crédito FSV con tasas subsidiarias	FSV
Más de 4	No aplica	No aplica	-----	Bancos y financieras

Se puede observar en el cuadro anterior los diferentes programas que se adoptaron.

En un inicio FONAVIPO solamente proporcionaba beneficios a familias de hasta 2 salarios mínimos (US\$ 0 a US\$ 288.00); pero para el año 2001 se realizaron reformas a la Ley de Creación de FONAVIPO, permitiendo así que los subsidios y créditos se otorgaran a familias con ingresos entre 0 y 4 salarios mínimos.

Entre los tipos de ayuda que FONAVIPO proporcionaba están: crédito, subsidio, seguridad jurídica sobre la propiedad y seguridad física en su albergue. Durante esta etapa el VMVDU era el principal generador de demanda.

El período 1994 -1999, se marcó por la continuación de las políticas anteriores, dándole seguimiento a los programas del período presidencial anterior. Por lo tanto no se establecieron nuevos programas.

Entre los nuevos programas que se implementaron en la Política Nacional de Vivienda durante la etapa de 1999-2004 están:

Tabla 5: Nuevos programas de la política de Vivienda 1999-2004

Fuente: Política de vivienda 2001 – 2004, El Salvador

OBJETIVO	PROGRAMA	INSTITUCION EJECUTORA
Introducción de servicios de infraestructura, (principalmente accesos de agua potable y alcantarillado) en barrios urbanos	Programa de Mejora Barrial	FONAVIPO / VMVDU
Aumentar el acceso al crédito a familias de ingresos bajos, reduciendo el riesgo a las instituciones por medio de este fondo	Fondo de Garantía Popular	No disponible
Dirigido a incentivar la vivienda en alquiler por medio de la reforma de la actual Ley de inquilinato y Ley de arrendamiento con promesa de venta	Programa de Arrendamiento Mobiliario	VMVDU

OBJETIVO	PROGRAMA	INSTITUCION EJECUTORA
Hacer uso eficiente del suelo urbano modificando el marco legal para garantizar la seguridad jurídica de las partes y promover el intercambio tecnológico de construcción que incidan en la reducción de costos	Programa de Vivienda en altura	VMVDU
Establecer, premiar, incentivar las buenas prácticas por parte de los lotificadores que lleve a la certificación, revisión de la normativa y divulgación sobre el sector	Programa de Certificación de lotificadores	VMVDU
Línea de crédito subsidio para atención a familias, de hasta 3 salarios mínimos. Requiere de un ahorro programado equivalente a la prima, un subsidio acorde con ingresos para la adquisición de una vivienda (apartamento o unidad individual)	Ahorro, subsidio y financiamiento	FONAVIPO

En el cuadro anterior se puede observar el mayor rol que se otorga al Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano (VMVDU) para ejecutar los programas contemplados en la Política de Vivienda de El Salvador.

Podemos darnos cuenta que las Políticas de Vivienda han seguido el mismo esquema en la resolución de conflictos.

En el año de 2004 se realizaron las elecciones presidenciales en El Salvador, resultando electo nuevamente el gobierno del partido que se encontraba gobernando. Dentro de su plan de gobierno, la política de vivienda contempla 3 áreas estratégicas y su respectivo accionar:

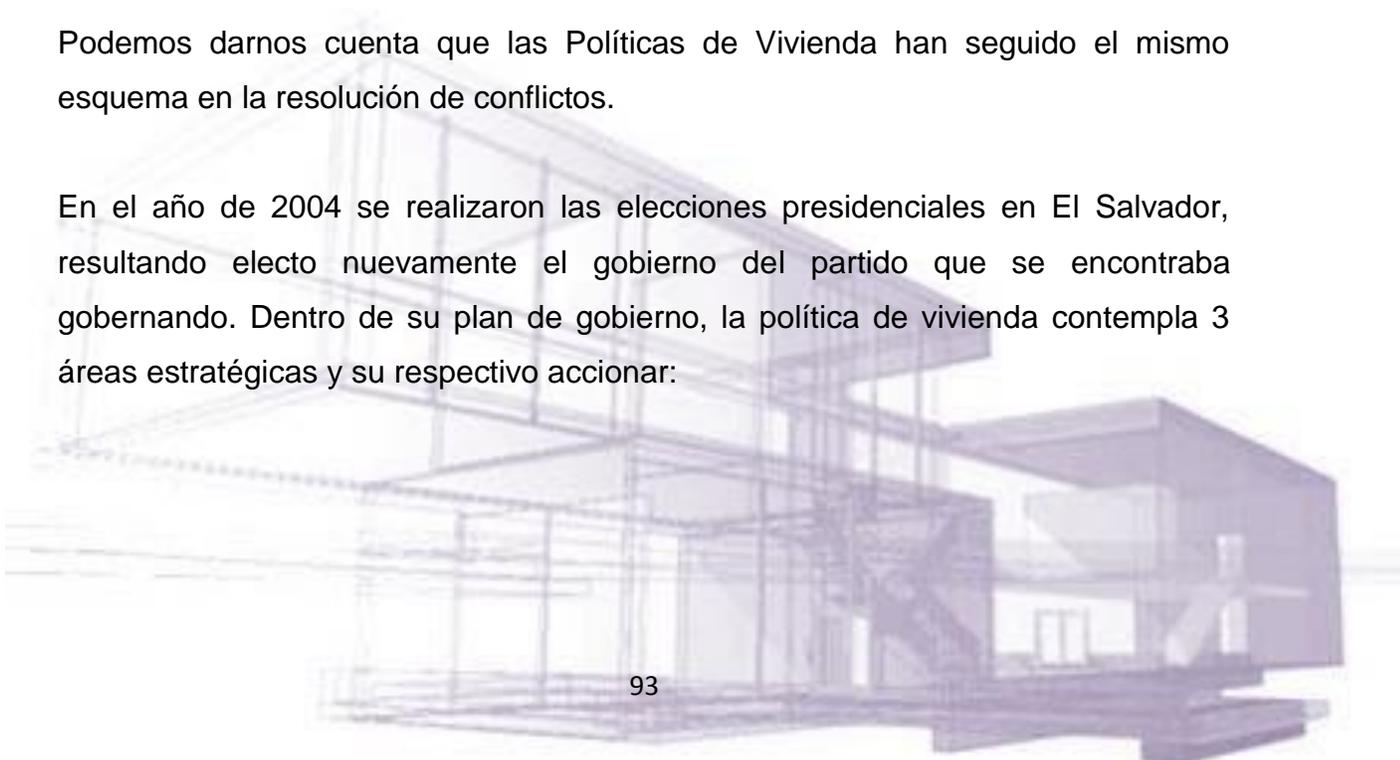


Tabla 6: Áreas, Objetivos y Estrategias de la Política de Vivienda 2005-2009

Fuente: Política de vivienda 2005 – 2009, El Salvador

REA	OBJETIVO	ESTRATEGIAS
La vivienda como eje de desarrollo	Crear una fuente sostenible de ahorro nacional, capaz de activar un círculo virtuoso de ahorro-inversión, crecimiento-empleo y acelerar la reducción de la pobreza	Establecimiento de un sistema de ahorro y de capitalización individual destinado a la adquisición de vivienda. Generación de mecanismos de transferencia de recursos para financiar los proyectos de infraestructura
Acceso a vivienda	Erradicar el déficit habitacional	Ampliar la cobertura del programa de subsidios habitacionales, fortalecimiento del sistema ahorro-bono-crédito, e incentivar a las familias al ahorro
	Disponer de una diversidad de instrumentos financieros para atender la oferta y demanda habitacional	Promoción del sistema de ahorro y capitalización individual destinado a la adquisición de vivienda. Establecimiento de un sistema de garantías que permita a las empresas aumentar su oferta y a las familias el acceso a financiamientos a largo plazo. Creación de instancias emisoras y administradoras de hipotecas respaldadas (mercado secundario de hipotecas) que faciliten el acceso al financiamiento de viviendas
	Eliminar las condiciones de irregularidad o ilegalidad de las parcelas habitacionales	Fortalecimiento del sistema de regularización y legalización de parcelas. Actualización de la normativa técnica y de legalización de parcelas a fin de constituir un sistema ordenado de división del territorio. Difusión en la familia de los mecanismos legales de tenencia de la tierra
	Aumentar la oferta de terrenos dotados de servicios sociales básicos adecuados para el desarrollo de asentamientos habitacionales	Promoción de asentamientos habitacionales acordes al desarrollo territorial. Establecimiento de programas de promoción de la vivienda por pisos y apartamentos. Creación de incentivos para la construcción y adquisición de vivienda
Modernización del marco técnico, institucional y legal	Construir un sistema eficaz y eficiente del sector público normativo de vivienda y construcción que lo vuelva transparente y facilite las decisiones de inversión	Fortalecimiento del VMVDU como institución rectora de la PV. Reforma organizacional en las entidades relacionadas del sector, con el objeto de mejorar su eficacia y eficiencia
	Modernizar e integrar el marco legal y normativo que regula el sector	Reconformación del Consejo Nacional de Vivienda. Revisión y modernización de la normativa técnica del sector. Desarrollo de instrumentos registrales. Vinculación de la PNV con la PODT

Tabla 7: Comparación de las Políticas Nacionales de Vivienda implementadas en 3 períodos presidenciales de El Salvador

Fuente: Elaboración en base a cuadros anteriores

OBJETIVOS	PERIODOS		
	1989 - 1994	1999 - 2004	2004 - 2009
Legalización de lotes y/o viviendas	Implementado	Implementado	Implementado
Otorgamiento de créditos para adquisición o mejora de vivienda	Implementado	Implementado	Implementado
Otorgamiento de subsidios	Implementado	Implementado	Implementado para erradicar el déficit habitacional e incrementar el ahorro individual

2.9 ANTECEDENTES DE POLÍTICAS DE VIVIENDA EN EL SALVADOR

Para efectos de mejor comprensión de la situación habitacional en el sector vivienda, es menester realizar una breve reseña sobre el rol desempeñado por el Estado en este sector. Con la creación de la Constitución de la República de El Salvador en 1950, se realizan reformas con el fin de estructurar las funciones del Estado, dejándole a cargo la implementación de acciones dirigidas a *“mejorar las condiciones de vida de población sin transformar las estructuras de denominación políticas y económicas de la sociedad salvadoreña”* (FUNDASAL, 1993).

Por lo que, el Estado realizó acciones en el sector vivienda dirigidas a la construcción de estas en función del interés social; de manera que, se fundó el Instituto de Vivienda Urbana (IVU) que fue creado con el objetivo de desarrollar y

ejecutar proyectos habitacionales de carácter social con ingresos bajos y medios. Entre los proyectos que realizó el IVU, se encuentra la construcción de viviendas que eran otorgadas a sus beneficiarios con subsidios e intereses bajos en comparación a los existentes en el mercado en esa época; así como también, desarrolló proyectos de lotes con servicio y mejoramiento de casas en malas condiciones.

Igualmente, se creó en 1963 El Sistema Financiero de la Vivienda (SFV), constituido por la Financiera Nacional de la Vivienda (FNV) y la Asociación de Ahorro y Préstamo (AAP), con el fin de dar solución al problema habitacional de las familias de bajos ingresos. Dentro de las funciones que desempeñaba el FNV se encontraban las siguientes: autorizar normas, vigilar y fiscalizar a las asociaciones de Ahorro y Préstamo, conceder créditos y asegurar los ahorros. En lo que corresponde a las AAP su responsabilidad era facilitar los recursos financieros necesarios para la construcción, adquisición y mejora a la vivienda por medio de los ahorros depositados.

Del mismo modo, con el objetivo de brindar financiamiento a familias con bajos ingresos, se creó El Fondo Social para la Vivienda en 1973, institución que adquiriría recursos financieros por medio de los mismo trabajadores y de patronos mediante un sistema de cotizaciones; sin embargo, no se obtuvieron los beneficios esperados ya que los costos obtenidos eran demasiado elevados; por lo que, se limitó el acceso de créditos a familias con salarios mínimos.

Con la creación de estas instituciones se pretendía la mejora de la situación económica de las familias que no contaban con una vivienda; sin embargo, a consecuencia de los estragos causados por la guerra civil y la crisis económica vivida en los años 80's provocaron el cierre del IVU y el FNV a inicios de la década de los 90's.

A pesar de los esfuerzos realizados por parte del Estado estos se han centrado en dar solución a problemas habitacionales específicamente en el área urbana, dejando en segundo plano el sector rural; situación que permitió la ilegalidad y falta de regularización de las tierras en esta área. Como consecuencia de los infructuosos resultados, para inicios de la década de los 90's se realiza un cambio radical en el accionar del Estado con respecto al sector vivienda a nivel nacional, por lo que a continuación (Tabla #8) se realiza un análisis sobre los cambios realizados en este sector, enfatizando el comportamiento del sector vivienda en el área rural.

Tabla 8: Resumen de las Acciones del Gobierno de El Salvador en las temáticas de vivienda desde la década de los 30's hasta los 80's

AÑO	ACCIONES GUBERNAMENTALES EN LA TEMATICA DE VIVIENDA
1933	Nace la Fundación Mejoramiento Social, la cual construye viviendas populares de forma unifamiliar.
1950	Es fundado el IVU cuya finalidad era dar solución habitacional a la población de los sectores populares, para los cuales el IVU comienza a construir viviendas unifamiliares y multifamiliares, cuyos espacios eran aceptados por la población que adquirió este tipo de vivienda.
1960	Es fundada la FNV como "Único" ente gubernamental encargado de administrar los proyectos de vivienda. Se construyen complejos habitacionales para los sectores populares de forma individual.
1971	Es fundada FUNDASAL cuya única meta era ayudar a resolver problemas habitacionales de carácter social urbanos y rurales; construyendo soluciones habitacionales de gran magnitud tanto en viviendas unifamiliares como multifamiliares.
1973	Es creado el FSV, cuyo lema principal era defender los intereses de la clase trabajadora del sector privado, a quien se le autorizó para que se comercializara vivienda para los sectores populosos, mediante la administración de las cotizaciones de los asegurados.
1975	Se crea el INPEP, que al igual que el FSV se encarga de administrar los fondos de los cotizantes del sector público, y a su vez proporciona créditos para la adquisición de viviendas unifamiliares y multifamiliares de carácter popular.
1980	Nacen dos instituciones: IPSFA y FONAVIPO, la primera para dar cobertura al problema de vivienda al sector militar, ya que los anteriores no tomaron en cuenta a este sector de la población; y la segunda, para dar soluciones habitacionales sobre todo a las zonas marginales y a algunos sectores de la población que cumplieran con los requisitos establecidos por la institución.

Tabla 9: Principales proyectos habitacionales construidos por el IVU

LOCALIZACION DEL INMUEBLE	NUMERO DE APARTAMENTOS
Centro Urbano Libertad	140
Centro Urbano Mejicanos	80
Centro Urbano San Carlos	160
Centro Urbano Santa Anita (Málaga)	84
Centro Urbano Monserrat	320
Centro Urbano Candelaria	128
Centro Urbano Atlacatl	772
Centro Urbano Guatemala	160
Centro Urbano 5 de Noviembre	128
Centro Urbano José Simeón Cañas (Zacamil)	4696
Centro Urbano Amatepec	664
Centro Urbano IVU	1040
Centro Urbano Lourdes	522
TOTAL	8894

2.9.1 ANALISIS DE POLITICAS PÚBLICAS EN VIVIENDA EN EL PERÍODO PRESIDENCIAL 1989 – 1994

Según el Plan de Desarrollo⁵⁰ del Presidente Alfredo Cristiani, 1989, en su apartado enfocado en acciones para vivienda, deja en evidencia que el Gobierno de El Salvador liderado por el partido ARENA, marca una tendencia neoliberal en el accionar de sus políticas, ejemplo de ello es que deja de lado la responsabilidad de ser parte de la construcción de viviendas para convertirse solamente en un ente encargado de desempeñar acciones en función de la población para que puedan acceder y tener una vivienda digna. Por lo que, se creó en 1992 el Fondo Nacional para la Vivienda Popular (FONAVIPO) y en compañía del Fondo Social para la Vivienda (FSV), se convierten en las instituciones principales en la ejecución de proyectos y programas para garantizar un acceso a vivienda a

⁵⁰ Plan de Desarrollo Económico y Social, 1989.

personas con escasos recursos, sus funciones son proporcionar créditos a las familias con ingresos bajos, focalizar subsidios, garantizar el derecho que tienen las familias de propiedad de la vivienda en la que habitan.

Asimismo, por medio del Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano (VMVDU) y el Instituto de Libertad y Progreso (ILP), se realizaron acciones encaminadas a regularizar la tenencia de tierras y/o viviendas, por medio de la reubicación y/o titulación de estas.

Sin embargo, a pesar que se implementaron políticas dirigidas al financiamiento de las viviendas, esto no ayudó a permitir que las viviendas rurales⁵¹ cuenten con materiales duraderos que brinden seguridad a las familias.

Tabla 10: Materiales que constituyen las viviendas rurales en 1992

Fuente: Base de datos de DIGESTYC, 1992.

Porcentaje rural					
Material de techo		Material de las paredes		Material del piso	
Total	100	Total	100	Total	100
Losa de Concreto	1.64	Concreto o Mixto	28.48	Losa de cemento	14
Lámina de asbesto	8.1	Bahareque	17.99	Ladrillo de cemento	16
Teja	64.15	Adobe	40.87	Ladrillo de barro	3
Lámina metálica	20.11	Madera	5.09	Marera Tierra	1
Paja, palma u otro vegetal	4.9	Lámina metálica	1.57	Otro	66
Desechos	1.08	Paja, palma u otro vegetal	4.9		
Otro	0.02	Desechos	1.08		
		Otro	0.02		

⁵¹ Las viviendas en el área rural se caracterizan por poseer una infraestructura decadente, entre las limitantes para el mejoramiento de éstas es que existe poca o nula inversión en las áreas con poca densidad poblacional, la pobreza que es generada por la falta de empleo cuando las poblaciones rurales se encuentran muy aisladas de las áreas industriales o cuando la agricultura es muy débil y/o las condiciones laborales son inestables. (Organización Panamericana de la Salud)

Para 1992, las viviendas rurales, se caracterizan por estar construidas con teja en el caso del techo, lo que representa un 64.15%, las vivienda están edificadas con paredes de adobe en un 40.87% y el material del piso es 16% construido por ladrillo de cemento, lo cual deja en evidencia la vulnerabilidad que presentan las familias ante cualquier desastre natural.

Tabla 11: Servicios con los que cuentan las viviendas rurales en 1992

Fuente: Base de datos de DIGESTYC, 1992.

Porcentaje Rural							
Servicio de agua		Servicio Sanitario		Servicio de alumbrado		Eliminación de basura	
Por cañería de la comunidad	12.51	Inodoro de lavar	7.75	Electricidad	41.4	Servicio municipal	30.17
De pozo	44.58	Letrina	55.3	Querosene (Gas)	54.79	Servicio particular	7.25
De río	11.4	Otro tipo	1.4	Otro	3.81	Quema	18.8
De manantial	23.4	No dispone	35.55			Entierra	6.68

En el caso del acceso de servicios públicos un 44.7% de la población rural se abastece de agua de pozo, un 55.3% de esta población utiliza como servicio sanitario una letrina y un 54.79% utiliza kerosene (gas) como servicio de alumbrado; lo que demuestra que la mayor parte de las viviendas rurales no cuenta con buena calidad en cuanto al acceso a servicios.

2.9.2 ANALISIS DE POLITICAS PÚBLICAS EN VIVIENDA EN EL PERÍODO PRESIDENCIAL 1994 – 1999

El período 1994 -1999, es un nuevo periodo presidencial ganado consecutivamente por el mismo partido y ejercido por el presidente Armando Calderón Sol. El cambio de presidente no implicó ningún cambio en el ejercicio de políticas enfocadas al desarrollo o mejoramiento de la vivienda; de manera que, se le dio seguimiento a los programas que el presidente anterior había implementado

en su periodo presidencial. Así como también siguieron siendo las mismas instituciones las encargadas de llevar a cabo la implementación de las acciones formuladas por el Estado. En la realidad, la falta de un Plan de gobierno enfocado a vivienda agregando el caos causado por los desastres naturales como el fenómeno del Niño y el huracán Mitch se tradujeron en un impacto negativo y en un deterioro de los elementos que componen la vivienda específicamente en el área rural; ejemplo de ello, se puede observar el impacto haciendo comparación del año 1999 con el año de 1992.

Tabla 12: Materiales que constituyen las viviendas rurales en 1999

Fuente: Base de datos de DIGESTYC, 1999.

Porcentaje Rural					
Material de techo		Material de las paredes		Material del piso	
Total	100	Total	100	Total	100
Losa de concreto	0.31	Concreto mixto	34.12	Ladrillo de cemento	20.29
Teja de barro, cemento	68.35	Bahareque	8.72	Ladrillo de barro	1.84
Lámina de asbesto	8.21	Adobe	46.14	Tierra	25.12
Lámina metálica	21.24	Madera	5.91	Otros materiales	52.34
Paja, palma	1	Lámina	2.24	Cemento	0.4
Desechos	0.88	Paja, palma	1.09		
		Desechos	1.27		
		Otros materiales	0.49		

Los resultados obtenidos son que el material utilizado para techar en un 68.35% está constituido por teja de barro o de cemento lo que significa un incremento de un 4.20% más de la población, un 46.14% de la población rural posee paredes de adobe lo que se traduce a que un incremento del 5.27% de la población; en el caso del material utilizado en piso un 20.29% es el ladrillo de cemento, lo que indica un incremento 4.29% del uso de este en los hogares.

Tabla 13: Servicios con los que cuentan las viviendas rurales en 1999

Fuente: Base de datos de DIGESTYC, 1999.

Porcentaje Rural							
Servicio de agua		Servicio Sanitario		Servicio de alumbrado		Eliminación de basura	
Total	100	Total	100	Total	100	Total	100
Cañería dentro de vivienda	4	Inodoro a alcantarillado	0.93	Electricidad	56.23	Recolección domiciliaria pública	2.8
Cañería fuera de vivienda, dentro de propiedad	22.03	Inodoro a fosa séptica	3.91	Kerosene	34.57	Recolección domiciliaria privada	0.05
Pila pública	6.71	Letrina	69.15	Candela	3.68	Deposita en contenedor	0.27
Chorro común	1.87	Inodoro común a alcantarillado	0.24	Se la pasan por extensión	4.77	La entierra	7.76
Camión, carreta, pipa	9.28	Inodoro común a fosa séptica	0.42	Otros	0.75	La quema	50.82
Pozo	23.59	Letrina común	3.01			Deposita en cualquier lugar	36.97
Se la regalan	7.03	No tiene	22.34			Otros	1.33
Ojo de agua	21.9						
Otros medios	3.59						

En lo que respecta al abastecimiento de servicios públicos y siguiendo la comparación entre 1992 y 1999: el agua es provista en un 23.59% por medio de pozo lo que significa que las familias han reducido el uso del pozo en un 21.11%, incrementando el uso de cañería dentro o fuera de la propiedad a un 26.03%; por su parte, el uso de servicio sanitario se satisface por medio de letrina en un 69.14% de las viviendas, lo que se traduce en un incremento del 13.84% de hogares que utilizan letrina como servicio sanitario; en el caso del servicio de alumbrado el 34.57% de los hogares utiliza kerosene, lo que representa que el uso de este ha disminuido en un 20.22%, convirtiéndose el servicio de electricidad en el más utilizado (56.23%) en los hogares rurales.

Lo anterior, muestra cómo ha sido el comportamiento del acceso a servicios básicos; sin embargo, solo se muestra mejora en el acceso a energía eléctrica y al abastecimiento de agua potable; no obstante, sigue existiendo población que no tiene acceso a los servicios de buena calidad.

Por otra parte, dentro del Plan de Gobierno del Presidente Calderón Sol, sí se contempla un apartado en el cual se busca proteger los recursos naturales por medio del buen manejo de residuos sólidos.

El fin que se pretende lograr con este Programa es mejorar el tratamiento de los desechos sólidos de manera que se logre reducir la contaminación que estos puedan causar al medio ambiente de forma que se pueda asegurar así un desarrollo sostenible. Por lo que, los municipios tienen la responsabilidad de brindar un servicio de recolección de desperdicios y así mismo educar a sus pobladores para que estos realicen un adecuado uso de sus residuos.

En contraste a las metas a alcanzar se puede observar que el año 1999 con respecto al manejo de desechos sólidos es el siguiente: el 50.82% de los hogares rurales queman la basura y un 36.97% la deposita en cualquier lugar, lo que significa que el 87.79% de los hogares no da un tratamiento adecuado al manejo de desechos sólidos, esta situación ocasiona que las condiciones salubres de la población se vean afectadas y así mismo se deteriore más el medio ambiente limitando que pueda existir un desarrollo sostenible, afectando así la calidad de vida de los habitantes.

2.9.3 ANALISIS DE POLITICAS PÚBLICAS EN VIVIENDA EN EL PERÍODO PRESIDENCIAL 1999 - 2004

Luego de las circunstancias por las que el país se encontraba a consecuencia del estancamiento de medidas a aplicar para el desarrollo del sector vivienda y los

fenómenos naturales que afectaron a la población, se inicia un nuevo periodo presidencial a cargo del Presidente Francisco Flores.

Durante este período existen cambios en la política de vivienda y se ejecutan nuevos proyectos para tratar de asegurar que la población salvadoreña cuente con una vivienda digna.

Para este periodo presidencial se vuelve más importante el papel que desempeña el VMVDU como el ente central de la ejecución de los proyectos derivados de las políticas en materia de vivienda en el nuevo gobierno de ARENA. No obstante, se siguen derivando funciones a FONAVIPO con el fin de expandir el acceso a servicios básicos en la vivienda así como también ser la institución que preste financiamiento, ahorro y subsidio al momento de adquirir una vivienda.

Durante este periodo se puso a prueba de nuevo la vulnerabilidad del país con los terremotos ocurridos en enero y febrero del año 2001. Estos dos terremotos generaron la destrucción y daño de aproximadamente 335,749 viviendas de las cuales la mayoría estaban construidas a base de adobe y bahareque; del mismo modo, estos terremotos incrementaron la sensibilidad a que existiera deslizamientos y derrumbes, sumando así las fracturas en los suelos y grietas, que ponen en situación de riesgos a los habitantes de esas zonas.

Todos estos eventos complicaron los intentos de desarrollar el sector vivienda; no obstante, con los programas que se ejecutaron durante ese periodo se logró obtener al cierre de éste un panorama alentador ya que los materiales con los que se encuentran construidas las viviendas han mejorado significativamente, como se puede observar en el siguiente cuadro:



Tabla 14: Materiales que constituyen las viviendas rurales en 2004.

Fuente: Base de Datos de la Dirección General de Estadística y Censos, DIGESTYC, 2004.

Porcentaje Rural					
Material de techo		Material de las paredes		Material del piso	
Total	100	Total	100	Total	100
Losa de concreto	0.42	Concreto mixto	47.23	Ladrillo de cemento	29.92
Teja de barro, cemento	46.39	Bahareque	5.66	Ladrillo de barro	1.86
Lámina de asbesto	13.64	Adobe	28.51	Cemento	26.17
Lámina metálica	38.66	Madera	4.73	Tierra	41.63
Paja, palma	0.47	Lámina	11.46	Otros materiales	0.42
Desechos	0.35	Paja, palma	0.69		
Otros materiales	0.07	Desechos	0.82		
		Otros materiales	0.9		

Realizando una comparación entre 2004 y 1999, en el caso de los materiales utilizados para el techo un 46.39% está constituido por teja de barro o cemento y un 38.66% por lámina metálica, lo que representa que un 21.96% de la población redujo el uso de la teja de barro o cemento y un 17.42% de la población ha incrementado el uso de lámina metálica.

Asimismo, en el caso de los materiales utilizados para construir las paredes, un 28.51% de la población rural tiene construidas sus paredes a base de adobe lo que quiere decir que la participación del adobe se redujo en un 17.63%, convirtiéndose el concreto, mixto en el material predominante siendo utilizado en un 47.23% de las viviendas. Sin embargo, el material utilizado en el piso representa una paradoja, ya que un 41.63% de las viviendas rurales poseen piso de tierra incrementándose el uso de este en un 16.51% para el año 2004.

Tabla 15: Servicios con los que cuentan las viviendas rurales en 2004

Fuente: Base de Datos de la Dirección General de Estadística y Censos, DIGESTYC, 2004.

Porcentaje Rural							
Servicio de agua		Servicio Sanitario		Servicio de alumbrado		Eliminación de basura	
Total	100	Total	100	Total	100	Total	100
Cañería dentro de la vivienda	3.98	Inodoro a alcantarillado	2.27	Electricidad	60.82	Recolección domiciliaria pública	7.2
Cañería fuera de la vivienda, dentro de la propiedad	27.73	Inodoro a fosa séptica	6.12	Conexión eléctrica vecino	11.07	Recolección domiciliaria privada	0.64
Cañería del vecino	7.76	Letrina privada	68.72	Kerosene	20.01	Deposita en contenedor	0.62
Pila o chorro público	6.55	Inodoro común a alcantarillado	0.01	Candela	6.93	La entierra	6.48
Chorro común	1.52	Inodoro común a fosa séptica	0.63	Otra clase	1.17	La quema	60.71
Camión, carreta o pipa	3.46	Letrina común	7.06			Deposita en cualquier otro lugar	23.8
Pozo (privado o común)	24.91	No tiene	15.19			Otro	0.55
Ojo de agua, río o quebrada	19.74						
Otros medios	4.35						

Por su parte, el desarrollo de los servicios públicos fue el siguiente: en el caso del abastecimiento de agua se muestra un incremento del 5.67% del uso de cañería dentro o fuera de la propiedad lo que representa que el 31.70% de los hogares hacen uso de este medio para obtener agua; el uso de letrina se ha reducido en 0.42%, representando que el 68.72% de la población utiliza letrina como servicio sanitario; en el caso del servicio de alumbrado eléctrico se ha incrementado en un 4.59% lo que constituye un 60.82% de los hogares utilizan electricidad en el área rural.

La manera en que las familias se deshacen de la basura es mediante la quema de esta o lo depositan en cualquier lugar. El porcentaje que realiza esta práctica es del 67.19% de las familias, a pesar que la población que realiza este tipo de actividades se ha reducido en un 20.6% esta proporción no es suficiente para ayudar a disminuir significativamente la contaminación del medio ambiente y la propagación de enfermedades tanto gastrointestinales como respiratorias.

2.9.4 ANALISIS DE POLITICAS PÚBLICAS EN VIVIENDA EN EL PERÍODO PRESIDENCIAL 2004 – 2009

Con el comienzo de un nuevo periodo se implementan nuevas estrategias para ayudar a mejorar este sector. Una de las características de las nuevas estrategias implementadas es que ahora el Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano (VMVDU) es el ente rector de las acciones a aplicar, las cuales abarcan tres ejes esenciales: vivienda como eje de desarrollo, acceso a la vivienda y modernización del marco técnico, institucional y legal. Con lo que se pretende solucionar todas las necesidades de la población en cuanto a vivienda se refiere. Los efectos logrados al finalizar este periodo en comparación al periodo presidencial anterior son los siguientes:

Tabla 16: Materiales que constituyen las viviendas rurales en 2008

Fuente: Base de DIGESTYC, 2008

Porcentaje Rural					
Material del techo		Material de las paredes		Material del piso	
Total	100	Total	100	Total	100
Losa de concreto	3.46	Concreto mixto	84.29	Ladrillo cerámico	11.92
Teja barro, cemento	18.98	Bahareque	1.52	Ladrillo de cemento	59.4
Lámina de asbesto	47.71	Adobe	7.84	Ladrillo de barro	0.34
Lámina metálica buena	27.1	Madera	0.29	Cemento	17.74
Lámina metálica mala	2.23	Lámina metálica buena	3.24	Tierra	10.52

Material del techo		Material de las paredes		Material del piso	
Paja, palma	0.05	Lámina metálica mala	1.39	Otros materiales	0.08
Desechos	0.44	Paja, palma	0.02		
Otros materiales	0.03	Desechos	1.04		
		Otros materiales	0.37		

Luego de predominar la teja de barro o cemento y lámina metálica, ahora el material predominante en el techo de las viviendas rurales es en un 47.71% de lámina de asbesto o fibra de cemento; el concreto, mixto ha incrementado su participación en un 37.06% como material utilizado en las paredes, es decir, que un 84.29% de las viviendas poseen este material en las paredes de sus hogares; por su lado el material del piso está compuesto en un 59.40% por ladrillo de cemento, lo que implica una reducción de la aplicación del piso de tierra en un 10.52%.

Todo esto es evidencia de cómo han evolucionado los materiales que componen el techo de las viviendas rurales; sin embargo, hay mucho más por hacer ya que no deja de existir hogares que cuentan con materiales no duraderos en sus viviendas.

Tabla 17: Servicios con los que cuentan las viviendas rurales en 2008

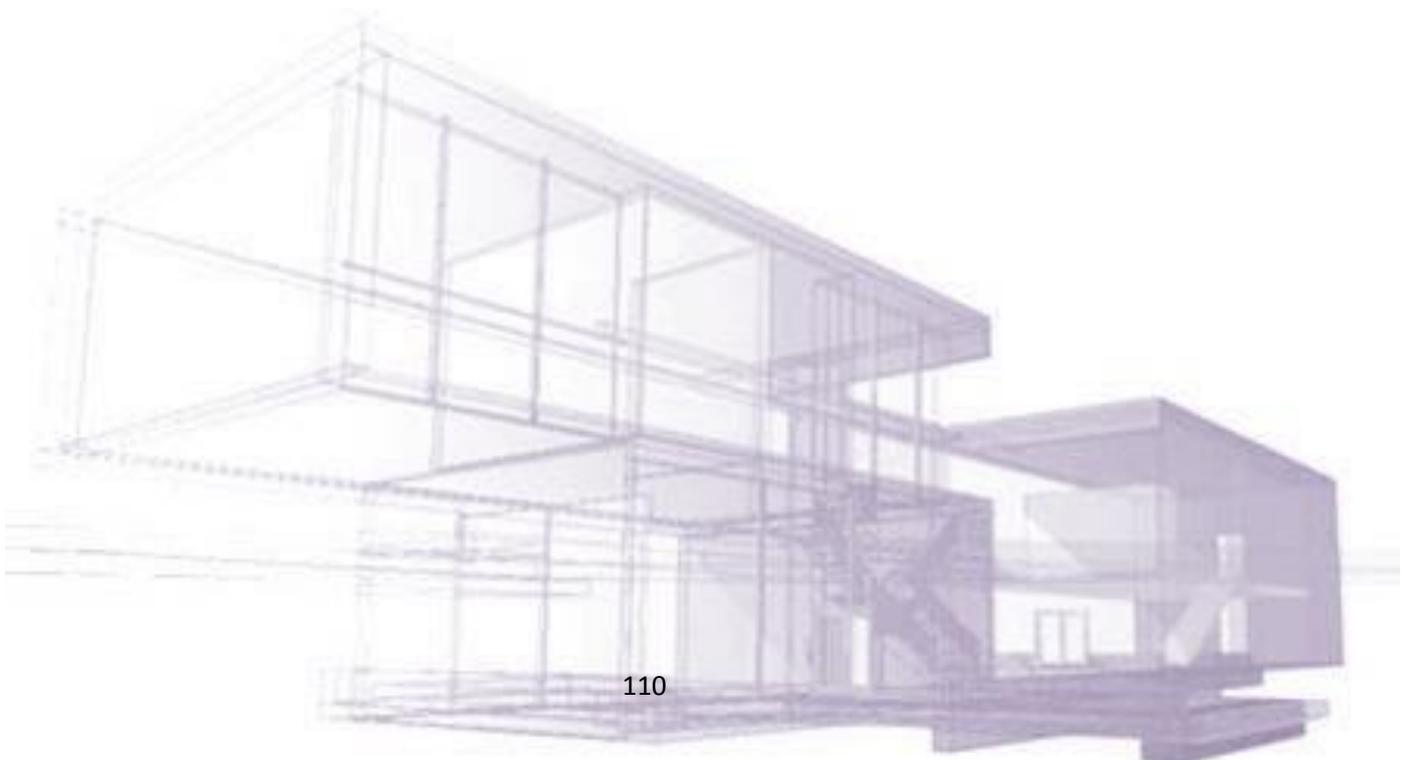
Fuente: Base de datos de DIGESTYC, 2008.

Porcentaje Rural							
Servicio de agua		Servicio Sanitario		Servicio de alumbrado		Eliminación de basura	
Total	100	Total	100	Total	100	Total	100
Cañería dentro y fuera de la vivienda	44.36	Inodoro a alcantarillado	0.83	Electricidad	64.64	Recolección domiciliaria pública	4.67
Cañería del vecino	5.69	Inodoro a fosa séptica	9.81	Conexión vecino	14.72	Recolección domiciliaria privada	0.05

Servicio de agua		Servicio Sanitario		Servicio de alumbrado		Eliminación de basura	
Pila, chorro público o cantarera	4.41	Inodoro común a alcantarillado	0	Kerosene	11.52	Deposita en contenedor	0.73
Camión o pipa	2.86	Inodoro común a fosa séptica	0.56	Candela	7.85	La entierra	5.4
Pozo con tubería	2.49	Letrina privada	54.81	Luz solar	0.43	La quema	67.24
Pozo protegido (cubierto)	12.31	Letrina común	9.25	Generador eléctrico	0.03	Deposita en cualquier lugar	21
Pozo no protegido	5.72	Letrina abonera	12.47	Otra clase	0.81	Otro	0.91
Ojo de agua, río o quebrada	13.44	No tiene	12.27				
Manantial protegido	0.89						
Manantial no protegido	0.88						
Colecta agua lluvia	2.43						
Chorro común	0.49						
Otros	4.03						

En lo que compete al acceso de servicios públicos se observa los siguientes resultados comparando el año 1999 y 2004: en lo que refiere a abastecimiento de agua el 44.36% de la población posee cañería dentro o fuera de la vivienda lo que refleja un incremento del 12.66% de hogares que posee cañería dentro y fuera de la vivienda; el servicio de eliminación de excretas es satisfecho en 54.81% por medio de letrina lo que simboliza una reducción en el uso de este en un 13.91%; el alumbrado eléctrico en 3.32% de los hogares rurales lo que representa que el 64.64% de la población posee este servicio en sus viviendas. Por el lado de desechos sólidos, persiste la práctica de eliminarlos mediante el depósito en cualquier lugar o la quema de estos; sin embargo, a diferencia del periodo anterior al finalizar este periodo se presenta un incremento del 21.05%, es decir, que el 88.24% de la población hace uso de estos hábitos para eliminar la basura

Al finalizar este periodo, se puede concluir que es evidente que ha existido una mejora tanto en la edificación como en el acceso a los servicios básicos; sin embargo, sigue estando presente que los logros alcanzados no son los suficientes ya que no todas las familias se han visto beneficiadas con estos programas, enfatizando que estas familias son las que no poseen los recursos necesarios para obtener una vivienda digna; por lo que, el Gobierno de El Salvador, dirigido por Mauricio Funes, tenía el reto de crear medidas que, a pesar de los desastres naturales existentes, pudiera garantizar una vivienda permanente a toda la población vulnerable.



A faint, light gray architectural wireframe of a building structure is visible in the background, consisting of various rectangular frames and lines representing walls, windows, and structural elements.

**CAPÍTULO III:
DIAGNÓSTICO DE
LA POLÍTICA DE
VIVIENDA EN EL
SALVADOR 2009-
2014**

CAPÍTULO III: DIAGNÓSTICO DE LA POLÍTICA DE VIVIENDA EN EL SALVADOR DE LA ADMINISTRACIÓN GUBERNAMENTAL 2009 – 2014

Para el año 2009, El Salvador vive un momento histórico, en el cual el poder en el Gobierno es traspasado, tras 4 períodos presidenciales consecutivos de partidos de derecha al partido izquierdista Frente Farabundo Martí para la Liberación Nacional (FMLN).

El nuevo gobierno del año 2009 toma el poder *“Ofreciendo oportunidades para encausar el país en una ruta que conduzca, en un plazo relativamente corto, hacia un proceso de desarrollo integral, inclusivo, equitativo y sostenible y a la construcción de un sistema político democrático y moderno”*⁵².

Al inicio del nuevo mandato, según conclusiones del mismo gabinete entrante al poder, las cuales son presentadas en el libro denominado: “Camino del Cambio, Legados de cuatro años de Gestión” del año 2010; el país se encuentra atrapado en un período caracterizado por el bajo



crecimiento económico y la falta de mecanismos redistributivos efectivos que impiden avanzar en la solución de los problemas coyunturales y estructurales. Esto, a su vez, aumenta la conflictividad social, erosiona la credibilidad de las instituciones democráticas, favorece el aumento de la violencia y por lo tanto no contribuye a la cohesión social.

Las brechas de pobreza entre las áreas urbanas y rurales persisten y experimentan mayor desventaja los hogares rurales. La brecha entre la pobreza

⁵² Plan Quinquenal de Desarrollo; 2010.

rural y la urbana es de 14 puntos porcentuales, un porcentaje mayor al de 1991. En el área rural 55 de cada 100 personas se encuentra en esta situación. Entre 2006 y 2008 hubo 527,000 personas más en condición de pobreza.

La población en situación de pobreza se concentra en el área urbana: 1,645,860 de un total de 2,838,965 personas. Del total de población en pobreza extrema el 51% es urbano.

Este nuevo gobierno (2009) considera que *“Es el momento adecuado para impulsar un proceso de cambio que, en el marco de la unidad nacional, contara con la participación activa de los diversos sectores del país. Articular una sociedad justa, equitativa y solidaria es el propósito estratégico del Gobierno encabezado por el presidente Mauricio Funes”*⁵³.

La respuesta del nuevo gobierno ante la crisis encontrada fue “rápida”. A tan solo 18 días de asumir el poder gubernamental, el presidente anunció la ejecución del “Plan Global Anti Crisis”, con una duración propuesta de dieciocho meses y que aspiraba en el corto plazo a responder de forma inmediata al impacto de la crisis económica y en el largo plazo sentar las bases de un nuevo modelo de desarrollo económico y social integral, sostenible e inclusivo.

El **Plan Global Anti Crisis** tenía como objetivos principales *“Proteger los empleos existentes, generar nuevas fuentes de trabajo, resguardar a la población en condiciones de mayor pobreza y de vulnerabilidad de los impactos negativos de la crisis, iniciar la construcción del **Sistema de Protección Social Universal** y construir políticas de estado inclusivas...”*⁵⁴

⁵³ Plan Quinquenal de Desarrollo, 2010.

⁵⁴ Plan Quinquenal de Desarrollo, 2010.

Tabla 18: Componentes y medidas del Plan Global Anticrisis

Fuente: Plan Quinquenal de Gobierno, 2009 - 2014

COMPONENTES	MEDIDAS
Apoyo a la producción y generación de empleo	Creación de la banca estatal para el fenómeno productivo
	Creación del sistema de garantías estatales para el acceso al crédito productivo
	Importación y distribución de fertilizantes y paquetes agrícolas a pequeños y medianos productores
	Programa de Apoyo Temporal al Ingreso
	Ampliación y mejoramiento de servicios públicos y de infraestructura básica en los municipios de pobreza extrema severa
	Programa de Construcción y mejoramiento de Viviendas de Interés Social
Sistema de Protección Social Universal y Políticas Sociales Estratégicas	Ampliación y fortalecimiento del programa Comunidades Solidarias
	Ampliación del Programa de Alimentación escolar a centros educativos públicos en el área urbana
	Dotación gratuita de uniformes y útiles escolares
	Garantía y extensión temporal de servicios del ISSS
	Eliminación de cuotas en Salud pública
	Dotación de medicamentos esenciales
Fortalecimiento de Finanzas Públicas	Austeridad en el gasto público
	Combate a la evasión fiscal, contrabando y corrupción
	Racionalización de subsidios
	Reformas a las Ley LACAP
Políticas de Estado	Creación del Consejo Económico y Social
	Creación de Consejos Sectoriales
	Políticas de Estado en temas estratégicos

Durante el mes de Noviembre del año 2009, a apenas 5 meses de haber asumido el mando presidencial el nuevo gobierno, El Salvador sufrió un desastre natural ocasionado por la baja presión asociada a la tormenta Ida, causando la muerte de 200 personas y afectando directamente a 122,816. Los daños y pérdidas

materiales ocasionadas por el evento se estimaron en \$314.8 millones (1.44% del PIB).

Los daños en el sector Vivienda como producto de tal desastre natural se dividieron así:

Tabla 19: Daños y pérdidas materiales ocasionados por la baja presión asociada a la tormenta Ida, Noviembre 2009. (Millones de dólares)

Fuente: Comisión Económica para América Latina, 2009

SECTOR	DAÑOS	PERDIDAS	TOTAL	PUBLICO	PRIVADO
Vivienda	17.8	0.5	18.4	0.4	18

Las necesidades de rehabilitación y de reconstrucción se estimaron en cerca de 344 millones de dólares. Como respuesta a esto, la Asamblea Legislativa aprobó la reorientación de 150 millones de dólares del total de fondos del Programa Extraordinario de Inversión Social (Préstamo negociado con el BID) 11% fue asignado para la emergencia y 89% a la rehabilitación y reconstrucción.

El Consejo Económico y Social definió las áreas prioritarias para el quinquenio, entre las cuales se encuentra: *“La reducción significativa y verificable de la pobreza, la desigualdad económica y la exclusión social...”*, así como también: *“La profundización en el respeto y cumplimiento de los derechos humanos...”*⁵⁵

Los objetivos generales del período también fueron presentados, dentro de los cuales se encontraba: *“Ampliar y garantizar la cobertura de los servicios sociales básicos...”*.

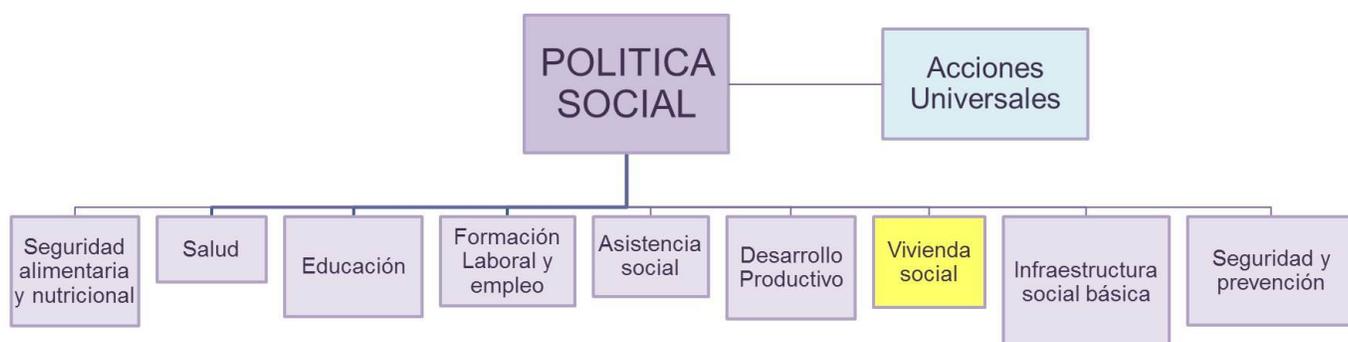
⁵⁵ Plan Quinquenal de Desarrollo, 2010. Secretaría Técnica de la Presidencia.

Mientras tanto, la meta que encabezaba la lista en las principales metas del quinquenio, se presenta de forma clara y breve: *“Reducir la pobreza entre 12 y 15 puntos porcentuales en zonas urbanas y rurales...”*⁵⁶

Para lograr todos estos aspectos y propuestas se presenta el Sistema de Protección Social Universal (SPSU), el cual, constituye “Un cambio radical en la forma de entender y de hacer política social”. Éste comienza a ejecutarse como parte del Plan Global Anti Crisis y comprende acciones de políticas públicas tal y como se presenta a continuación.

Esquema: Esquema General del Sistema de Protección Social Universal

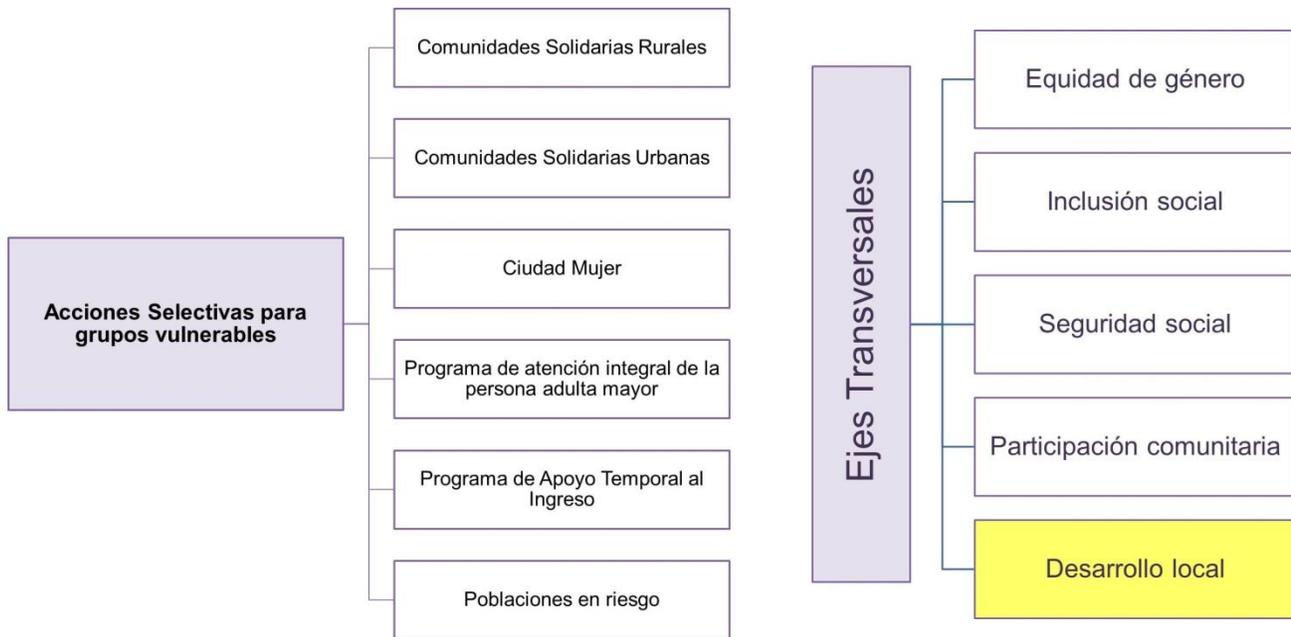
Fuente: Secretaría técnica de la Presidencia



⁵⁶ Plan Quinquenal de Desarrollo 2010-2014; Noviembre del 2010.

Esquema: Esquema General del Sistema de Protección Social Universal

Fuente: Secretaría técnica de la Presidencia



Entre las acciones selectivas del Sistema de Protección Social Universal se encuentra el “Mejoramiento Integral de Asentamientos Urbanos Precarios” que contempla la intervención de 20,000 hogares. Además dentro del rubro de “Infraestructura Social Básica” se contempla el hecho de lograr al menos 20 mil viviendas mejoradas a través del Programa *Piso y Techo* en los 32 municipios de pobreza extrema severa.

El SPSU se propone para ser complementado con la aplicación de políticas sociales estratégicas que tienen como finalidad principal Ampliar la cobertura de los servicios sociales básicos y mejorar su calidad, contribuyendo a elevar la calidad de vida de la población⁵⁷

⁵⁷ Fuente: Plan Quinquenal de Desarrollo, 2010-2014; Noviembre de 2010.

Para desarrollar el Plan Quinquenal se identificaron los programas y proyectos relacionados con las apuestas estratégicas, las áreas prioritarias, los objetivos y las metas del plan para ser considerados en el presupuesto nacional (Tabla 20).

Para efectos de presentación de programas y proyectos prioritarios se agruparon en cinco áreas estratégicas; la temática de vivienda dentro del plan quinquenal está contenida en el primer grupo, denominado “Equidad, inclusión social y reducción de la pobreza”.

A inicios del período del gobierno, se contaba con los recursos iniciales para financiar una parte de los programas y proyectos prioritarios, el resto estaba en “brecha de financiamiento” ya que se planeó ser compensada por el aumento de la carga tributaria y los montos de adeudamiento externo, así como negociaciones con el FMI para financiamiento adicional.

Tabla 20: Programas y Proyectos prioritarios del Plan Quinquenal de Desarrollo⁵⁸

Fuente: Plan Quinquenal de Desarrollo, 2010 – 2014; Secretaría Técnica de la Presidencia

Programas y Proyectos prioritarios según área estratégica	Gran total (1+2)	Total con financiamiento en gestión (1)	Total en brecha de financiamiento (2)
GRAN TOTAL	4813.85	2322.00	2491.85
Equidad, inclusión social y reducción de la pobreza			
1.5 VIVIENDA	456.50	316.83	139.67
1.5.1 Programas de vivienda social (VMVDU)	188.50	129.46	59.04
Vivienda social	60.86	40.66	20.20
Mejoramiento integral de asentamientos urbanos precarios	79.28	58.30	20.98

⁵⁸ Plan Quinquenal de Desarrollo; 2010

Programa de piso y techo	34.80	18.50	16.30
Lotificaciones de desarrollo progresivo y legalizaciones	6.78	6.00	0.78
Fortalecimiento Institucional	6.78	6.00	0.78
1.5.2 Programa de construcción de viviendas para familias en alto riesgo (10,000 viviendas)	75.00	7.37	67.63
1.5.3 Programa de legalización e introducción de servicios básicos de comunidades que residen en vías férreas en desuso (4,300 viviendas)	13.00	0.00	13.00
1.5.4 Vivienda social (Créditos FONAVIPO / FSV)	180.00	180.00	0.00

3.1 POLÍTICA DE VIVIENDA ADMINISTRACIÓN GUBERNAMENTAL 2009 – 2014, EL SALVADOR

A continuación se cita de manera textual la Política de Vivienda 2009-2014 ya que su contenido reducido permite presentarla de esta forma⁵⁹.

“La falta de acceso a una vivienda digna es una deficiencia estructural de El Salvador. De acuerdo con el censo de población del año 2007, el déficit habitacional (cuantitativo y cualitativo) es de **más de 500 mil viviendas**.

La situación es más grave en las zonas rurales del país, donde solo el 47.6% de las viviendas tiene paredes de concreto o mixto, contra un 84.3% en las zonas urbanas. En el ámbito nacional, el material que predomina como piso de la vivienda es el ladrillo de cemento (48% de las viviendas); sin embargo, en el área rural las viviendas que tienen ese tipo de piso constituyen únicamente el 40.7%.

⁵⁹ Fuente: Plan Quinquenal de Desarrollo, 2010-2014; Noviembre de 2010.

Por las razones anteriores, y debido a los efectos dinamizadores de la economía y a su impacto positivo en la calidad de vida de las familias, a la política de vivienda se le ha asignado una posición estratégica dentro del Plan Quinquenal de Desarrollo.

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** que generarían miles de empleos directos.

De forma adicional, y como respuesta a los daños materiales ocasionados por la baja presión asociada a la tormenta Ida, se elaboró una estrategia encada a solucionar de manera integral y definitiva los problemas habitacionales generados por este fenómeno natural. Esta estrategia que constituya una novedad en la historia del país, considera la dimensión de mediano y largo plazo, y por tanto aborda la problemática de las familias que viven en zonas de alto riesgo y que son vulnerables a los impactos negativos de los fenómenos naturales.

La política de vivienda diseñada para el quinquenio comprende tres componentes:

- El primero es la *Construcción de 25,000 viviendas para familias de bajos recursos*. Comenzó a ejecutarse a partir de julio de 2009 como parte del Plan Global Anti Crisis y será financiado con una combinación de recursos externos e internos (provenientes del sistema bancario) y de recursos propios de las instituciones estatales vinculadas con el sector vivienda. 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 en el mapa de pobreza urbana y al menos 20,000 soluciones habitacionales del programa Piso y Techo en los

municipios de pobreza extrema severa (que iniciará con 12 municipios de los departamentos de Chalatenango y Cabañas)

- El segundo componente es la *Construcción de al menos 3,000 viviendas definitivas en sitios seguros para las familias que perdieron sus hogares como consecuencia de la baja presión asociada a la tormenta Ida*. De esta manera el gobierno de la república rompe con una práctica característica de las gestiones gubernamentales anteriores que consistía en proporcionar solo viviendas temporales y precarias a las víctimas de los desastres; viviendas que además eran construidas en los mismos lugares donde ocurrían las adversidades. Una novedad adicional es la participación activa de los gobiernos municipales en las tareas de reconstrucción, colaborando con las instituciones gubernamentales en la identificación de terrenos adecuados y seguros, y en algunos casos los proporcionaron como contrapartida. Parte de este componente será financiado con los recursos externos que reorientó la Asamblea Legislativa para enfrentar las tareas de emergencia, rehabilitación y reconstrucción.
- Al tercer componente le compete la *Construcción de viviendas permanentes para las familias que en la actualidad habitan en zonas de riesgo y que deben ser reubicadas en sitios seguros para evitar que sean víctimas de alguna eventualidad natural*. El gobierno de la República asume que este es un problema estructural de gran magnitud y complejidad que solo podrá resolverse en el largo plazo con una política de Estado. Sin embargo, quiere dar el primer paso y se ha trazado la meta de proporcionar vivienda permanente y segura a por lo menos 10,000 familias que viven en zonas de alto riesgo en diferentes lugares del territorio nacional y que requieren ser reubicadas. Este componente comenzaría a ejecutarse a partir del año 2011”.

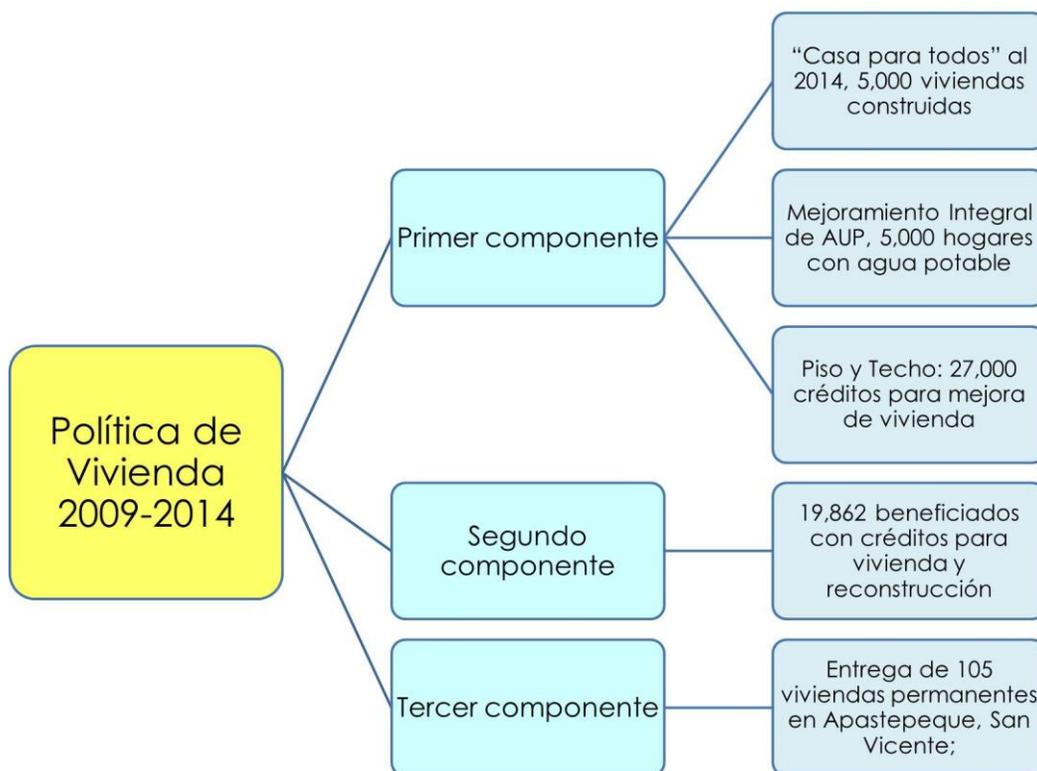
3.1.1 ANÁLISIS DE LOS COMPONENTES DE LA POLÍTICA DE VIVIENDA 2009–2014

Dentro del **primer componente** presentado en la Política de Vivienda presentada para el período 2009-2014 se propone la construcción de 25,000 viviendas para familias de escasos recursos que comenzó a ejecutarse en el año 2009. Mediante la construcción de los proyectos denominados “Casa para Todos”, el cual buscaba que las familias accedan a vivienda digna y a facilitar el mejoramiento de viviendas existentes.

Para el año 2012 siendo 25,000 las viviendas ofrecidas estaban únicamente construidas cerca de 4,000. Al año 2013, cuando los proyectos que fueron ofrecidos por las autoridades ascendían a 34, se encontraban concretados 5; esto según los datos de FONAVIPO, suman la cantidad de 3,599 viviendas. Para el fin del quinquenio, específicamente en el mes de Mayo del 2014, estaban construidas casi 5,000 viviendas, formando la quinta parte de lo que se planteó inicialmente.

Como parte de las intervenciones orientadas a combatir la pobreza urbana mediante *el Programa de Mejoramiento Integral de Asentamientos Urbanos Precarios* se ha procedido a la introducción de servicios básicos. En este ámbito se han beneficiado casi a 5,000 hogares con la introducción del servicio de agua potable; así como también se han realizado emprendimientos sociales y comunitarios de riesgos ambientales. En conjunto el *Programa de piso de vivienda* y con créditos para mejora de vivienda se han beneficiado a 27,000 familias.





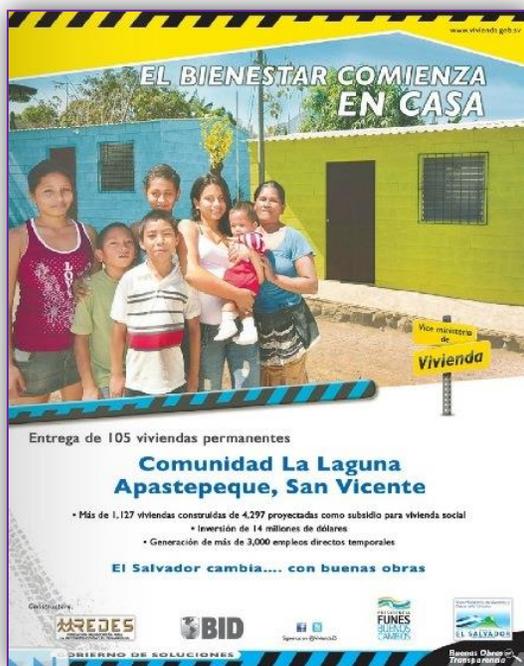
En el **segundo componente** se contemplaba la construcción de viviendas para los afectados por la baja presión relacionada con la tormenta Ida, en este sentido se proporcionaron créditos para vivienda y reconstrucción por FONAVIPO.

Se beneficiaron 19,862 familias durante el período 2010 – 2012⁶⁰. Estos beneficios incluyeron:

- Financiamiento para la construcción de vivienda nueva a través del Fondo Nacional de Vivienda Popular (FONAVIPO)
- Vivienda del sector privado
- Reconstrucción
- Vivienda para familias en zonas de riesgo
- Créditos para compra de vivienda usada o recuperada

⁶⁰ "El camino del cambio", Legados de 4 años de gestión. Secretaría Técnica de la Presidencia, El Salvador, 2013.

- Construcción de 3,877 viviendas, que constituyeron una inversión de 61 millones de dólares.



Como parte del **tercer componente** incluido dentro de la política de vivienda presentada, para Marzo de 2014 se entregaron 105 viviendas permanentes en la Comunidad La Laguna, Apastepeque, San Vicente⁶¹. Según los datos presentados por el VMVDU en esa fecha eran más de 1,127 viviendas construidas, dentro de lo proyectado como subsidio para vivienda social, lo que asciende a una inversión de 1.4 millones de dólares, generando a su vez, más de 3,000 empleos directos temporales.

3.2 PROGRAMA DE VIVIENDA SOCIAL “CASA PARA TODOS”

El programa “Casa para todos” fue concebido como una estrategia de reactivación de la economía nacional, que tuvo como objetivo inicial desarrollarse en un corto plazo, beneficiando a muchos salvadoreños; a su vez fue considerado como una opción de facilitación de vivienda digna a los miles de Salvadoreños que forman parte de los sectores de bajos recursos y bajos ingresos en el país.

Las instituciones participantes encargadas de desarrollar el programa son el Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano como ente rector, el Fondo

⁶¹ Fuente: La Prensa Gráfica, 31 de Marzo, 2014.

Nacional de Vivienda Popular (FONAVIPO) y el Fondo Social para la Vivienda (FSV).



Cuando en la Política de Vivienda presentada en el Plan Quinquenal de la administración gubernamental 2009 – 2014 se ofrecía la construcción de al menos 25,000 viviendas para familias de escasos recursos económicos, se hizo con el claro objetivo de reducir el déficit habitacional y de lograr

que las familias de menores recursos económicos accedieran a una vivienda digna, con la seguridad y las características indispensables para mejorar su calidad de vida.

Al inicio del mandato presidencial se planeaba que el Fondo Social para la Vivienda financiara en el largo plazo al menos 5,000 casas que producirían empresas constructoras privadas y al menos 2,000 casas construidas por el Fondo Nacional de Vivienda Popular, otorgadas con subsidio del terreno.

La institución subsidió el valor del terreno y el Fondo Social para la Vivienda brindó el crédito de largo plazo para la adquisición de las viviendas con montos que, se planteaban desde los \$10,300 hasta los \$28,500; lo cual en la actualidad y en la comercialización de las viviendas ha sido variable.

El Programa de Vivienda Social “Casa Para Todos” fue propuesto para llevarse a cabo en las tres zonas del país.

Los proyectos desarrollados en el territorio, los cuales llegan a 5 de los que, según declaraciones iniciales de los mismos funcionarios, inicialmente serían 34, han sido llevados a cabo mediante diferentes plantillas de diseño y formas.

Sin embargo, los resultados de la puesta en marcha de los distintos proyectos no fueron los esperados inicialmente.

En el momento en el que se planteó la ejecución de los proyectos contenidos dentro de “Casa para Todos”, no fueron especificados los municipios y lugares que iban a ser beneficiados con ellos, ni la distribución a nivel territorial de los mismos; es por ello que *no puede generarse un estudio de si fueron o no cumplidas las propuestas a cabalidad*, ya que desde un inicio, no fue proporcionada la información suficiente de las planificaciones de los mismos, quizá, porque no existió como tal.

En la etapa inicial de los proyectos los altos costos y la gran cantidad de requisitos para acceder a alguna de las viviendas construidas se convirtieron en problemas para su comercialización.



Para el año 2009 se planteaba la construcción de 25,000 viviendas para familias con ingresos medios, presentándose en un inicio una esperanza alentadora para las familias de escasos recursos.

Es evidente la falta de planificación en cuanto a este programa en específico dentro del Plan de Gobierno, no existen detalles de las líneas de acción o el contenido de los planes a tomar en cuenta para la ejecución de los proyectos en los cuales se desarrollarían las viviendas prometidas a la población.

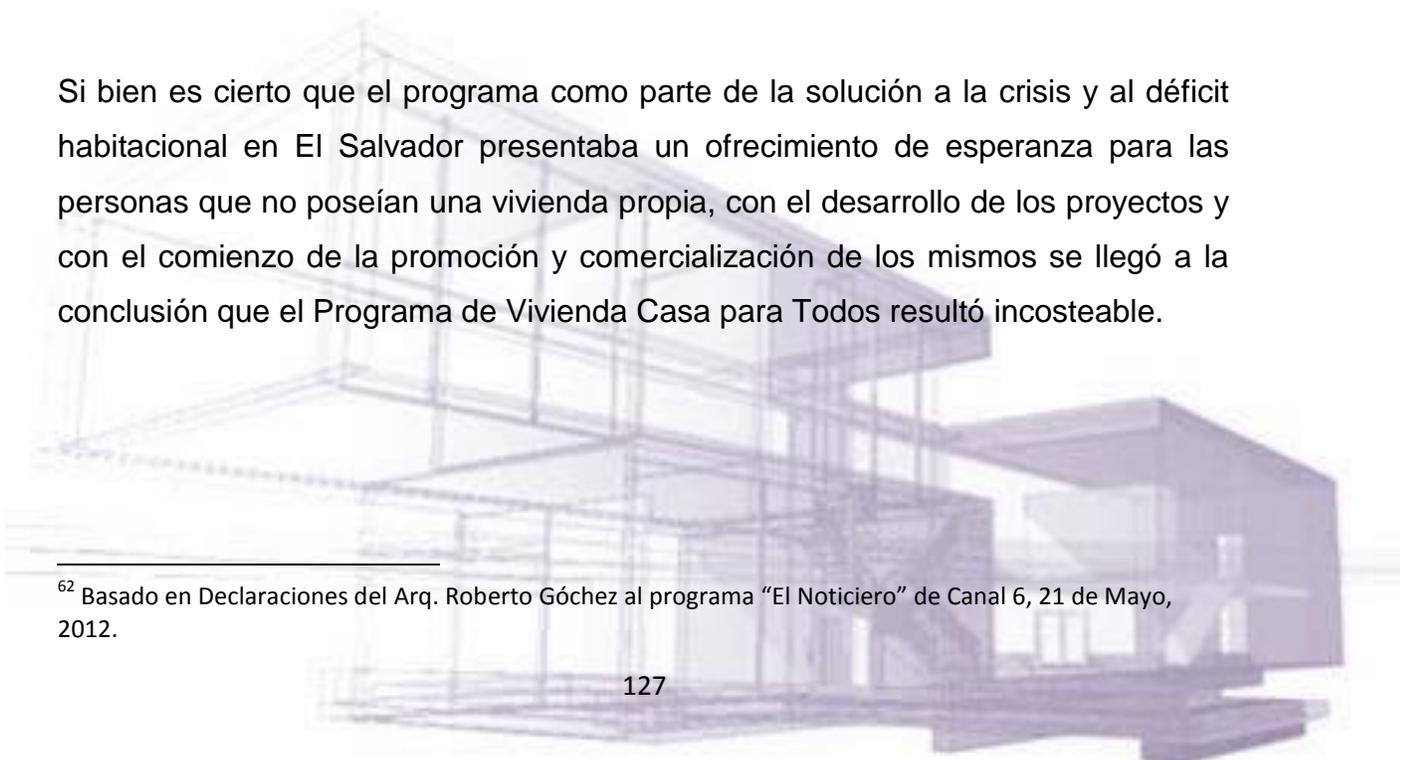
En el año 2010 cuando las casas construidas dentro del Programa Casa para Todos no fueron vendidas como se esperaba y no tenían la demanda necesaria para llamarse un “programa exitoso”, fueron relanzados los proyectos habitacionales empleando nuevas estrategias. Según esto los requisitos que se pedía para comercializar las viviendas fueron reducidos, la promoción de los proyectos se aumentó e incluso se moderaron los plazos y las estrategias de venta.

Para el año 2012, en palabras del Viceministro de Vivienda de El Salvador en ese año, el Arq. Roberto Góchez el Programa Casa Para Todos como tal, no existía; sino que, tendría que formar parte de las nuevas políticas de vivienda. - “El Programa Casa para Todos, sólo, por sí mismo no tiene nada que ofrecer, ya que se encuentra inmerso en un esquema de condiciones socioeconómicas desgastadas, desempleo y falta de ingresos”⁶². -

Aunque en un inicio el Fondo Nacional de Vivienda Popular presentó el Programa Casa Para Todos como parte de una estrategia para dinamizar el sector construcción, el desarrollo del mismo no traía ningún beneficio para el sector privado, las viviendas aún no han sido comercializadas en totalidad y no se han visto resultados.

Si bien es cierto que el programa como parte de la solución a la crisis y al déficit habitacional en El Salvador presentaba un ofrecimiento de esperanza para las personas que no poseían una vivienda propia, con el desarrollo de los proyectos y con el comienzo de la promoción y comercialización de los mismos se llegó a la conclusión que el Programa de Vivienda Casa para Todos resultó incosteable.

⁶² Basado en Declaraciones del Arq. Roberto Góchez al programa “El Noticiero” de Canal 6, 21 de Mayo, 2012.



3.3 ANALISIS DE LOS ENUNCIADOS PRESENTADOS EN LA POLÍTICA DE VIVIENDA 2009 – 2014

Durante la campaña electoral previa a las elecciones del año 2008, el entonces candidato acompañado de su equipo de trabajo, formularon las estrategias que se seguirían posteriormente para lograr el proceso de cambio estructural e institucional, partiendo de un análisis que incluyó, supuestamente, un diagnóstico de la situación socioeconómica así como una valoración sobre la estructura de poder existente en el país y sus implicaciones en términos del tipo y del ritmo del cambio que en realidad se podía inducir.

En el ámbito social, se anticipaba que la llegada del primer gobierno de izquierda al poder generaría enormes expectativas de cambio que se traducirían en un **aumento de las demandas sociales postergadas por décadas**. Esta situación coincidió con un aumento de la pobreza y la marginalidad, provocada según las conclusiones del nuevo gobierno⁶³, por la disminución de remesas familiares a causa de la crisis en EE.UU.; el aumento del desempleo derivado de la caída de la producción nacional; por la existencia de un **deficiente sistema de servicios sociales básicos**, y por la ausencia de políticas sociales efectivas que protegieran a los más vulnerables.

Es entonces, en base a estudios y análisis de las situaciones actuales, en ese momento, en la realidad nacional que el nuevo gobierno presenta una serie de propuestas esperanzadoras para los más desprotegidos; con una promesa firme de reducir los niveles de pobreza y favorecer a los afectados de la misma. Es acá donde la temática de la vivienda toma presencia entre las políticas presentadas.

La política de vivienda es presentada como una política breve y resumida, en su contenido se enfocan diversos aspectos mas no las líneas de actuación; entre ellos se pretendía favorecer tanto a los que viven en la extrema pobreza severa y

⁶³ Plan Quinquenal de Desarrollo 2010-2014, Noviembre de 2014.

a los más desprotegidos, así como también a los afectados de diversos fenómenos naturales.

Dentro de las políticas sociales propuestas por la administración gubernamental, se incluyen diversas acciones universales en el ámbito público que toman en cuenta los diferentes aspectos críticos, que según las evaluaciones, era necesario atenderlas con rapidez.

Esquema: Distribución General de la Política Social

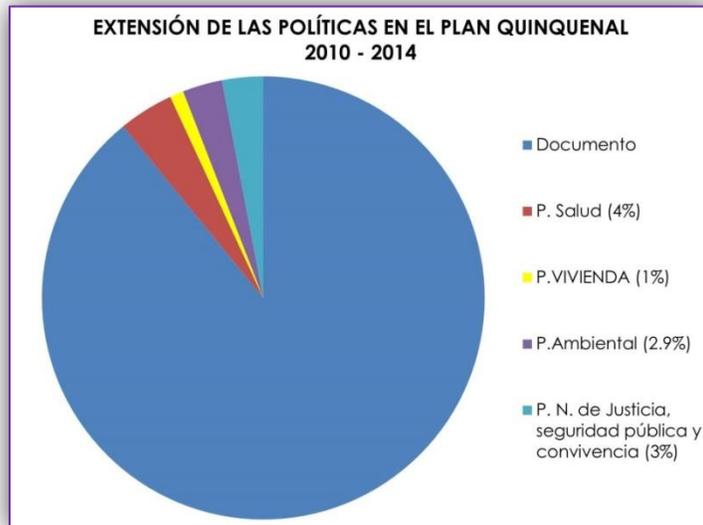
Fuente: Secretaría Técnica de la Presidencia, Gobierno de El Salvador



La información anterior es basada en el documento denominado: “Plan Quinquenal de Desarrollo, 2010 -2014; Gobierno de El Salvador”, presentado en el año 2010 en el mes de Mayo por la presidencia de la República mediante la Secretaría Técnica de la presidencia; con un contenido de 208 páginas.

Mediante una lectura del documento es fácil darse cuenta cuales son los aspectos y áreas en las que se hace más énfasis y presenta más detalle y extensión en la información presentada.

En el área de las políticas públicas, enfocamos que las palabras “*Política Nacional*” no se encuentra en todas las presentadas, sino, únicamente en 4 de las 14 políticas propuestas en el documento; las cuales son: Política Nacional de Energía; Política Nacional de Justicia, seguridad



pública y convivencia; Política Nacional de gobernabilidad y modernización del Estado; y Política Nacional de Transparencia y anticorrupción.

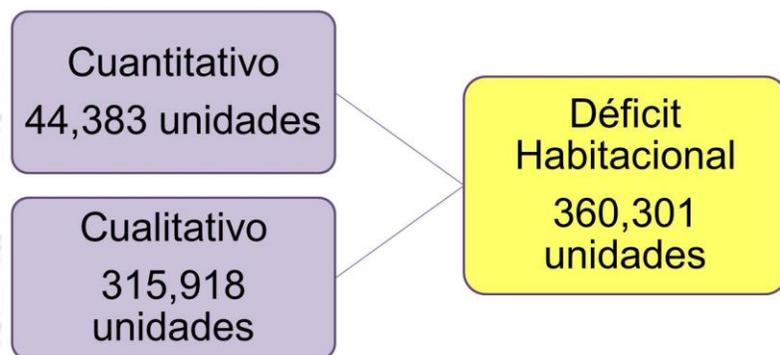
La *Política de Vivienda* además de no formar parte de las Políticas Nacionales como tal, presenta un contenido reducido a la cantidad de 2 páginas del documento. Esto representa casi un 1% del documento en total, lo cual en comparación con la importancia dada a las políticas de salud, ambiental y de Justicia significa el último lugar en importancia y extensión de su contenido. Si se compara con el porcentaje ocupado por la política de salud, la cual tiene 8.5 páginas de texto, lo cual significa aproximadamente un 4% del documento, nos damos cuenta que existe una diferencia grande entre la presentación de ambas políticas.

Es decir, la política en estudio, la Política de Vivienda, en el documento presentado denominado “*Plan Quinquenal de Desarrollo*” presentado por la presidencia de la república en el año 2010 (a un año de asumir el poder el nuevo gabinete de gobierno) no tiene mayor interés ni mayor presencia dentro de las acciones estratégicas de dicho gobierno; así como tampoco presenta líneas de acción, objetivos definidos claramente, metas ni alcances; y menos aún presenta

planificación de programas y proyectos que serán parte de las estrategias de acción de la misma.

La Política de Vivienda es presentada de manera “superficial” y sin detalle de los lugares de intervención específicos. En comparación con la política de salud, por ejemplo, que contiene detalle de los municipios a intervenir, de las acciones que se realizarán y su explicación y de los planes a ponerse en marcha dentro de la misma; la Política de Vivienda, la cual debería de formar parte de las estrategias de acción para uno de los objetivos principales del nuevo gobierno que es “Reducir la pobreza”, se reduce únicamente a la cantidad de 2 páginas en contenido.

Así mismo, en el párrafo inicial de la política como se encuentra textualmente en el Documento del Plan Quinquenal, se menciona que el déficit habitacional es de “Mas de 500,000 unidades” unificando el déficit cualitativo y cuantitativo. Si comparamos este dato con los datos reales en base al VI Censo de población y V de Vivienda realizado en el Año 2007, por la Dirección General de Estadísticas y Censos (DIGESTYC); los cuales fueron utilizados por el mismo Vice Ministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano en un documento denominado “Déficit Habitacional”⁶⁴ que se encontró en algún momento en el portal web del Ministerio de Obras Públicas encontramos lo siguiente:



⁶⁴ www.mop.gob.sv

El déficit habitacional en base a los resultados del Censo del año 2007 es de 360,301 unidades habitacionales; por lo cual es evidente que en la presentación de la Política de Vivienda presentada en el Plan Quinquenal para el Desarrollo cuando se presenta la cantidad de 500,000 unidades es exagerada.

Esto pudiera ser por que se propuso la construcción de 25,000 viviendas para reducir el déficit; lo que significaría, si se hubiesen construido en totalidad, que se estaba cubriendo por completo un equivalente al 5% del déficit del país, una cifra bastante ambiciosa y además utópica para la realidad salvadoreña en el momento en que se hacía la propuesta.

Es increíble que al año 2013, cuando se publica un libro por parte de la Secretaría técnica de la presidencia denominado “El camino del cambio, legados de cuatro años de gestión”; la temática de vivienda es tocada en el mismo con la misma superficialidad con la que se ha hecho desde el inicio de la gestión. El elemento con el que se toca el tema de la vivienda mayormente en tal publicación es el de las acciones realizadas en la reconstrucción por las afectaciones de la tormenta Ida; quizá porque fue el evento natural que golpeó el país a inicios del nuevo mandato presidencial.

Aun cuando el objetivo principal de la Administración Gubernamental fue “Reducir la Pobreza entre 12 y 15 puntos porcentuales”; las acciones que tienen que ver con la temática de la vivienda son mínimas. La política de vivienda es presentada de una manera tan reducida que es difícil ahondar puntualmente en cada uno de sus planteamientos de manera extensa. Resulta aún más increíble esto, tomando en cuenta que la vivienda es uno de los indicadores de pobreza que es más visible y más palpable en la sociedad.

Si se realiza un resumen de los puntos por los que la Política de Vivienda que presentó la administración gubernamental 2009-2014 no generó mayores

resultados y no logró cumplir el objetivo de Reducir el déficit habitacional en El Salvador tenemos:

- La falta de una planificación estratégica para llevar a cabo los elementos presentados dentro de la política.
- La escasez de información de los proyectos o programas a realizar
- La falta de líneas de acción definidas
- La ausencia de ejes transversales para realizar la distribución de las acciones
- La nula definición de puntos prioritarios
- La mala ejecución de los proyectos que desde un inicio en su concepción presentaron fallos
- La falta de propuestas de fortalecimiento institucional en las instituciones que intervienen en la temática de vivienda en el país
- La falta de datos actualizados en cuanto al déficit habitacional
- La descoordinación institucional entre los entes que intervienen en la temática de la vivienda; entre el sector público y privado

Es evidente que el período cerró con la ausencia de una política de vivienda como tal, y con proyectos que se llevaron a cabo y se encuentran deshabitados, en 5 lugares del país. Hasta el fin del quinquenio nunca se presentó un documento de la política de vivienda desglosada por sus componentes, sus acciones, sus intervenciones, su distribución en el territorio, cifras exactas y con sus objetivos, metas y limitantes. La única “Política de Vivienda” oficial, se resume así, en 2 páginas sin mayor detalle ni extensión.

3.4 “PRIMER BORRADOR: POLÍTICA NACIONAL DE VIIVENDA Y HÁBITAT DE EL SALVADOR”

Ante la admiración de la extensión de la propuesta de la “política de vivienda” dentro del “Plan Quinquenal de Desarrollo” presentado en el año 2010 por la Secretaría Técnica de la presidencia de la República; nos encontramos, al año 2014, con una sorpresa aún mayor cuando al realizar investigaciones en los portales digitales de las instituciones del Gobierno relacionados con la temática de Vivienda, para inicios de año aproximadamente, se obtuvo un documento denominado “Primer Borrador: Política Nacional de Vivienda y Hábitat” y aún es más curioso el hecho de que en la parte inferior de las páginas del documento se cita la frase: *“Primer Borrador para validación Noviembre 2013”*.

No se tienen más datos ni referencias de que tal “Borrador” haya sido ratificado o validado. El documento resume su contenido en 12 páginas y contiene información que se resume a continuación.

En tal Borrador, se encuentran todos los elementos que se han proponían para contener la Política de Vivienda oficial del gobierno. Si bien es cierto que los puntos son planteados sin ser detallados minuciosamente; presenta elementos que son más acordes a la situación del país en los momentos actuales y que van orientados en su mayoría a reducir el déficit de manera progresiva.

El denominado primer Borrador de la Política Nacional de Vivienda⁶⁵ presenta en su contenido 6 objetivos específicos de los que se derivan las líneas de acción principales en cada rubro.

⁶⁵ Ver anexo: Primer Borrador Política Nacional de Vivienda y Hábitat, El Salvador. (Completo)

ENFOQUE CONCEPTUAL:

En el documento que se encontró denominado “Borrador” de la Política de Vivienda se presentan como enfoque conceptual los siguientes puntos:

- Derecho a la vivienda y el hábitat y derecho a la ciudad
- Vivienda de Interés social
- Déficit cuantitativo y cualitativo
- Cohesión Social

ALCANCES:

Entre los alcances se presentan los objetivos general y específicos de la formulación de la política; los cuales se resumen básicamente en “Reducir el déficit habitacional” mediante diferentes acciones. Entre ellos se resume:

Objetivo General: Hacer efectivo el derecho a la vivienda y a un hábitat que eleve la calidad de vida de la población, dinamice la economía nacional y local y genere cohesión social, con la participación de los diferentes actores.

Objetivos específicos:

- a) Reducir el *déficit habitacional cuantitativo y cualitativo*, generando respuestas adecuadas a las necesidades de los diferentes grupos poblacionales y territorios.
- b) Asegurar mecanismos de *acceso al suelo y la provisión de infraestructura social, servicios básicos, espacios públicos y equipamientos*.
- c) Generar un sistema de *financiamiento de la vivienda y el hábitat*.

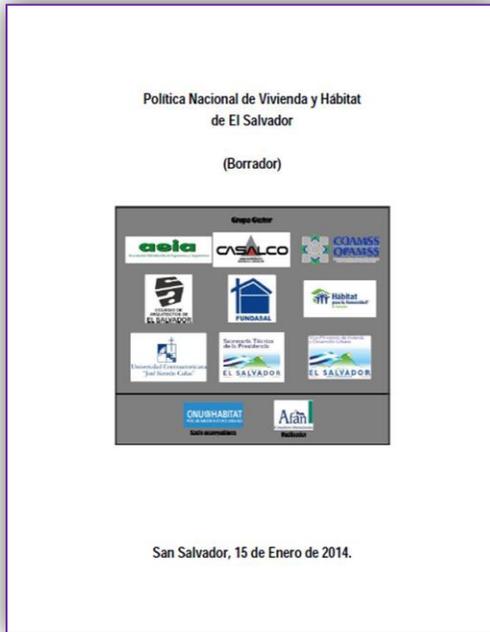
EJES TRANSVERSALES:

- Ordenamiento y Desarrollo territorial sostenible
- Género
- Descentralización y territorialización
- Gestión ambiental: resiliencia, gestión de riesgos y adaptación al cambio climático
- Cohesión social: equidad, inclusión, participación ciudadana, capacidades distintas de los grupos poblacionales en relación a movilidad, comprensión del espacio, etc.

A manera de conclusión es importante destacar que en tal documento se encuentran de manera más detallada (en comparación a la Política de Vivienda presentada dentro del Plan Quinquenal); en él se presentan los objetivos de manera específica y detallada según sus líneas de acción abordando las áreas que intervienen en la temática de vivienda en el país tales como los entes financieros, la regulación de leyes y el fortalecimiento de las instituciones públicas que intervienen en la temática, el uso de tecnologías, el acceso al suelo, la cohesión de la sociedad, entre otros.

Todos estos aspectos no se encuentran detallados en la Política de Vivienda que presentó la administración gubernamental al inicio del período; donde se esperaba se presentaran las posibles soluciones para abordar uno de los problemas principales del país que es la pobreza y la exclusión; lo cual fue uno de los lemas del gobierno.

Además resulta aún más curioso que se tuvo acceso al documento del mismo borrador con fecha 15 de Enero del año 2014; en el cual se presentan con mayor detalle los fundamentos y los objetivos de la Política de Vivienda y Hábitat denominado Borrador que aún no había sido aprobado; ya que no dejaba de tener el título de “borrador” y no se tiene ninguna información de su ratificación.



Este documento según se informa en el contenido encontrado con mayores detalles fue resultado de un proceso abierto y trabajo en conjunto con participación significativa en mesas de consulta de organismos gubernamentales, no gubernamentales, empresa privada, organismos internacionales y participantes de la sociedad civil; entre los principales se tiene:

- Asociación Salvadoreña de Ingenieros y Arquitectos (ASIA)
- Cámara Salvadoreña de la Industria de la Construcción (CASALCO)
- Consejo de Alcaldes y Oficina de Planificación del Área Metropolitana de San Salvador (COAMSS – OPAMSS)
- Colegio de Arquitectos de El Salvador (CADES)
- Fundación Salvadoreña de Desarrollo y Vivienda mínima (FUNDASAL)
- Hábitat para la Humanidad, El Salvador
- Universidad Centroamericana José Simeón Cañas (UCA)
- Secretaría Técnica de la Presidencia, Gobierno de El Salvador
- Vice Ministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano (VMVDU)
- ONU – Hábitat El Salvador
- Afán Consultores

Esta iniciativa nace ante la falta de una Política Nacional de Vivienda definida y fue conceptualizada y formulada desde una visión de largo plazo; para dar respuesta, según lo propuesto en ella, en el corto, mediano y largo plazo a la compleja problemática que presenta la vivienda en El Salvador y que tiene raíces estructurales.

Se trata de una política pública que responde a la problemática sistemática que se debe abordar de manera proactiva y concertada por parte de todos los actores que puedan jugar un rol estratégico. Sin embargo, también se trata de una iniciativa por parte de la Empresa Privada en coordinación con algunas instituciones gubernamentales que se quedó únicamente en eso, en una iniciativa, presentada a menos de un año de finalizar el quinquenio de la administración gubernamental 2009-2014 y que no fue validada ni puesta en marcha.

3.5 APLICACIÓN DE LA POLÍTICA DE VIVIENDA 2009 – 2014 EN LA CIUDAD DE SANTA ANA

La ciudad de Santa Ana, la segunda ciudad más importante del país, se vio beneficiada dentro del Programa de Vivienda Social “Casa para Todos”, presentado dentro del primer componente de la Política de Vivienda 2009 – 2014; los proyectos del programa fueron desarrollados a simple vista, sin mayor planificación.

Asimismo se llevó a cabo siempre dentro del primer componente de la Política de Vivienda 2009-2014 desde inicios del año 2013 el mejoramiento de la Comunidad El Edén; lo cual proporcionó mejoramiento a la misma y colaboró con el desarrollo de las actividades de los habitantes.

Dentro del primer componente de la política de vivienda 2009-2014, donde se plantea la construcción de al menos 25,000 viviendas definitivas para familias de bajos recursos, se ubican las acciones realizadas en la ciudad de Santa Ana. Divididos en dos proyectos habitacionales de apartamentos en edificaciones verticales, se construyeron un total de 1,364 apartamentos, en los proyectos “Procavia” y “Santa Lucía”.

3.5.1 PROYECTO “CONDominio SANTA LUCÍA”

En el Condominio Santa Lucía donde se encuentran construidos un total de 948 apartamentos ubicados en edificios de tres niveles cada uno. El proyecto fue terminado de construir en el mes de Noviembre del año 2012, sin embargo, al mes de Enero del año 2014,



únicamente se habían escriturado 6 de ellos, lo que no correspondía ni al 1% de la totalidad del proyecto.

A la fecha, el número de apartamentos vendidos de este condominio ha aumentado, debido a que las facilidades de adquisición de ellos han sido mayores que en el otro proyecto desarrollado en la ciudad.



El terreno donde fue construido este proyecto fue donado por el gobierno, por lo que, en vista de que la comercialización de ellos no se dio con facilidad ya que su precio no era accesible para las personas interesadas, su precio redujo hasta en \$6,000 del

precio con el que se intentaron comercializar en el inicio.⁶⁶

⁶⁶ Fuente: Declaraciones del Vice Ministro de Vivienda, Diciembre 2013.

El proyecto fue desarrollado con varias prorrogas en su construcción y con retrasos en la entrega, lo que conllevó a elevar los costos de la obra, influyendo negativamente en el costo final de las viviendas.

Una de las principales dificultades para la comercialización de estos apartamentos fue precisamente la ubicación del sitio donde se encuentra desarrollado; además de encontrarse ubicada en una zona alejada de las vías de circulación principales de la ciudad, las condiciones urbanas del entorno del proyecto no son las mejores. Es una zona poco segura, con vías de acceso en malas condiciones, con poca iluminación y con entornos que se dice, son acechados por las pandillas y por la inseguridad.

El complejo habitacional a pesar de contar con un muro perimetral y portones de acceso y salida, no presenta la privacidad tan anhelada por los compradores, ya que los edificios más próximos a la zona de la entrada y los que colindan con la única vía principal que rodea el condominio se encuentran expuestos visualmente al tráfico y al entorno.

Si bien es cierto que es un sitio ubicado dentro de la ciudad, los alrededores del terreno son predios extensos por la zona Este del mismo, y en algunos lados son deshabitados o de uso comercial con frecuencia de visitantes en el día; por lo que, en las horas nocturnas con la poca iluminación la poca afluencia de personas se hace una zona expuesta al peligro.



Las aceras y arriates del condominio no son encontradas en la actualidad en el mejor estado, presentan señales de descuido y de poco mantenimiento, lo que, con el paso del tiempo puede ir aumentando hasta convertirse en una mala fachada para el sitio.

Los apartamentos del condominio Santa Lucía presentan precios diferenciados, esto según su ubicación en el proyecto. Los precios con los que son vendidos los apartamentos de este condominio son:

\$15,900.00 --- Apartamento con precio menor

\$23,200.00 --- Apartamento con precio mayor

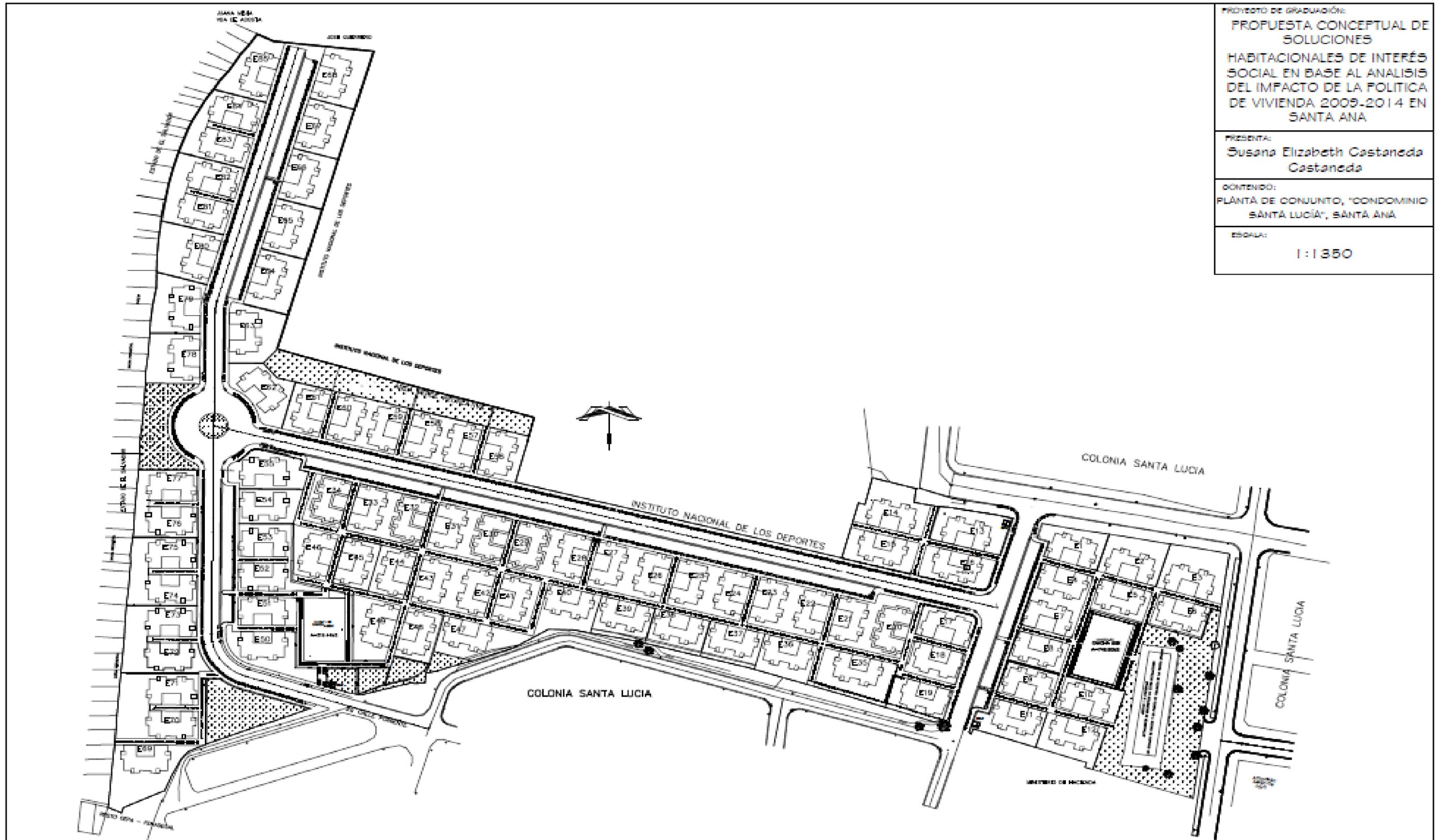


Los apartamentos con el precio mayor son los que se encuentran ubicados en los puntos cercanos al acceso, la parte frontal del condominio y los que se encuentran ubicados en las esquinas; mientras que los apartamentos con precio menor son los que se encuentran ubicados en las áreas cercanas a

los muros perimetrales e incluso los de terceros niveles.



PLANOS DE PROYECTO CONDOMINIO SANTA LUCÍA



PROYECTO DE GRADUACIÓN: PROPUESTA CONCEPTUAL DE SOLUCIONES HABITACIONALES DE INTERÉS SOCIAL EN BASE AL ANÁLISIS DEL IMPACTO DE LA POLÍTICA DE VIVIENDA 2009-2014 EN SANTA ANA
PRESENTA: Susana Elizabeth Castaneda Castaneda
CONTENIDO: PLANTA DE CONJUNTO, "CONDOMINIO SANTA LUCÍA", SANTA ANA
ESCALA: 1:1350

3.5.1.1 ANALISIS URBANO ARQUITECTÓNICO: PROYECTO CONDOMINIO SANTA LUCÍA

Como parte de las acciones emprendidas en la temática de vivienda en la ciudad de Santa Ana, se desarrolló el proyecto habitacional denominado “Condominio Santa Lucía”; presentando diversas características y aspectos que si bien es cierto son parte del mismo; han resultado ser en algún punto un impedimento en la funcionalidad del proyecto.

Entre las características arquitectónicas del Proyecto objeto de estudio en base a un análisis de la distribución en planta del mismo y de la ubicación de cada una de las edificaciones se encuentra:

1. *Discontinuidad Vial:* La vía principal cercana al proyecto, la Avenida Fray Felipe de Jesús Moraga Norte; no cuenta con accesibilidad directa al complejo habitacional; el terreno en el que se desarrolló el proyecto es de forma irregular y su continuidad se encuentra interrumpida por un Centro deportivo o Gimnasio de Karate y un puesto de vigilancia de la Fuerza Armada; lo cual hace parecer que no existe una interacción con las áreas habitacionales aledañas las cuales se fueron desarrolladas con anterioridad.

El proyecto no cuenta con cercanía a paradas de autobuses; ni contiene vías o calles en las que circulen éstos; lo cual, debería ser un elemento a tomar en cuenta en un proyecto de vivienda de tipo social.

Las vías secundarias que intervienen en la trama urbana del proyecto son interrumpidas por topes de calle o elementos utilizados en la distribución como son los bloques; los cuales no están definidos uniformemente por lo que la utilización de pasajes peatonales resulta excesiva y complicada; ya que el ancho de los pasajes es de las dimensiones mínimas y la pendiente

del terreno exigió la utilización de gradas lo cual no facilita la circulación y la accesibilidad en todos los peatones.

2. *Complejos privados:* El proyecto cuenta con dos accesos; bastante alejados de las edificaciones ubicadas en la zona Norte del terreno; los cuales se encuentran cercados por portones y con casetas de vigilancia. Es contradictorio el hecho de que tales proyectos habitacionales hayan sido concebidos con una tipificación social, cuando en su diseño se encuentran elementos de privacidad que cercan y cierran el proyecto los cuales no están en armonía con la vivienda social ni con el sector de la población al cual se entendía iban dirigidas inicialmente las viviendas.

La distribución que se encuentra dentro del terreno además de ver interrumpida la circulación también presenta el cierre en todos los alrededores, lo cual indica un aislamiento con el entorno el cual es mayormente habitacional en la zona.

3. *Distancias excesivas:* las distancias en las vías vehiculares dentro del Condominio son demasiado extensas tomando en cuenta que, si son dirigidos a personas de ingresos económicos reducidos éstas personas no cuentan con los recursos como para circular únicamente en automóvil; la vía vehicular que atraviesa de Este a Oeste la distribución tiene una longitud aproximada de 350 mts lineales esto se convierte en una situación bastante difícil si las personas tienen que atravesarlo caminando; esta vía llega a una zona de Área verde en forma de redondele; de donde sale otra calle hacia el Norte la cual tiene aproximadamente 200 mts de longitud.

Al observar la ubicación de los accesos nos damos cuenta que los habitantes de la última edificación ubicada en la zona norte del complejo deberán caminar grandes distancias para salir o ingresar al condominio.

4. *Estacionamiento innecesario:* El Proyecto de “Vivienda Social” Santa Lucía presenta en su distribución un área de alrededor de 1392.68 m² destinado a estacionamiento vehicular; recordando la tipificación de los desarrollos residenciales se tiene en cuenta que las personas que habitarán son de escasos recursos económicos por lo cual el espacio destinado para estacionar los automóviles está de más y podría haber sido destinado a otra actividad dentro de la distribución de estacionamiento.
5. *Descentralización de elementos comunes:* Los elementos recreativos comunes existentes dentro del complejo residencial como son las 2 canchas deportivas y un área de redondel de un radio de 6.0 mts se encuentran ubicados en el complejo de manera tal que hay una cancha a cada extremo del área Sur de la distribución y el redondel se encuentra como punto de conexión de las calles internas; sin embargo, una porción de edificaciones se encuentra aislada de estas actividades, ya que están ubicados un tanto lejanos de los edificios ubicados en el área norte del mismo.
6. *Hacinamiento:* las edificaciones se encuentran ubicadas en bloques de aglomeraciones de unidades habitacionales, el bloque central cuenta con 40 edificios; considerando que son 12 apartamentos por edificio se trata de 480 apartamentos en un solo bloque y haciendo un cálculo tentativo de habitantes por apartamento de 4 personas esto significaría un total de 1920 personas por bloque en la distribución de las edificaciones.

Es evidente el contraste entre la distribución de las edificaciones cuando se nota que hay un bloque de 40 edificios versus un bloque aislado de 4 edificios y otro ubicado en forma lineal hacia la parte Norte de 6 edificaciones; la distribución de las mismas fomenta el hacinamiento de las viviendas y más aún si los pasajes peatonales que las separan cuentan con las dimensiones mínimas de separación entre cada uno de los edificios.

7. *Aislamiento:* Mientras unos edificios se encuentran en aglomeración a simple vista en la parte central del proyecto, en la zona Sur del terreno se encuentra un edificio que por su ubicación parece estar aislado de la distribución de los demás bloques de edificaciones, lo cual fomenta además del aislamiento incluso las condiciones para inseguridad dentro del aspecto social del condominio.

8. *Áreas Verdes mínimas:* Dentro de una urbanización de vivienda mínima la regulación según la Ley y Reglamento de Urbanismo y Construcción establece que debe contener al menos un 10% del área construida definida como área verde; sin embargo, para Vivienda Social al no existir regulación como tal para esta tipificación; es por dignificar el espacio que debería contener áreas más extensas destinadas para recreación y área verde ecológica; en el condominio Santa Lucía, se encuentran áreas verdes reducidas sin tomar en cuenta el hecho de que son edificaciones en las que aproximadamente habitarían 50 personas por edificación, las cuales, por cada una, merecen tener espacios sin impermeabilizar entre cada edificio que sean libres y accesibles.

El hecho de que existan pasajes peatonales con arriates no cuenta como área verde ni como espacios de recreación para las personas. Además de ser pocos los “pulmones” o áreas sin impermeabilizar con las que cuenta el proyecto, se encuentran descentralizadas y ubicadas en el terreno de forma irregular y repartido únicamente al extremo Oeste del proyecto.

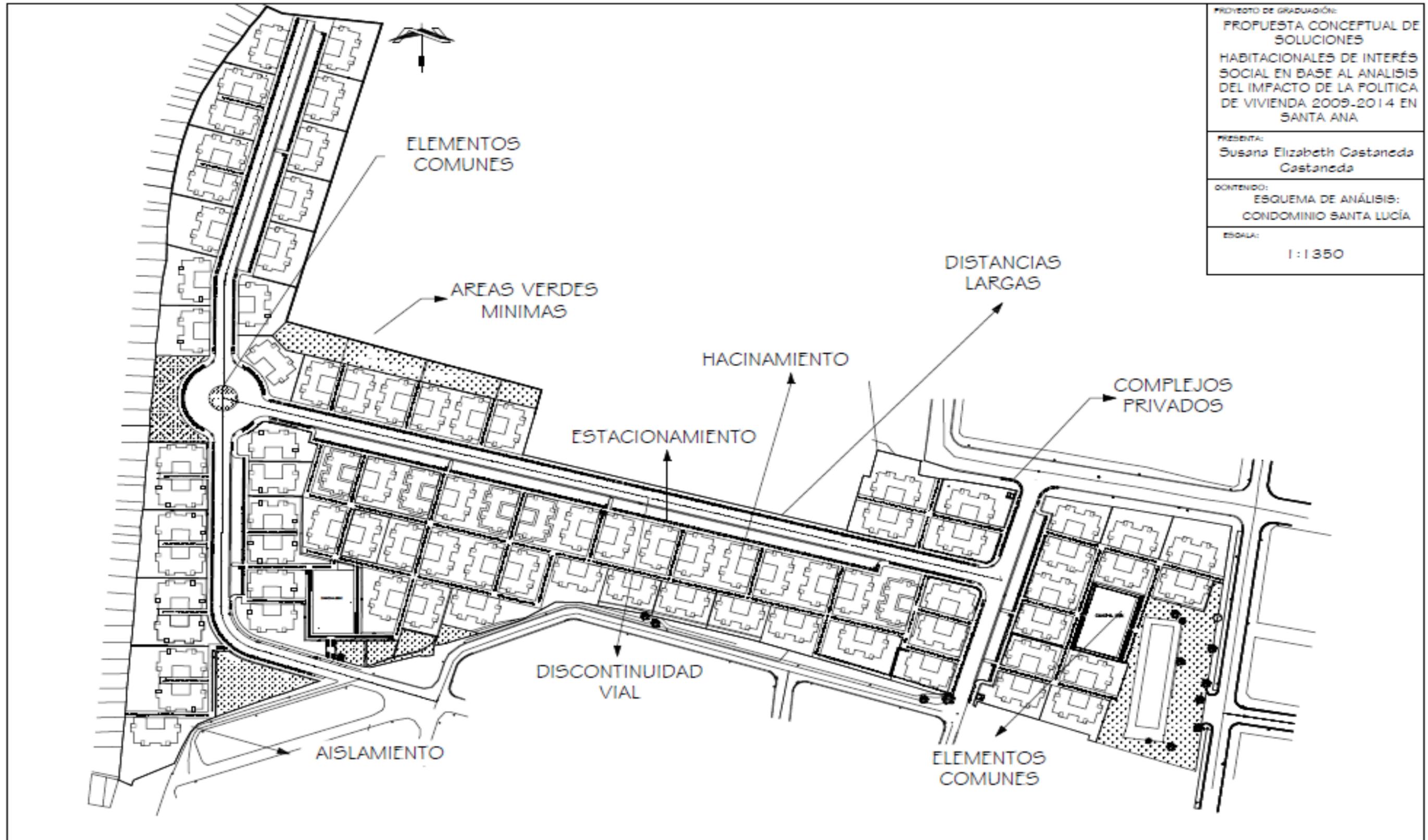
9. *Terreno:* Es evidente la falta de un análisis y estudio de los terrenos utilizados para el proyecto. Éstos no eran los indicados ya que por su topografía y sus condiciones, se tuvieron que realizar obras de fundación a escalas mayores lo que aumenta los costos en construcción. Además siendo un terreno propiedad del Estado, los costos de este han sido incluidos en el precio de venta de las unidades.

10. *Impacto en la zona:* en el diseño y desarrollo del proyecto, era necesario realizar un impacto en la zona donde fue ubicado. Si bien es cierto se trata de una zona totalmente habitacional, la densidad poblacional es media comparada con la que se espera albergar en las edificaciones construidas. Esto genera complicaciones en el desarrollo del lugar y a su vez aumenta el flujo vehicular y peatonal en la zona.
11. *Costo por construcción:* Aun cuando según los datos del VMVDU el m² por construcción en vivienda social en bloque de concreto es de \$151.35 para la zona de Santa Ana (2014); en el proyecto Condominio Santa Lucía el precio al que se comercializa la construcción por metro cuadrado es de \$527.27/m² aproximadamente⁶⁷. Un costo bastante elevado si se toma en cuenta que las viviendas fueron destinadas, originalmente, a personas de escasos recursos económicos.

⁶⁷ Dato obtenido del precio del apartamento entre el número de metros cuadrados construidos con los que consta la unidad habitacional. \$23,200.00/44.0 m²



PLANOS DE PROYECTO CONDOMINIO SANTA LUCÍA, ANÁLISIS



3.5.2 PROYECTO “CONDominio PROCavia”

En la zona Sur de la ciudad, se desarrolló el Condominio Procavia, que cuenta con la cantidad de 416 apartamentos distribuidos en 52 edificios de 2 niveles cada uno (8 apartamentos por edificio) y un estacionamiento común para un total de 295 vehículos.



Para inicios del año 2014 únicamente habían sido comercializadas 15 unidades habitacionales y según información de FONAVIPO se encontraban en trámites más de 20 de las viviendas ofrecidas en ese proyecto. Al mes de Julio del mismo año se encuentran 49 unidades vendidas en este proyecto, de los

cuales 30 han sido habitados y se encuentran más de 15 solicitudes en trámites.

En el condominio Procavia, debido también a la poca respuesta en venta de los apartamentos construidos, el precio de ellos se redujo \$5,000.00 del precio de venta original.

La ubicación de dicho proyecto se da en un sitio mucho más desarrollado en el aspecto habitacional dentro de la zona Sur de la ciudad de Santa Ana. Si bien es cierto que era un terreno desocupado de propiedad Estatal, en dicho lugar se ubicaban los juegos mecánicos y las ferias para el período de las fiestas patronales de la ciudad; por lo que al iniciar la construcción del proyecto éstas fueron reubicadas, lo que provocó descontento en la población.

Además al realizar una visita al sitio donde se desarrolló el proyecto se puede observar que presenta una vía de acceso desde la zona del Estadio Oscar Quiteño que se encuentra, por tramos, en malas condiciones; a su vez la iluminación es poca en horas de la noche y en el día la luz del sol se refleja directamente de manera frontal a las edificaciones.



Si bien es cierto que se mantuvo el área de acera y arriate en las afueras del condominio, a la fecha, se encuentran en descuido ya que su mantenimiento es obvio que no es constante; esta situación podría deberse a la poca comercialización que ha existido de los apartamentos.

Los apartamentos de este condominio, al igual que los ubicados en el Condominio Santa Lucía, presentan precios diferenciados debido a su ubicación dentro del proyecto. Los precios con los que se comercializan son:

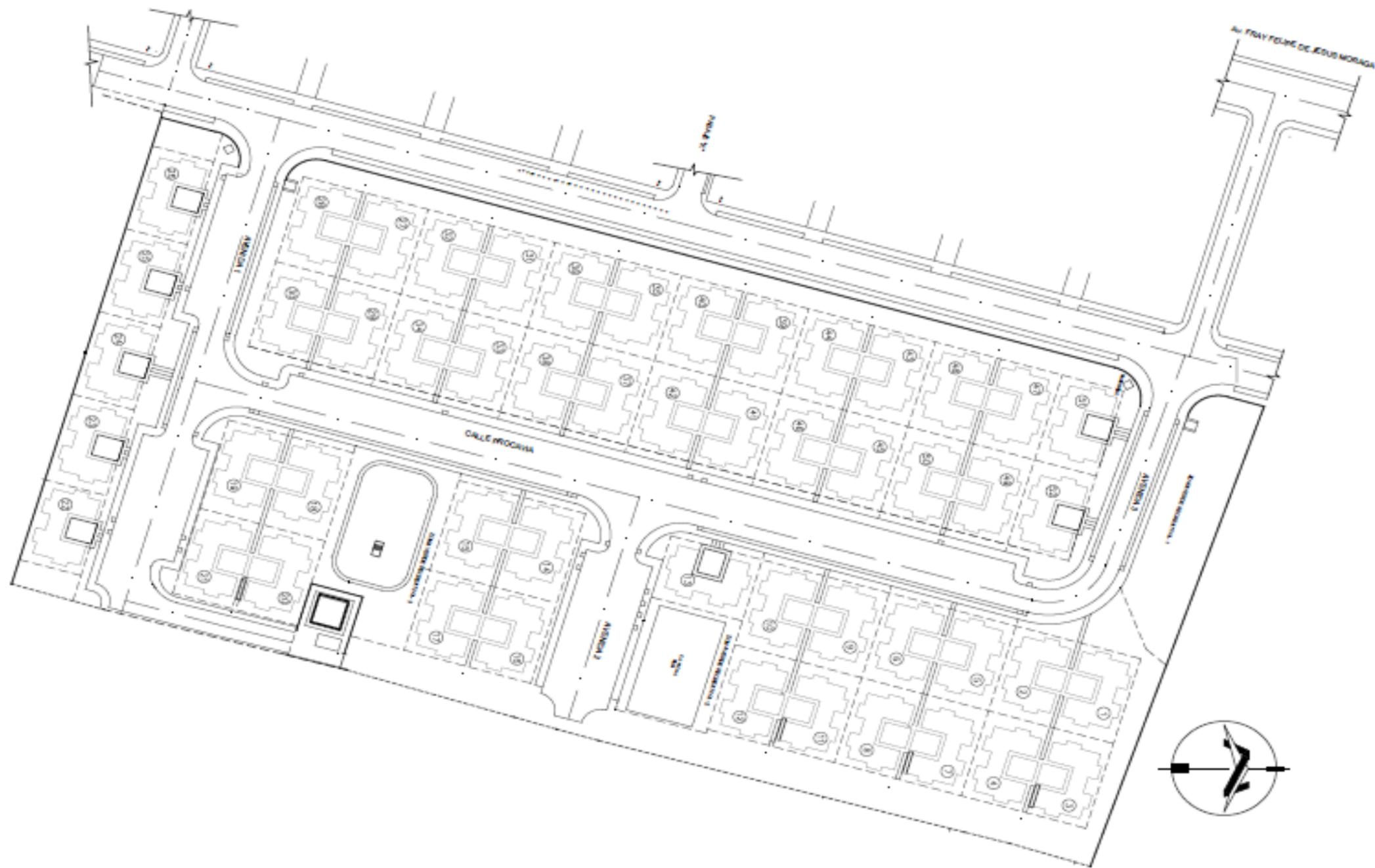
\$18,410.00 --- Apartamento con precio menor

\$24,970.00 --- Apartamento con precio mayor

Los apartamentos con el precio mayor son los que se encuentran ubicados en los puntos cercanos al acceso, la parte frontal del condominio y los que se encuentran ubicados en las esquinas; mientras que los apartamentos con precio menor son los que se encuentran ubicados en las áreas cercanas a los muros perimetrales y en el segundo nivel de los edificios.

En ambos proyectos, la instalación de los servicios básicos del apartamento corre por cuenta del propietario; además no se permiten modificaciones en el exterior de los mismos.

PLANOS DEL PROYECTO "CONDOMINIO PROCAVIA"



PROYECTO DE GRADUACIÓN: PROPUESTA CONCEPTUAL DE SOLUCIONES HABITACIONALES DE INTERÉS SOCIAL EN BASE AL ANALISIS DEL IMPACTO DE LA POLITICA DE VIVIENDA 2009-2014 EN SANTA ANA
PRESENTA: Susana Elizabeth Castaneda Castaneda
CONTENIDO: PLANTA DE CONJUNTO, "CONDOMINIO PROCAVIA", SANTA ANA
ESCALA: 1 : 1 000

3.5.2.1 ANALISIS URBANO ARQUITECTONICO: PROYECTO CONDOMINIO PROCAVIA

Al igual que el proyecto mencionado anteriormente, el Condominio Santa Lucía presenta características propias y particulares en su diseño y distribución; las cuales han influido de manera positiva y negativa en la comercialización de los apartamentos construidos en el lugar. En base a un estudio realizado en campo y en los planos a los cuales se tuvo acceso de las distribuciones de edificaciones en el terreno del condominio se realzan las siguientes características analizándolas desde el punto de vista arquitectónico como se presenta a continuación:

1. *Discontinuidad vial:* Una de las vías más importantes de la ciudad de Santa Ana, la Avenida Fray Felipe de Jesús Moraga Sur se encuentra cercana al proyecto, pero este no cuenta con acceso directo desde tal vía; aun cuando desde la Avenida hay 3 pasajes de acceso al condominio; el proyecto habitacional no cuenta con cercanía inmediata a paradas de autobuses ni con puntos donde circulen los mismos.

En el interior del desarrollo habitacional existe una calle central que atraviesa todo el terreno; la cual es bastante ancha para su ubicación; siendo innecesario tanto espacio si se toma en cuenta que la circulación sería altamente peatonal. Además existen 2 vías secundarias de recorrido lineal y de distancia moderada; con tope en la zona Este del terreno y al Oeste presentan los accesos y salidas del condominio.

2. *Acceso y Salida:* La dimensión del terreno no es tan extensa como para que haya sido necesaria la ubicación de dos puntos de acceso y/o salida del proyecto; además resulta ser a su vez un elemento utilizado en las zonas marginales; lo que obliga a realizar acceso a un lado y salida al otro; algo no indicado para proyectos habitacionales de tipo social.
3. *Privacidad innecesaria:* Si bien es cierto que el objetivo debe ser dignificar espacios para las personas que presentan la necesidad de una vivienda; en

el caso del proyecto Condominio Procavia la ubicación de casetas de seguridad y de muros perimetrales para cercar el proyecto fueron innecesarios; ya que siendo vivienda de tipo social esto no es conveniente pues aumenta costos de construcción y no está de acorde a la situación social de quienes lo habitarían.

4. *Estacionamiento innecesario:* tomando en cuenta que fueron proyectos presentados como vivienda social, el área de terreno que fue destinada a estacionamientos dentro del condominio aproximadamente de 951.0 m² pudiese haber sido utilizada en otro aspecto urbano dentro del proyecto.
5. *Vías anchas:* Tomando en cuenta que no se tendría que haber realizado un diseño para llenar un estacionamiento ni para que sea de circulación vehicular; la vía central del proyecto es un tanto ancha; sin embargo la distancia es razonable y coherente para que los habitantes puedan desplazarse caminando en ella.
6. *Hacinamiento:* Es importante analizar la situación de aglomeración de edificaciones dentro del condominio; si bien es cierto que la cantidad de edificios y de apartamentos es menor que la del condominio Santa Lucía, la separación entre cada uno de los edificios sigue siendo mínima si se calcula el volumen de habitantes que existirán en el proyecto. En el bloque de edificios central se encuentran ubicadas 26 edificaciones; lo que significa 208 apartamentos aproximadamente; esto si se calcula que serían grupos familiares de 4 individuos cada uno se traduce a un volumen de 832 personas habitando en un bloque de aproximadamente 10,000 m². La separación entre las edificaciones se convierte en una cantidad de pasajes peatonales que si bien es cierto contienen arriates no es esta área suficiente como área verde para la cantidad de unidades habitacionales y para la extensión de área de terreno impermeabilizada.

7. *Terreno:* Es evidente la falta de un análisis y estudio de los terrenos utilizados para el proyecto. Éstos no eran los indicados ya que por su topografía y sus condiciones, se tuvieron que realizar obras de fundación a escalas mayores lo que aumenta los costos en construcción. Además siendo un terreno propiedad del Estado, los costos de este han sido incluidos en el precio de venta de las unidades.
8. *Impacto en la zona:* en el diseño y desarrollo del proyecto, era necesario realizar un impacto en la zona donde fue ubicado. Si bien es cierto se trata de una zona totalmente habitacional, la densidad poblacional es poca comparada con la que se espera albergar en las edificaciones construidas. Esto genera complicaciones en el desarrollo del lugar y a su vez aumenta el flujo vehicular y peatonal en la zona.
9. *Costo por construcción:* Aun cuando según los datos del VMVDU el m^2 por construcción en vivienda social en bloque de concreto es de \$151.35 para la zona de Santa Ana (2014); en el proyecto Condominio Procavia el precio al que se comercializa la construcción por metro cuadrado es de \$567.50/ m^2 aproximadamente⁶⁸. Un costo bastante elevado si se toma en cuenta que las viviendas fueron destinadas, originalmente, a personas de escasos recursos económicos.

⁶⁸ Dato obtenido del precio del apartamento entre el número de metros cuadrados construidos con los que consta la unidad habitacional. \$24,970.00/44.0 m^2



PLANOS DE PROYECTO CONDOMINIO PROCAVIA, ANÁLISIS



PROYECTO DE GRADUACIÓN: PROPUESTA CONCEPTUAL DE SOLUCIONES HABITACIONALES DE INTERÉS SOCIAL EN BASE AL ANÁLISIS DEL IMPACTO DE LA POLÍTICA DE VIVIENDA 2009-2014 EN SANTA ANA
PRESENTA: Susana Elizabeth Castaneda Castaneda
CONTENIDO: ESQUEMA DE ANÁLISIS - CONDOMINIO PROCAVIA
ESCALA: 1:1000

CARACTERÍSTICAS DE LOS APARTAMENTOS DE LOS CONDOMINIOS PROCAVIA Y SANTA LUCÍA EN SANTA ANA



La construcción de los dos proyectos desarrollados en la ciudad de Santa Ana, tuvo una inversión que oscila en los \$31,000,000.00 y se considera que generó la cantidad de 12,000 empleos entre directos e indirectos.

Las características generales de cada una de estas unidades habitacionales son:

- Área de construcción de aproximadamente 44.0 m²
- Sala – Comedor
- Dos habitaciones
- Servicio Sanitario y Ducha
- Puertas metálicas y ventanas de celosía de vidrio tipo solaire
- Área de usos múltiples o limpieza (Lavadero pequeño)
- Zonas verdes comunes distribuidas en ambos complejos habitacionales
- Áreas de canchas y juegos
- Área de estacionamientos comunes
- Portón y caseta de seguridad en la entrada
- Muros perimetrales



TASAS DE INTERES QUE COBRA EL FONDO SOCIAL PARA LA VIVIENDA PARA FINANCIAR LA ADQUISICION DE VIVIENDAS DEL CONDOMINIO PROCAVIA Y SANTA LUCIA, SANTA ANA

Si bien es cierto que el Fondo Nacional de Vivienda Popular se encargó de la realización de los proyectos denominados “Casa Para Todos” a nivel nacional, así como de la promoción y la venta de los mismos, el financiamiento y préstamo de ellos para los interesados en adquirirlos lo proporciona el Fondo Social para la Vivienda; proporcionando diversas opciones para que puedan ser adquiridos “fácilmente” por los interesados.

Los diferentes plazos y tasas de interés que proporciona y cobra el FSV en la financiación de las unidades habitacionales se detalla a continuación.

Tabla 21: Tasa de interés del FSV para la adquisición de los apartamentos de Condominio Procavia y Santa Lucía, Santa Ana.

Fuente: Fondo Nacional para la Vivienda Popular, Unidad de comercialización, El Salvador.

CATEGORIA	TASA DE INTERES (%)	PRIMA	PLAZO (Años)
Empleados cotizantes (hasta 69 años)	6.00	0 prima	25
Sector informal (hasta 55 años)	8.00	Variable, margen de disminución de hasta 20%	25
Personas pensionadas	8.5		15

A las personas que están interesadas en adquirir una de las viviendas de los proyectos mencionados y que pertenecen al sector informal se les realiza un estudio socioeconómico en base al tipo de negocio que poseen y a los ingresos y en base a este se le proporciona un “subsidio” en la prima del apartamento. Por lo que no se puede dar una cifra exacta de la prima que se cobra en la adquisición del mismo.

3.5.3 PROYECTO MEJORAMIENTO INTEGRAL DE ASENTAMIENTO URBANO PRECARIO, EL EDÉN

Después de 45 años de fundada la comunidad la comunidad el Edén fue intervenida por el Estado; en el marco de lo presentado dentro del primer componente de la Política de Vivienda presentada; el Mejoramiento integral de Asentamientos Urbanos Precarios.



Se inició a inicios de Septiembre del año 2012 en la comunidad El Edén ubicada en la zona Sur poniente de Santa Ana, en terrenos donde se ubicaba una estación de la línea férrea.

El VMVDU invirtió más de \$1.4 millones de dólares provenientes del préstamo del Banco Interamericano de Desarrollo (BID) y otros fondos provenientes de la ayuda de la Unión Europea.

Las obras comprendieron infraestructura social básica como:

- Mejoramiento del sistema de agua potable
- Alcantarillado Sanitario (Disposición de excretas y aguas grises)
- Obras de paso
- Mejoramiento de infraestructura vial
- Drenajes pluviales

3.6 CONCLUSIONES DEL DIAGNÓSTICO: IMPACTO DE LA POLITICA DE VIVIENDA 2009 – 2014 EN LA CIUDAD DE SANTA ANA

Al iniciar el mandato presidencial la administración del año 2009, cuando se presenta una propuesta para gobernar totalmente planteada de forma diferente a las de los períodos presidenciales anteriores, la población salvadoreña obtuvo propuestas que hacían ver un panorama distinto ante la difícil situación que se estaba viviendo tanto en el aspecto económico como social. Con base a lo anterior y al estudio realizado en la etapa de diagnóstico se puede concluir:

- Si bien es cierto que las propuestas presentadas a la población en la campaña política en el tema de la vivienda eran designadas para dotar de vivienda a los que no poseían una vivienda propia, y a quienes no tenían los ingresos suficientes como para adquirir una en el ámbito privado; en el

momento en el que se desarrollaron los proyectos de vivienda social de la nueva administración gubernamental (los que llegaron a concretarse), las cosas fueron muy diferentes.

- En la ciudad de Santa Ana, donde se desarrollaron 2 proyectos habitacionales con el adjetivo de “Interés social” denominados como “Condominios”; ante la gran expectativa de la población que carecía de una vivienda propia y ante las necesidades y creciente demanda habitacional que existe en el departamento por el crecimiento demográfico acelerado, los resultados de la puesta en marcha del “Programa Casa para Todos” no han sido los esperados.
- La elección de los terrenos donde fueron desarrollados los proyectos en la ciudad de Santa Ana no fue la indicada, ya que aun cuando los terrenos eran propiedad del Estado, los costos se elevaron ya que las obras de fundación para las construcciones fueron requeridas en mayor grado de complejidad; esto debido a que no existió un estudio ni análisis sobre la potencialidad de los terrenos.
- La comercialización de los apartamentos construidos en la ciudad ha sido un proceso largo y tardío con los pobladores. Esto se debe a numerosas razones que han impedido que tales unidades habitacionales logren cumplir con su objetivo primordial (ser adquiridas por quienes no poseen una casa propia).



- Uno de los primeros aspectos negativos que los posibles compradores han observado en el condominio “Santa Lucía” ha sido la ubicación del terreno donde se desarrolló el proyecto; ya que se

encuentra en una zona de densidad habitacional media, rodeado de predios deshabitados y ubicado en vías poco accesibles para los usuarios. La iluminación que es un punto primordial para un complejo habitacional, es poca en horas nocturnas, el ambiente se hace propenso para el peligro ya que es una zona de poca afluencia de personas y con poca iluminación.

- El condominio “Procavia” ubicado en la zona sur de la ciudad, en el sector conocido como Altos del Palmar, ha sido posicionado en una de uso habitacional, aunque con densidad poblacional baja en comparación con la que se espera habite las edificaciones. No fue previsto un aumento repentino en la densidad poblacional ni en la circulación vehicular y peatonal que aumentaría en la zona.

- Además de la ubicación de cada uno de los condominios, la población santaneca no cuenta con la ideología que le permita desarrollar su vida cotidiana en viviendas en altura; ya que en la ciudad únicamente ha existido un edificio de viviendas multifamiliares que tiene ya varias décadas de existir y la mayoría de personas gustan de tener espacios de suelo donde puedan desarrollar sus actividades al aire libre e incluso ornamentar o utilizar como áreas de usos múltiples.

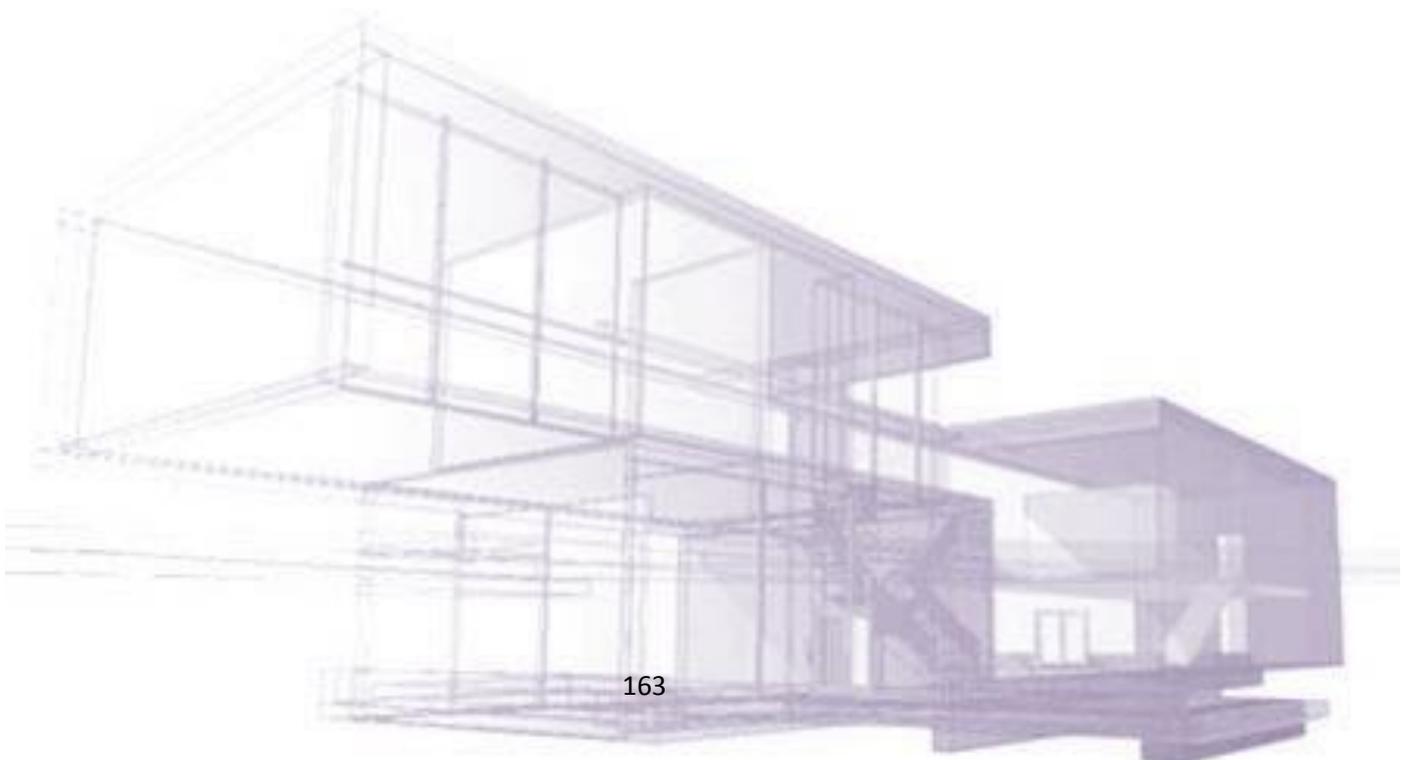


- El tamaño de las viviendas propuestas en los condominios es bastante reducido: Únicamente poseen 2 habitaciones, cuando en muchos se presentan familias de más de 3 integrantes.

- Si uno de los requisitos para acceder a tales viviendas es tener ingresos económicos de 2 o 3 salarios mínimos, esto representa que las personas laboralmente activas en el grupo familiar debe ser un número igual o mayor a 2, y si a esto le agregamos que el grupo familiar incluye menores y/o adultos mayores, tenemos el inconveniente que el espacio es muy poco para el grupo familiar.
- Los espacios de las habitaciones tampoco presentan la facilidad de agregar divisiones temporales o improvisadas, además no es permitido hacer modificaciones internas ni externas en los apartamentos.
- A pesar de contar con un área de aseo que posee un lavadero pequeño, éste es más que nada, para lavar los utensilios de cocina y si el proyecto fue desarrollado para familias con ingresos bajos, no se debe esperar que la población cuente con equipos de lavado y secado de ropa, entonces, al no contar con espacios ni de lavado ni de tendido de ropa las personas deben poner en marcha su creatividad para secar las prendas; lo que viene a discontinuar los diseños e incluso a sufrir daños en las edificaciones por “tendederos” improvisados entre otras cosas.
- Con la oferta de viviendas por parte de empresas constructoras privadas en la ciudad de Santa Ana, que va en aumento cada día, el precio por el que son comercializados los apartamentos de ambos condominios es uno de los puntos más importantes por los que no han sido habitados. Por el mismo precio e incluso menor, las personas interesadas pueden acceder a una de las viviendas que de parte de empresas privadas han sido construidas en los alrededores de la ciudad. Contando con espacios, aunque también reducidos, pero propios y que reúnen las características de seguridad espacial que demandan muchas personas.
- El hecho de que de 1,364 apartamentos construidos en Santa Ana, no se encuentre concretada la venta pero ni del 50% es una muestra de que el

programa desarrollado en la ciudad se encontraba desde un inicio deficiente de un estudio previo, de análisis de riesgos, de planificaciones estratégicas y de líneas de acción que dirigieran a fondo la ejecución de los mismos.

- En el contexto del primer componente de la política y su intervención en la *Comunidad El Edén* en la ciudad de Santa Ana, se beneficiaron a 1,362 personas que residen en ella. El proyecto fue otorgado a FUNDASAL para pavimentar las calles, introducir agua potable y aguas negras. El mayor beneficio para las personas que ahí residen fue la introducción del servicio de agua potable; ya que las familias no contaban con drenajes y debían comprar el líquido vital a un precio de \$0.80 el barril y \$0.03 el cántaro; lo que afectaba su economía degradada.





CAPITULO IV: PROPUESTA CONCEPTUAL

CAPÍTULO IV: PROPUESTA CONCEPTUAL

4.1 PROPUESTA DE ESTRUCTURA DE UNA POLÍTICA DE VIVIENDA

Habiendo analizado la historia de las políticas de vivienda en El Salvador, y habiendo estudiado a fondo y en cuanto fue permitido la política de vivienda presentada por la administración gubernamental 2009-2014; se puede recomendar la estructura del contenido de una Política de Vivienda teniendo en cuenta aspectos y características que puedan llegar a hacer de ella una política favorecedora para los necesitados en el tema de la vivienda en el país.

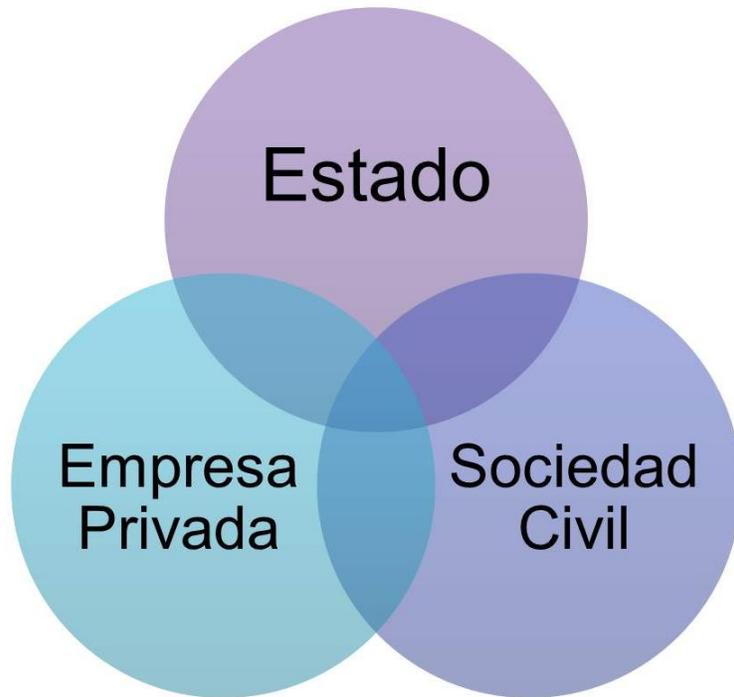
Entendiendo que:

Política: Conjunto de decisiones de acción u omisión ante la realidad que permiten la organización de la comunidad. Implica una herramienta para la toma de decisiones en un universo de recursos escasos y necesidades crecientes.

Política Pública: Conjunto de objetivos, decisiones y acciones que lleva a cabo El Estado para solucionar los problemas que en un momento determinado se consideran prioritarios por las necesidades de la población.

Una Política Nacional de Vivienda debe ser conceptualizada y formulada desde una visión de largo plazo, que respuesta en el corto y mediano plazo a la compleja problemática de la vivienda en El Salvador. *Se debe tratar de una política pública* que aborde de una manera proactiva y concertada la problemática; estableciendo como los principales actores: El Estado, La empresa privada y la sociedad civil.

4.1.1 ACTORES PRINCIPALES DENTRO DE UNA POLITICA NACIONAL DE VIVIENDA



Tomando en cuenta que la temática de la vivienda juega un papel determinante en el desarrollo económico y social de los individuos es evidente que la Política de Vivienda debería ser una de las más importantes y desarrollada de manera tal que sea un punto de desarrollo para la

población, por tanto para el país en general.

Los servicios básicos y la seguridad en la tenencia de la tierra acompañan el tema de la vivienda con todo lo que ella incluye.

Para asegurar el acceso a la vivienda a la población del país y contribuir a que los a la disminución del déficit es necesario realizar acciones estratégicas encaminadas a que, por medio de un proceso, las carencias habitacionales vayan siendo reducidas en el territorio.

Sin embargo el desarrollo no es cuestión de un solo aspecto, sino más bien, es resultado de una combinación y relación de diferentes acciones que encaminen el país al Desarrollo para asegurar la *mejora de la calidad de vida de sus habitantes*; ese debería ser el objetivo primordial de todas las administraciones gubernamentales que lleguen al poder en El Salvador.

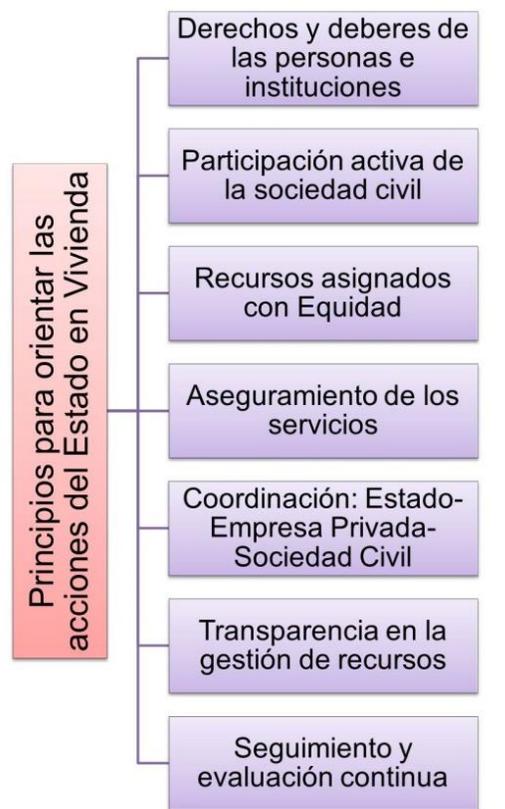
Es necesario identificar las *cifras reales del déficit* y las necesidades de la población; las cifras mencionadas anteriormente son las obtenidas del último censo de población y vivienda, realizado en el año 2007 por la Dirección General de Estadísticas y Censos en El Salvador.

Teniendo claro las cifras del déficit habitacional y la distribución en el territorio; se propone realizar un listado de **estrategias** que se seguirán para formular una Política Pública Nacional de Vivienda.

4.1.2 PRINCIPIOS FUNDAMENTALES

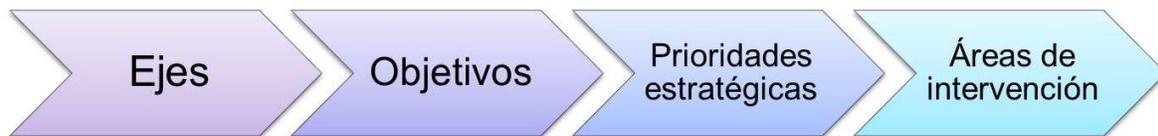
Se propone basarse en los siguientes principios como mínimo los cuales orientarán las **acciones** del Estado en la temática de la vivienda:

1. Promoción y respeto de los derechos y deberes de la persona, así como la responsabilidad en las asignaciones a cada una de las Instituciones.
2. Participación activa de la sociedad civil.
3. Asignación de recursos del Estado con criterio de Equidad.
4. Aseguramiento de los servicios.



5. Coordinación entre los actores involucrados: Estado, Empresa privada y Sociedad Civil.
6. Fomentar la transparencia en la gestión de los recursos públicos.
7. Seguimiento permanente y evaluación continua de la eficiencia y eficacia de las decisiones que sean adoptadas.

Como aproximación a la eficiencia de una Política Pública Nacional de Vivienda que además contribuya a la superación progresiva de la pobreza en el país se propone definir *Ejes* los cuales presentarán sus *objetivos*, *prioridades estratégicas* y las *áreas primordiales de intervención* en cada uno.



4.1.3 EJES DE ACCION

En la propuesta se presentan 4 ejes primordiales como ejemplo de inicio a la aproximación de eficacia de la formulación y puesta en marcha de la Política de Vivienda.

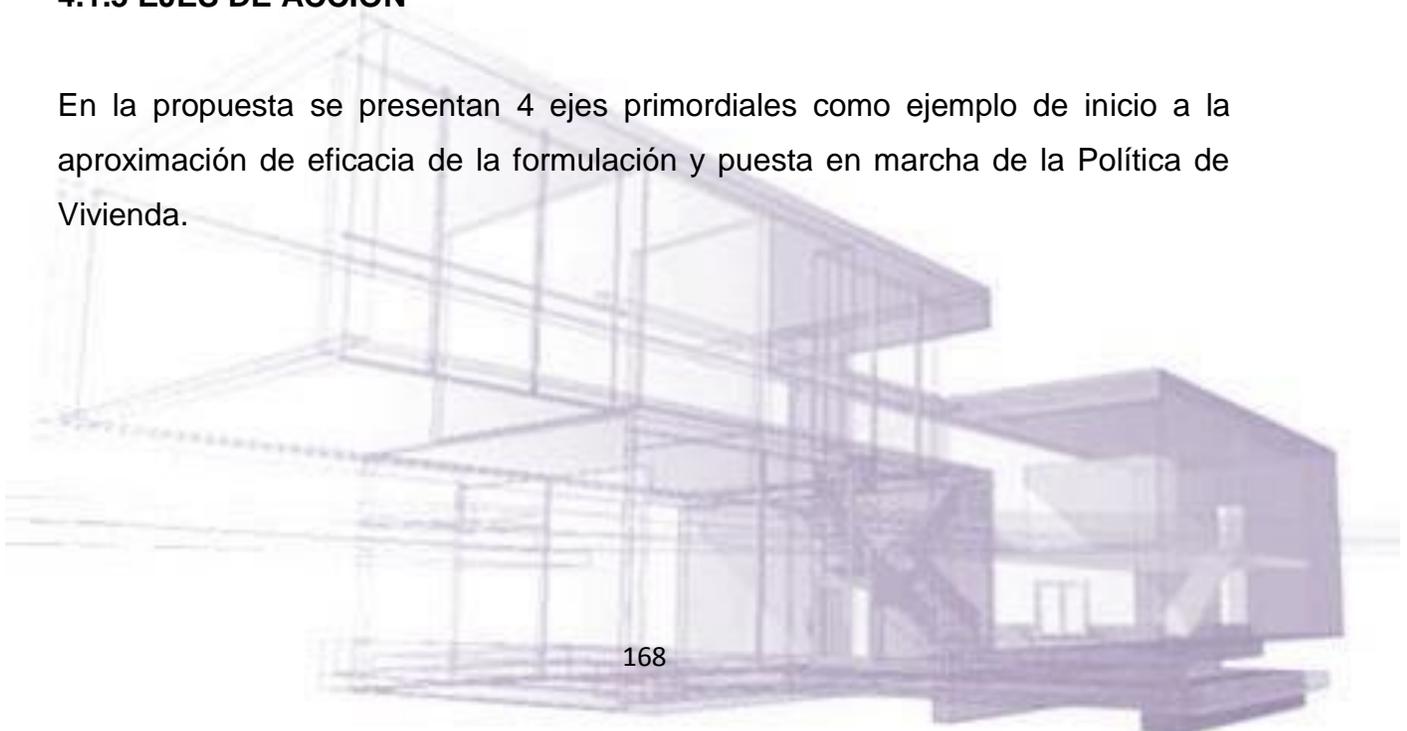


Tabla 22: Principales ejes de acción para una Política pública Nacional de Vivienda

Fuente: Elaboración Propia

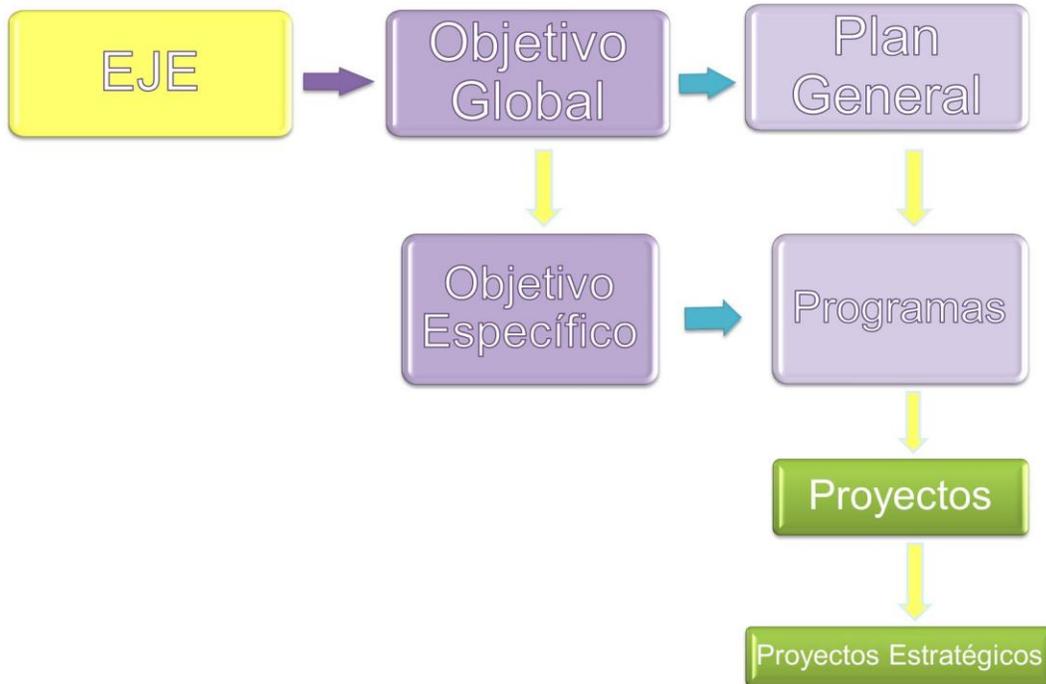
EJES	OBJETIVOS	PRIORIDADES ESTRATÉGICAS	ÁREAS DE INTERVENCIÓN
Vivienda nueva	Reducir el déficit habitacional cuantitativo	Construcción de vivienda de interés social al alcance de los menos favorecidos económicamente	Utilización de territorios del Estado. Reducción de intereses para adquisición de vivienda. Urbanizaciones de Desarrollo Progresivo
Vivienda Usada	Reactivar el sector de vivienda en alquiler para contribuir a la reducción del déficit de manera temporal ⁶⁹	Impulsar políticas renovadas que regulen el alquiler e inquilinato	Regulación de costos de alquiler de vivienda. Censos y proyectos de promoción para vivienda desocupada en el territorio
Calidad de la vivienda	Impulsar planes para el mejoramiento de viviendas	Programas de mejoramientos barriales y comunales en vivienda rural	Mejoramiento de Piso y Techo en viviendas del área rural
Fortalecimiento institucional y marco legal	Redefinir y fortalecer el ente rector	Definir un modelo de institucionalidad liderado por un "Ministerio de Vivienda"	Coordinación y articulación de las instituciones públicas con competencia en vivienda

La estructura propuesta para la Política Pública Nacional de Vivienda proviene de los ejes de los principios que orientarán las acciones del Estado; así como también del proceso de conceptualización que se presentó en el cuadro anterior. Es entonces cuando los Planes, Programas y Proyectos se encuentran ubicados dentro de la misma de la manera presentada a continuación.

⁶⁹ Debe tomarse en cuenta que según el VI Censo de Población y V de vivienda del año 2007; sólo para el departamento de Santa Ana se encontraban desocupadas 29,641 viviendas, lo que significa un 18.7% del total.

Esquema: Estructura general para una Política Nacional Pública de Vivienda

Fuente: Elaboración propia



Dentro de la estructura presentada, se propone realizar e impulsar un proyecto que sea el emblemático de la gestión; es decir, un proyecto no necesariamente de magnitudes extensas, sino que a su vez sea capaz de generar o de impulsar otros proyectos dentro del mismo programa.

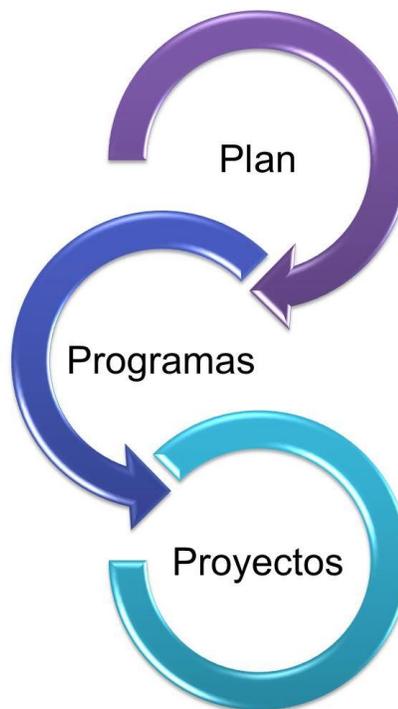
Un proyecto que sea utilizado como principal en la promoción y presentación de la Política Pública Nacional de Vivienda, un proyecto gestor de acciones paralelas a su realización; un proyecto capaz de generar a su vez actividades y estrategias que sean determinantes para la realización y cumplimiento del objetivo principal de la política: *“Reducir el déficit habitacional en El Salvador”*

4.1.4 CONTENIDO MÍNIMO DE UNA POLÍTICA NACIONAL DE VIVIENDA

La *planificación* de una política de vivienda deberá ser un conjunto de técnicas cuyo objetivo primordial es reducir el déficit habitacional en El Salvador; desde una situación inicial hasta la situación que se pretende alcanzar.

Deberá ser un *proceso organizado y sistemático* mediante el cual, la sociedad salvadoreña obtendrá respuestas a sus necesidades en el tema habitacional.

La planificación en la temática habitacional parte de la definición de Política y Política pública y establece los planes, programas y proyectos; para lo que se requiere una *adecuada asignación de recursos financieros estatales*, así como de recursos humanos y tecnológicos, de organización y de seguimiento y control de las acciones con el fin de conocer de forma oportuna y fiable los resultados e impacto de los Planes habitacionales.



Una Política Pública Nacional de Vivienda no es nada si no cuenta con una planificación específica para seguir un lineamiento para su ejecución. Por ello es ideal que la política contara con *Planes*: que son concebidos dentro del objetivo global de la Política, *Programas*: los cuales provienen del Plan General y *Proyectos*: que se desglosan de los programas y de los cuales, como se mencionó anteriormente, uno de ellos es ideal que sea el programa prioritario o el programa principal de las acciones dentro de la Política; generando por medio de la cohesión entre ellos los resultados esperados para cumplir sus objetivos.

PLANES

El plan que deriva de un objetivo general que parte del Eje planteado; definirá a grandes rasgos las *ideas que van a orientar y condicionar los demás niveles* de la planificación para el mismo.

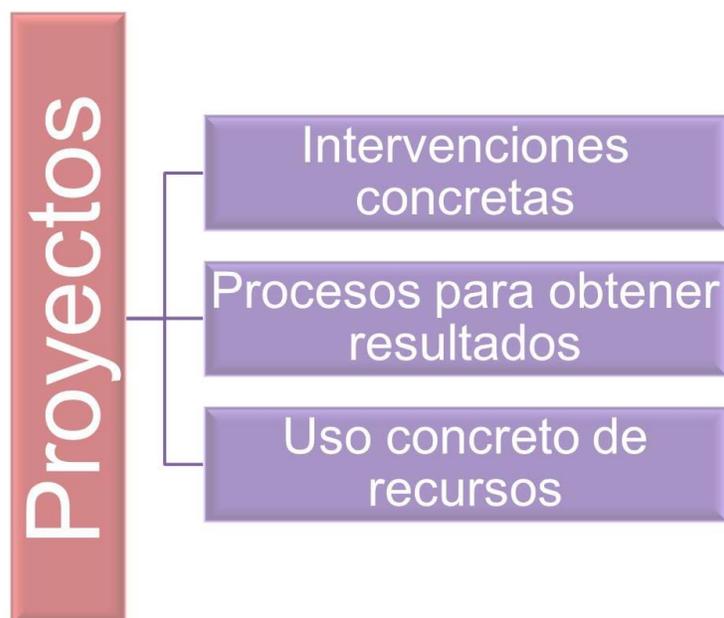


Todo ello dará sentido al resto de niveles, de forma que no se hagan actuaciones aisladas sino que todas tengan una coherencia, una finalidad en común para llegar a cumplir el objetivo principal de la política.



PROGRAMAS

- Contenidos dentro del Plan general, los programas concretarán los *objetivos específicos* y temas expuestos en el plan teniendo como marco un tiempo más reducido.
- Ordenará los *recursos disponibles* en torno a las acciones y objetivos que mejor contribuyan a la consecución de las estrategias que se marcarán inicialmente.
- Señalará *prioridades de intervención* de acuerdo al momento de la puesta en marcha de la política.
- El programa es el *nivel táctico* que se sitúa entre el plan y el proyecto. Intentará acercar el uno al otro concretando las ideas y objetivos más generales del plan en un lugar y un tiempo determinados y a partir de los recursos que se tienen disponibles. Es en esta etapa donde las ideas generales del plan se llevarán a una situación concreta.



PROYECTOS

Los proyectos se refieren a una *intervención concreta*, para hacer realidad las acciones que han sido contempladas en el nivel táctico (Programa); por lo que se desglosan del objetivo general mediante la concepción del Plan.

Se definirán los resultados previstos y los *procesos* que se llevarán a cabo para conseguirlos; así como el uso concreto de los recursos disponibles.

Se presentará el proyecto principal dentro del programa; el que será el emblemático de la gestión; uno que no sea necesariamente de grandes magnitudes; sino más bien, el que genere resultados inmediatos y que presente dentro de sus acciones las que colaboren de manera más próxima a reducir las cifras del déficit.

4.2 APROXIMACIÓN EN EL ASPECTO ECONÓMICO FINANCIERO

Una política de Vivienda que tenga visión y enfoque también en el aspecto económico para reducir la problemática debe apoyar la utilización de recursos para potenciar al máximo sus capacidades.

Es necesario identificar la instancia correspondiente al aspecto económico; para el caso contamos con el Fondo Social de Vivienda, y hacer una reestructuración en sus partes, normativas, competencias e intervenciones y lograr su aplicación inmediata para favorecer a diversos sectores de la población.

Se propone *realizar una disminución en el interés que cobra el Fondo Social para la Vivienda*; el interés que cobra la institución para adquirir la vivienda que se ha planteado de tipo social se encuentra entre el 6.0% y el 8.0%.

Resulta cuestionable el hecho de que el Fondo Social para la vivienda y FONAVIPO siendo instituciones del Estado; tuvieron que recibir préstamos para financiar realización de los proyectos contenidos dentro de la política en el año 2009; contando con un Presupuesto General de la Nación que rondaba al año 2014 los \$4,679,517,670.00; \$174 millones más que en el año 2013.

De una manera mucho más simplificada pero quizá utópica para la situación económica y de endeudamiento que presenta el Estado Salvadoreño; el FSV trabajando con recursos propios derivados de una asignación presupuestaria disminuirá las tasas de interés hacia los que requieran de sus servicios de financiamiento para la adquisición o mejoramiento de vivienda ya que la composición del interés sería distinta y no tendría que pagar préstamos a ninguna institución internacional como ha ocurrido en el financiamiento de los proyectos desarrollados en los últimos 5 años.

Si comparamos con los préstamos que otorga la banca privada, en la que los intereses van desde 8.0%, 8.25% y 8.75% la diferencia entre la institución pública, quien es la responsable de ayudar a la población a satisfacer su necesidad de vivienda, es prácticamente mínima.

Se presenta un ejemplo del efecto que produciría en cantidades monetarias la reducción del interés en la institución pública generadora de créditos, el Fondo Social para la vivienda, para la adquisición de un apartamento de los condominios presentados en el año 2013 (Tabla 23).

Tabla 23: Precio real y estimado de la vivienda de acuerdo a la diferenciación de tasas de interés (FSV)

Fuente: Elaboración propia en base a información obtenida en campo

PRECIO DE PROMOCION DE LA VIVIENDA	TASA DE INTERES	PLAZO (Años)	PRECIO TOTAL DE LA VIVIENDA
\$ 18,410.00	8%	25	\$ 55,230.00
\$ 18,410.00	7%	25	\$ 50,627.50
\$ 18,410.00	6%	25	\$ 46,025.00
\$ 18,410.00	5%	25	\$ 41,422.50
\$ 18,410.00	4%	25	\$ 36,820.00

Los datos contenidos en la primera casilla son los datos reales, el precio real de la vivienda con el interés que está cobrando el FSV al otorgar el financiamiento. Se puede observar que si existe un reajuste en las tasas de interés acompañado esto de un reajuste en la institución, en sus normativas, en sus procesos, en la composición del interés por tarifas y una nueva orientación hacia la visión de “Interés social” y se reducen, provoca una disminución significativa en el precio total de la vivienda (Tabla 24).

Tabla 24: Cuota mensual a cancelar por la vivienda de acuerdo a la diferenciación de las tasas de interés

Fuente: Elaboración propia en base al cuadro anterior.

TASA DE INTERÉS	PRECIO TOTAL DE LA VIVIENDA	PLAZO	CUOTA MENSUAL
8%	\$ 55,230.00	25	\$ 184.10
7%	\$ 50,627.50	25	\$ 168.76
6.00%	\$ 46,025.00	25	\$ 153.42
5.00%	\$ 41,422.50	25	\$ 138.08
4.00%	\$ 36,820.00	25	\$ 122.73

Al tomar en cuenta la realidad económica y laboral salvadoreña nos damos cuenta que el ingreso de salario mínimo es bastante reducido. Los requisitos para adquirir una vivienda se convierten en elevados; y esto, según las estrategias de venta porque se debe asegurar la capacidad de pago.

Sin embargo con las diferentes tarifas es evidente que no solo las familias con ingresos mensuales de 4 salarios mínimos o más pueden acceder a estas viviendas de tipo social; sino también familias con menores ingresos, o pertenecientes al sector informal.

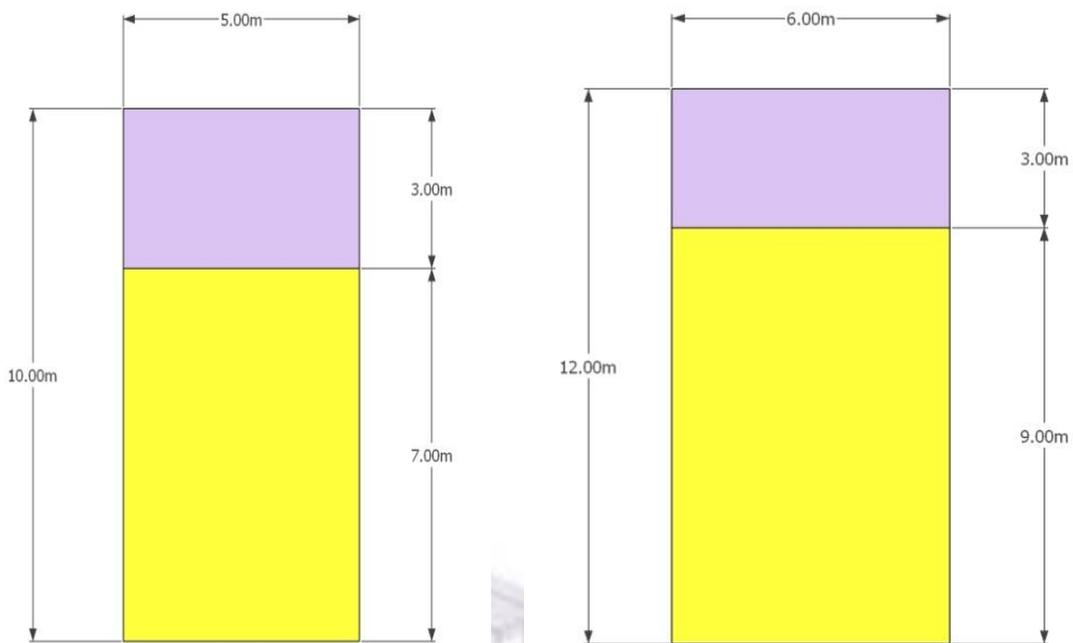
4.2.1 ANALISIS ECONÓMICO: PROPUESTA DE DESARROLLO PROGRESIVO

Para la reducción de costos es posible promover proyectos de vivienda social que sean de *desarrollo progresivo*. Es decir, realizar conjuntos habitacionales compuestos por porciones de terreno con un área de construcción reducida, compuesta únicamente por paredes y techo; para que las personas que accedan a

ellas puedan ir desarrollando su vivienda conforme a sus capacidades económicas.

Esto sería comercializado en base al valor en metros cuadrados de porción de terreno y de área construida; así de acuerdo a la capacidad de pago de los adquirientes será el tamaño de la porción de terreno y de la construcción.

Para los efectos de análisis del ejemplo de vivienda social de desarrollo progresivo se presentarán dos casos con las mismas condiciones de sistema constructivo pero con la diferenciación en las áreas de terreno y construidas.



Por ejemplo, en un terreno de 50 m² con un área construida (amarillo) de 35 m² se tienen 15 m² libres para que las personas que accedan a esto realicen ampliaciones o modificaciones en su vivienda conforme se lo permitan sus ingresos económicos.

Asimismo se analiza un terreno de 72 m² con un área construida (amarillo) de 54 m²; teniendo entonces 18 m² libres para realizar futuras ampliaciones o remodelaciones en la vivienda de acuerdo a las capacidades económicas de quienes la habiten.

De acuerdo al sistema constructivo también variará el costo de la vivienda. De acuerdo a datos actualizados contenidos en el portal de vivienda social del Vice Ministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano; según el caso del ejemplo mencionado en cuanto a áreas el costo de la vivienda construida quedaría de la siguiente manera (Tabla 25):

Tabla 25: Costo por m² según el sistema constructivo.

Fuente: Elaboración propia en bases a costo de construcción por m² publicado en la página de vivienda social del VMVDU.

SISTEMA CONSTRUCTIVO	COSTO POR m2 (PARA SANTA ANA)
Bloque Panel	\$ 198.63
Adobe reforzado	\$ 187.60
Suelo cemento	\$ 188.54
Bloque de concreto	\$ 151.35

Se realiza el análisis para construcciones de Bloque de concreto, ya que es una de las más comúnmente utilizadas en el país para las porciones propuestas en el ejemplo; y a esto le sumamos el valor del terreno, en base a los resultados obtenidos en la investigación de campo como tal tenemos el resultado de (Tabla 26):

Tabla 26: Costo total del terreno + construcción

Fuente: Elaboración propia en base a cuadros anteriores.

Terreno	50 m2	72 m2
Terreno (\$38.33/m2)	\$ 1,916.50	\$ 2,759.76
Urbanización (\$19.86/m2)	\$ 993.00	\$ 993.00
TOTAL TERRENO	\$ 2,909.50	\$ 3,752.76
Área de construcción	35 m2	54 m2
Sistema Constructivo: Bloque de Concreto (\$151.35/m2)	\$ 5,297.25	\$ 10,897.20
TOTAL TERRENO + CONSTRUCCIÓN	\$ 8,206.75	\$ 14,649.96

Es evidente la reducción de los costos, cuando si bien es cierto que se trata de una construcción modesta, de una vivienda mínima, de tipo social pero con el espacio y las condiciones dignas de resguardo para las personas; pero es con el terreno y las características suficientes para ser desarrollada de manera gradual por sus propietarios, de acuerdo con sus ingresos y capacidades económicas, ya sea ampliando o realizando divisiones internas en ella.

Al realizar la comparación de los dos casos propuestos se puede notar que la diferencia en cuanto a costos es mínima tomando en cuenta que la vivienda puede ser mayormente dignificada cuando se ofrece un área mayor de terreno para la construcción.

En base a este análisis es mucho más viable la segunda opción presentada, ya que, si bien es cierto que la diferencia es mayor que la del ejemplo de menores proporciones; el espacio presentado finalmente es mucho más digno y apto para

una familia de ingresos económicos mínimos que pueda ir progresando su construcción a medida le sea posible.

Entonces, con la tasa de interés que se propone para que el FSV proporcione financiamiento a las familias que lo necesitan; manteniendo los 25 años plazo que se proporciona; los cálculos del precio final quedarían de la siguiente forma (Tabla 27):

Tabla 27: Cuota mensual a cancelar por la vivienda (Ambos casos analizados)

Fuente: Elaboración propia en base a cálculos anteriores

	PRECIO DE LA VIVIENDA	TASA DE INTERÉS	PLAZO (Años)	PRECIO TOTAL DE LA VIVIENDA	CUOTA MENSUAL
50 m2	\$ 8,206.75	4%	25	\$ 16,413.50	\$ 54.71
72 m2	\$ 11,454.48	4%	25	\$ 22,908.96	\$ 76.36

Se concluye entonces que para la realidad económica en la que se encuentra una innumerable cantidad de habitantes de El Salvador; los cuales no presentan ingresos fijos mensuales o si los tienen no superan los 3 salarios mínimos e incluso menos; la cuota mensual que cancelarían por una unidad habitacional desarrollada en proyectos de este tipo y tomando en cuenta las consideraciones de reducción de intereses al ser financiada por el FSV resulta ser mucho más alcanzable que la de las viviendas comercializadas actualmente por las instituciones gubernamentales.

Una cuota mensual de \$76.36 USD por un área de terreno propio, con las condiciones aptas para expandir el espacio construido y con las condiciones internas para desarrollar las actividades inherentes a la convivencia del ser

humano es una cantidad razonable y apta para personas con ingresos bajos en el país; y resulta más razonable si lo comparamos con una tarifa de alquiler por una vivienda pequeña en la ciudad de Santa Ana; la diferencia es poca. Esto resulta ser un punto más a favor de la propuesta de Desarrollo progresivo presentada; ya que es una baja cantidad mensual por un terreno con una vivienda que será propio.

Es entonces cuando nos damos cuenta que la reducción en los precios de comercialización resultará de un trabajo en conjunto tanto de los organismos financieros gubernamentales como de las empresas constructoras privadas con las que el Estado debería de realizar negociaciones y la sociedad civil que es la que necesita la vivienda.

4.3 PROPUESTA DE TIPO CONCEPTUAL PARA SOLUCIONES HABITACIONALES DE INTERÉS SOCIAL EN BASE AL ANÁLISIS DE LA POLITICA DE VIVIENDA 2009-2014

La atención de la demanda habitacional de una parte significativa de la población Salvadoreña requiere de la consolidación de una política a largo plazo, que contemple obligatoriamente el carácter múltiple de la problemática de la vivienda: Aspectos económicos, financieros, de mercado, ambientales, sociales, tecnológicos, entre otros.

Tomando en cuenta la estructuración propuesta para una política de vivienda, el contenido en su planificación, y el objetivo primordial y los aspectos que intervienen en la temática de la misma, se procede a realizar propuestas de manera teórica conceptual ejemplificada mediante esquemas en los diferentes aspectos.

4.3.1 PROPUESTA CONCEPTUAL EN EL ASPECTO URBANO

Una vivienda social que sea integrada armónicamente con el entorno urbano logra cumplir con las necesidades del individuo que la habita pero también ayuda al territorio a lograr un ordenamiento adecuado del entorno urbano.

Los proyectos de vivienda deben ser integrados con el entorno urbano en el que se desarrollen; desde la comunidad hasta los elementos sociales que la rodean.

Para llegar a ser una vivienda digna en todos los aspectos, la ubicación y la interacción con el entorno también son complementos.

Además, es conocido que la vivienda se convierte en la máxima inversión de un salvadoreño promedio; por lo cual es indispensable que además de contar con las condiciones óptimas para el desarrollo en el interior de la vivienda también debe ser amigable con el medio ambiente para contribuir a cuidar el territorio.

Se propone procurar cumplir con las condiciones siguientes:

- Bajo costo
- Alta calidad ambiental
- Climatización que brinde confort
- Eficiencia en la utilización de la energía
- En la medida de lo posible, podrían ser utilizados materiales ecológicos
- Espacios funcionales y ergonómicos
- Optimizar la utilización de los recursos hídricos
- Alumbrado público con pantallas solares que sean cargadas durante el día para ahorrar electricidad por las noches.
- Terrenos ubicados en puntos con accesibilidad a servicios básicos y que puedan ser integrados al entorno urbano ya existente.

Para ejemplificar los elementos conceptuales a tomar en cuenta en el diseño de proyectos de vivienda social en el ámbito urbano se presentan esquemas conceptuales sobre el terreno utilizado en el proyecto “Condominio Santa Lucía”; sin embargo los lineamientos a presentar deben ser tomados en cuenta en cualquier tipo de proyecto de soluciones habitacionales a nivel social.

Los elementos principales a tomarse en cuenta en proyectos habitacionales de tipo social son los siguientes.



VIALIDAD

Para solucionar el desarrollo urbano de un proyecto de vivienda de tipo social, que presente todas las características para dignificar los espacios de habitación de las personas es necesario que tenga conectividad vial con la trama urbana de las ciudades donde se desarrollan. Para ello es importante tomar en cuenta puntos como tales:

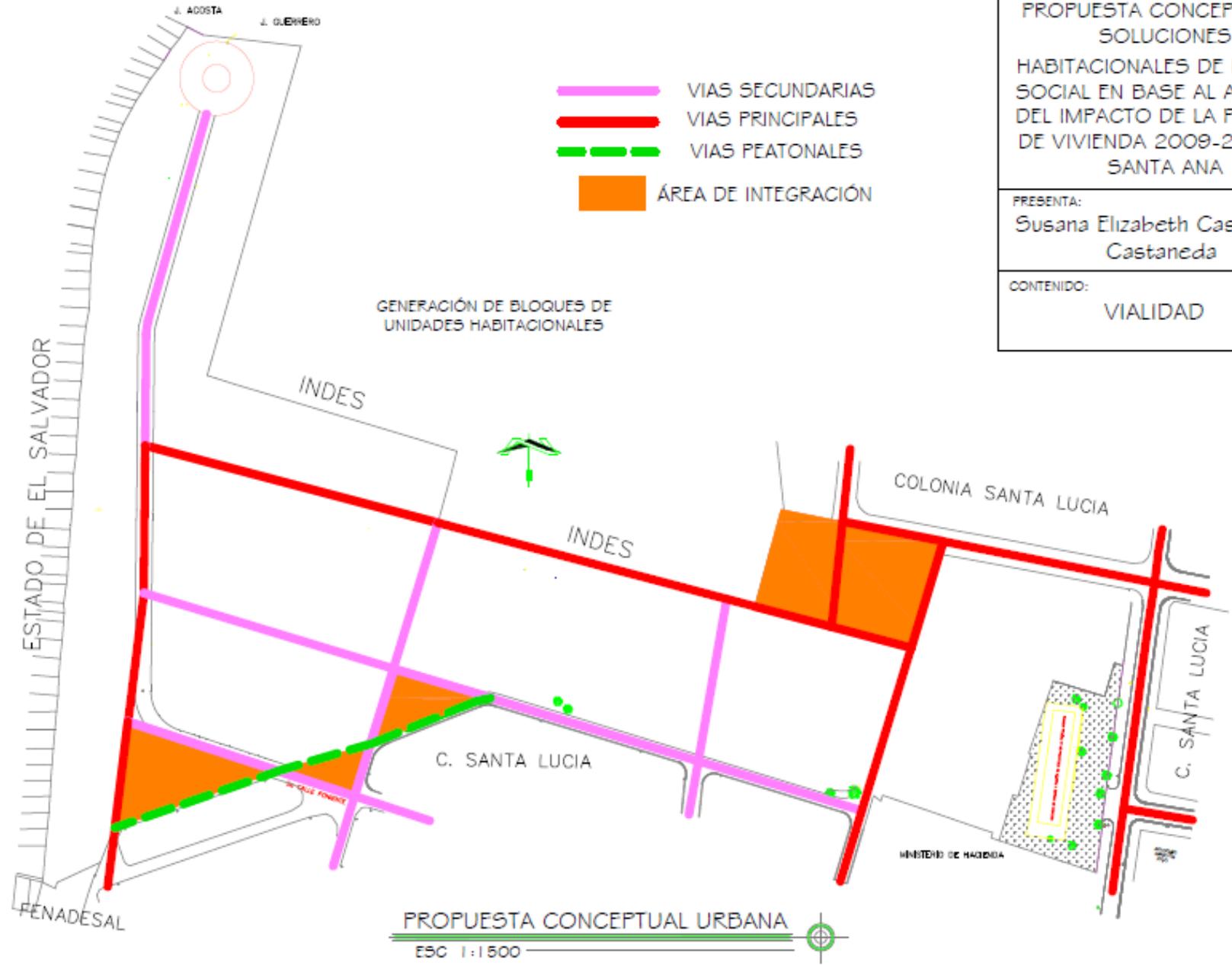
- Deben contar con vías principales que conecten con las aledañas al desarrollo habitacional y con vías secundarias o peatonales en la trama del mismo.
- Pasajes peatonales amplios entre las edificaciones; tomando en cuenta que en un proyecto habitacional de tipo social la concentración de personas es mayor ya que al sector al cual será dirigido presente gran densidad poblacional y si son desarrollos habitacionales en un solo nivel o en parcelas; que cuenten con los espacios de acera y arriate necesarios.
- Mediante la definición de las calles que conectan el proyecto habitacional se genera la distribución de los bloques de unidades habitacionales a existir dentro del proyecto; esto le da mayores oportunidades de distribución de las áreas dentro de la urbanización.
- Generar bloques de viviendas o edificaciones a partir por ejemplo. de una forma de damero; la cual permita delimitar los espacios habitacionales y las circulaciones peatonales y vehiculares de una forma más ordenada y armónica con el desarrollo de las ciudades.

PROYECTO DE GRADUACIÓN:
 PROPUESTA CONCEPTUAL DE
 SOLUCIONES
 HABITACIONALES DE INTERÉS
 SOCIAL EN BASE AL ANÁLISIS
 DEL IMPACTO DE LA POLÍTICA
 DE VIVIENDA 2009-2014 EN
 SANTA ANA

PRESENTA:
 Susana Elizabeth Castaneda
 Castaneda

CONTENIDO:
 VIALIDAD

-  VIAS SECUNDARIAS
-  VIAS PRINCIPALES
-  VIAS PEATONALES
-  ÁREA DE INTEGRACIÓN



INTEGRACIÓN CON EL ENTORNO URBANO

Un proyecto habitacional de tipo social no debe estar excluido de las diferentes actividades que se desarrollan a su alrededor como parte de la sociedad.

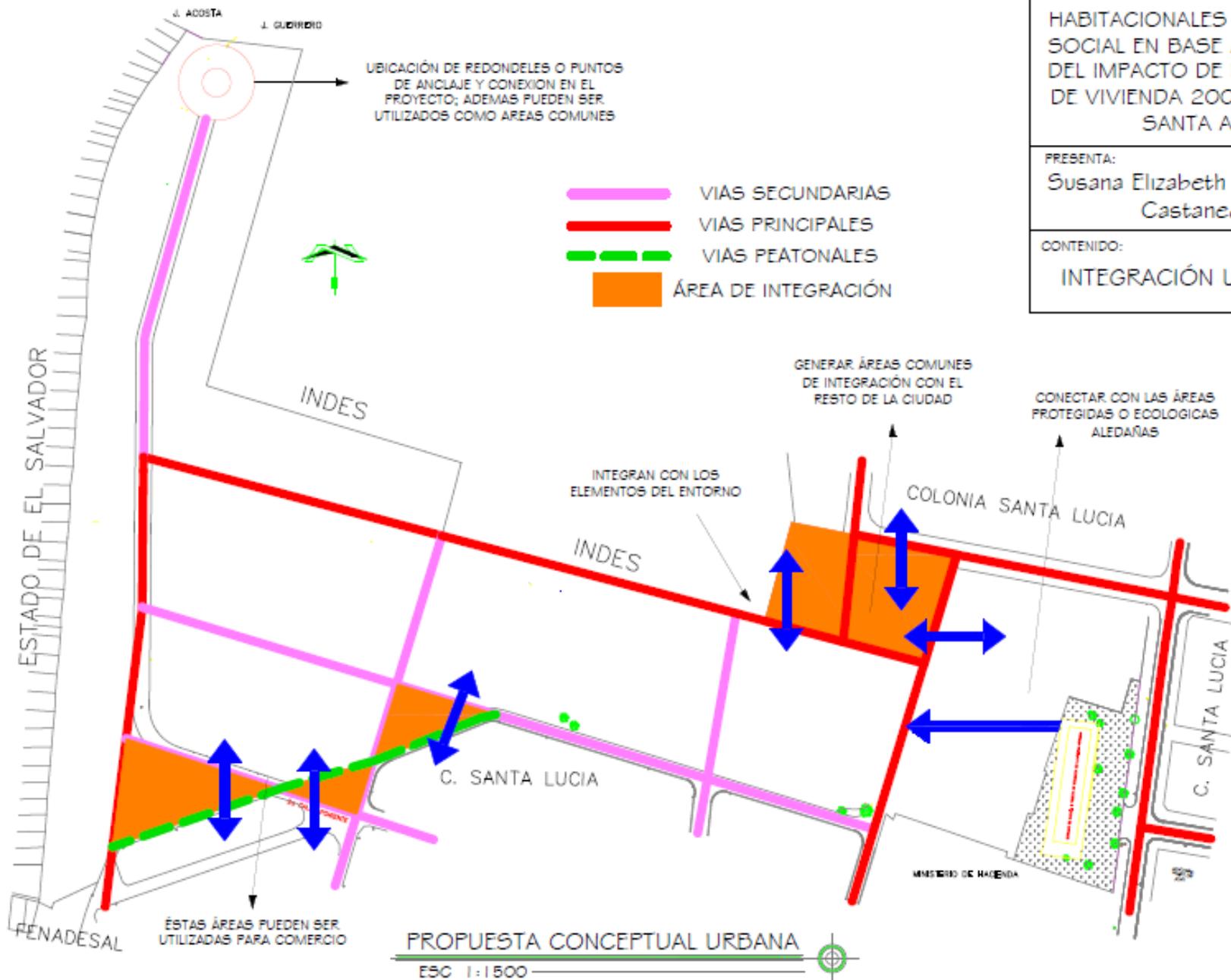
Es por tanto que un proyecto social debe:

- Tener accesibilidad directa a la mayoría de puntos del entorno urbano posibles que se encuentren a su alrededor y que formen parte de la ciudad donde se desarrolle.
- Tener acceso a paradas de transporte colectivo.
- Tener accesibilidad a puntos de comercio, institucionales, religiosos y de todos los tipos de actividades que se generan dentro de las ciudades.
- No contar con muros perimetrales o cercas que lo excluyan de los diferentes puntos de desarrollos habitacionales o áreas de uso público encuentren alrededor del mismo.
- No contar con casetas o portones de seguridad que a su vez enmarcan un acceso y una salida ya que esto hace que se genere un ambiente que pueda compararse con las llamadas “Zonas marginales”.
- Si existiera un área verde protegida o de tipo patrimonial (Como el caso del ejemplo mostrado – Esquema: Integración); respetando siempre las restricciones existentes se pueden generar senderos que conecten con tal área y a su vez sirvan de acceso o conectividad peatonal con la vía principal que está cercana.

PROYECTO DE GRADUACIÓN:
PROPUESTA CONCEPTUAL DE SOLUCIONES HABITACIONALES DE INTERÉS SOCIAL EN BASE AL ANALISIS DEL IMPACTO DE LA POLITICA DE VIVIENDA 2009-2014 EN SANTA ANA

PRESENTA:
Susana Elizabeth Castaneda Castaneda

CONTENIDO:
INTEGRACIÓN URBANA



DIGNIFICACIÓN DE ESPACIOS URBANOS Y CENTRALIDAD DE ÁREAS COMUNES

Una vivienda de tipo social es dirigida a personas con ingresos económicos reducidos; las cuales no pueden acceder a la adquisición de viviendas construidas y comercializadas por el sector privado ya que sus ingresos no se lo permiten; sin embargo, esto no significa que los espacios deban ser menospreciados e indignos para los habitantes.

La dignificación del espacio de habitar para las familias de bajos recursos se logra mediante diversos elementos; entre los que se recomienda:

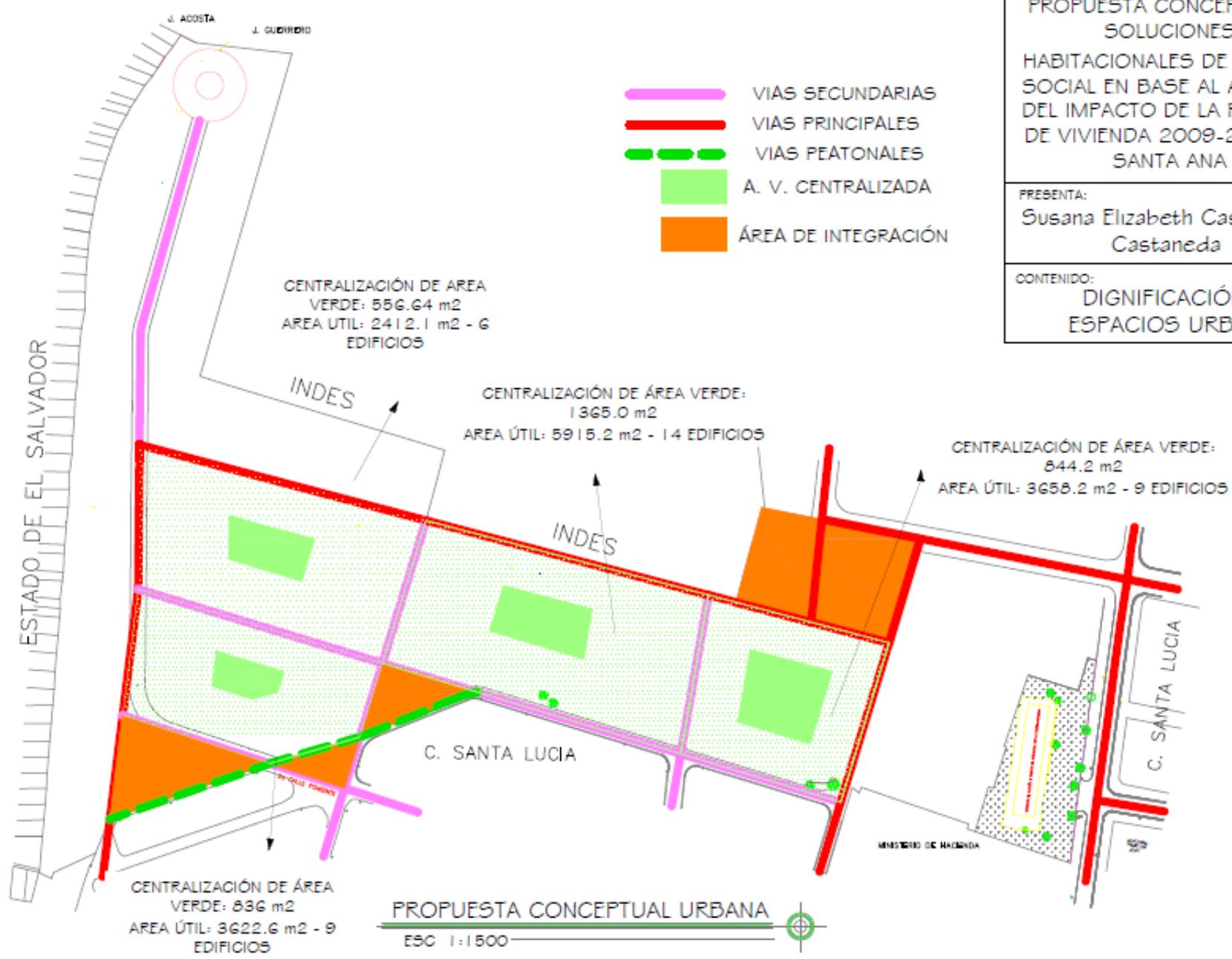
- Evitar la acumulación de unidades habitacionales por bloque que impida la distribución de áreas verdes aptas para cada individuo que habite en el complejo. Una de las formas de lograrlo es aumentando el número de niveles por edificación; a su vez aumenta el número de unidades habitacionales por edificio. Tomando en cuenta la tipificación de vivienda de tipo social que aglomera mayor cantidad de personas en cada una de ellas; entre mayor sea la concentración de habitantes por porción de terreno el espacio abierto e impermeabilizado debe ser mayor, como respuesta a una necesidad y derecho como seres humanos.
- Evitar el hacinamiento de personas; es decir, evitar la concentración masiva de unidades habitacionales en el mismo bloque; sin separaciones adecuadas entre edificaciones y sin los espacios o áreas libres pertinentes para cada persona que las habite.
- Centralizar y generar espacios comunes de recreación y áreas ecológicas que sean accesibles a los diferentes puntos del terreno donde se realice el proyecto; es decir, que sean alcanzables en distancia a las diferentes edificaciones contenidas en el sitio.

- Si se ubican áreas como redondeles; como punto de retorno en las vías dentro del complejo habitacional; éstos deben estar ubicados en puntos específicos donde sean accesibles a las personas y a su vez, pueden ser generados como áreas verdes ecológicas dentro del proyecto.
- Los elementos como parques o áreas verdes ecológicas deben estar ubicadas correspondiendo a cada bloque de edificaciones o viviendas; para no afectar a los usuarios que habitan en puntos alejados a donde sean ubicados.
- Es necesario contar con espacios de recreación dentro del proyecto habitacional; para lo cual se deben ubicar canchas en áreas céntricas que sean accesibles no solo a una parte de los habitantes sino, a todas las personas que residen en el proyecto, esto puede ser incluido el área centralizada destinada para cada bloque de edificaciones
- Se debe considerar que aunque según la reglamentación de la Ley de Urbanismo y Construcción dicta que debe destinarse el 10% en parcelaciones o proyectos habitacionales para área verde; esta normativa es para vivienda mínima, donde la concentración de personas es menor que en la vivienda de tipo social, donde se considera que por familia la cantidad de integrantes es mayor y la densidad poblacional de estos sectores aumenta a comparación del resto. Para el caso del ejemplo (Esquema: Dignificación de espacios urbanos y centralidad) se ha tomado en consideración un 35% de área para circulación y áreas verdes, tomando en cuenta la densidad poblacional de las edificaciones y la concentración por metro cuadrado de habitantes.

PROYECTO DE GRADUACIÓN:
PROPUESTA CONCEPTUAL DE SOLUCIONES
 HABITACIONALES DE INTERÉS SOCIAL EN BASE AL ANALISIS DEL IMPACTO DE LA POLITICA DE VIVIENDA 2009-2014 EN SANTA ANA

PRESENTA:
 Susana Elizabeth Castaneda Castaneda

CONTENIDO:
DIGNIFICACIÓN DE ESPACIOS URBANOS



DINÁMICA URBANA

Los proyectos habitacionales de tipo social además de ser integrados con el entorno; no deben de significar un punto de disonancia en las ciudades. Tomando en cuenta la igualdad, se diseñan y construyen para personas iguales a todas; que no por ser de menores ingresos significa que tengan que estar excluidas dentro de la ciudad.

Para lograr una interacción armónica con los elementos de la ciudad ya existentes; los proyectos habitacionales de interés social deben contar con elementos que hagan dinámico su desarrollo en el entorno urbano en el que se ubiquen.

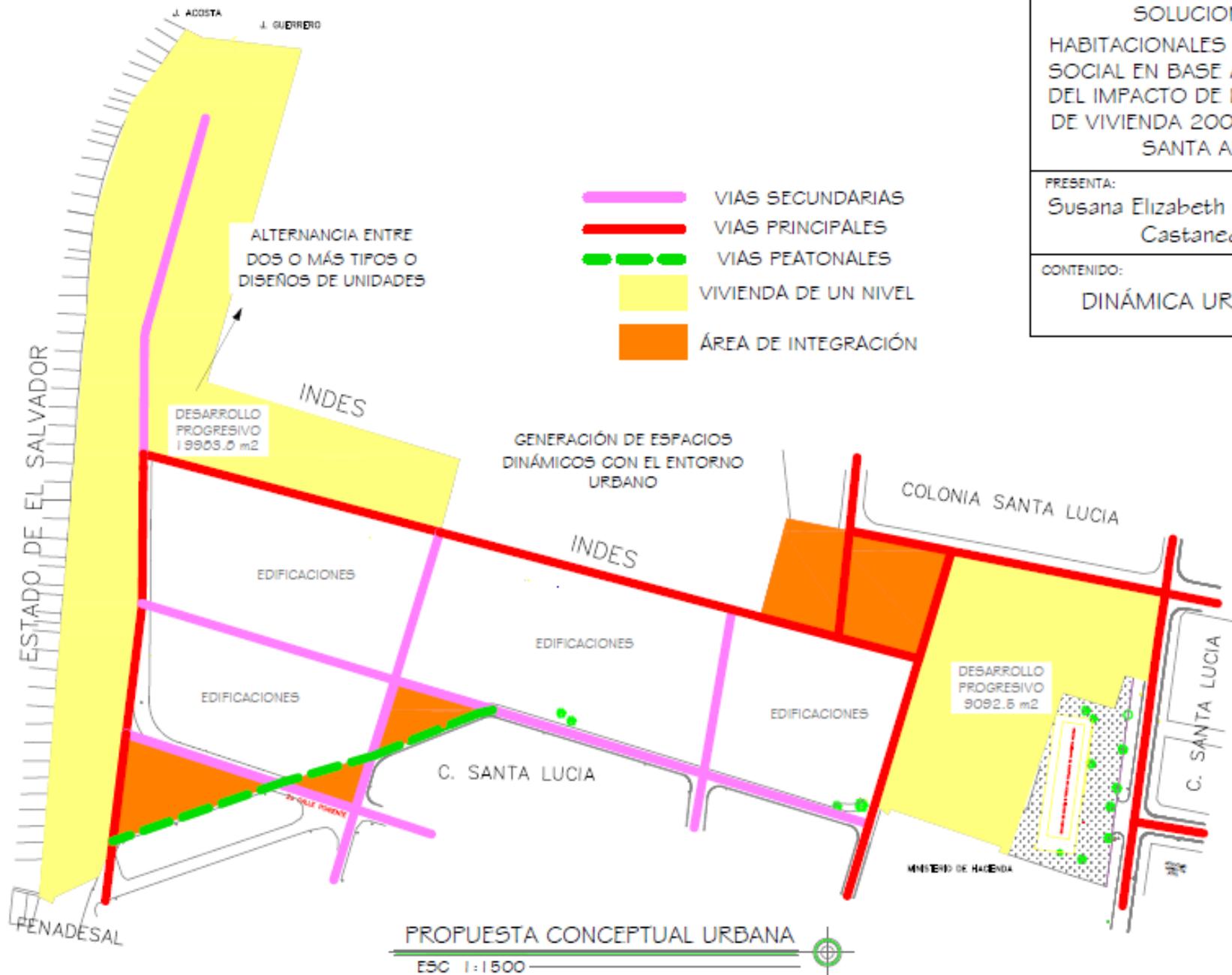
Para el caso ejemplificado (Esquema: Dinámica urbana); muestra una diversificación en el tipo de solución habitacional dentro del proyecto. En las áreas Este y Oeste del terreno se ubican bloques de construcciones en un solo nivel (Vivienda de Desarrollo progresivo), dejando centralizadas las edificaciones que se presentarían con un número de 5 niveles aproximadamente. En este caso, además de generar un aspecto dinámico en el complejo, generaría una especie de introducción a un nivel con la vía principal que se encuentra al costado Oeste del terreno.

- En los proyectos con edificios de unidades habitacionales el número de niveles por edificación puede ser variable en cada uno, para darle más dinamismo al proyecto.
- Los elementos como las vías que conectan el proyecto y generan la formación de bloques contribuyen a que un proyecto sea dinámico con el entorno urbano así como los elementos de integración que contenga la trama.

PROYECTO DE GRADUACIÓN:
PROPUESTA CONCEPTUAL DE
SOLUCIONES
HABITACIONALES DE INTERÉS
SOCIAL EN BASE AL ANALISIS
DEL IMPACTO DE LA POLITICA
DE VIVIENDA 2009-2014 EN
SANTA ANA

PRESENTA:
Susana Elizabeth Castaneda
Castaneda

CONTENIDO:
DINÁMICA URBANA



PROPUESTA CONCEPTUAL URBANA

ESC 1:1500

4.3.2 PROPUESTA CONCEPTUAL EN EL ASPECTO ARQUITECTONICO

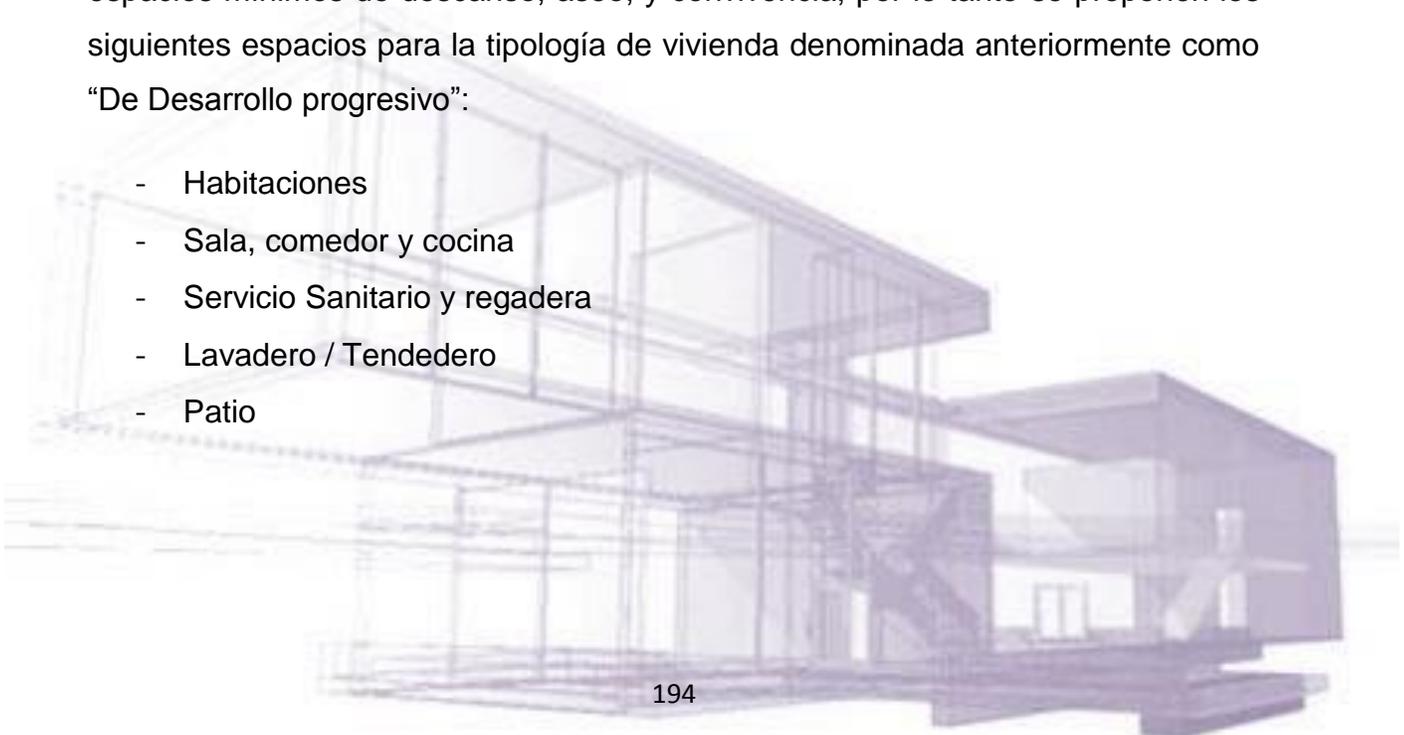
Una vivienda social es respuesta a las necesidades de un grupo poblacional con ingresos económicos menores a los del resto de la población; sin embargo, no por esta razón debe dejar de cumplir con la funcionalidad y las necesidades espaciales de las personas que la habitarán.

Una correcta distribución de espacios, con dimensiones adecuadas para el mobiliario y para la cantidad de personas que la habitan e incluso con espacios para expansión; áreas verdes aunque sea mínimas, áreas para aseo personal y de utensilios y accesorios; iluminación y ventilación natural suficiente y una interacción funcional entre los espacios harán de la vivienda social un ambiente digno y apto para el desarrollo de las familias.

Es indispensable que las viviendas cuenten con los espacios mínimos necesarios para dignificar a las personas que los habitan y también para desarrollar las actividades diarias necesarias.

Una vivienda que sea de carácter social debe contar al igual que el resto con los espacios mínimos de descanso, aseo, y convivencia; por lo tanto se proponen los siguientes espacios para la tipología de vivienda denominada anteriormente como “De Desarrollo progresivo”:

- Habitaciones
- Sala, comedor y cocina
- Servicio Sanitario y regadera
- Lavadero / Tendedero
- Patio





Todo esto es tomado en cuenta para desarrollar la propuesta de proyectos de vivienda de “Desarrollo progresivo”, en un área de 54 m² de construcción y un área total en el terreno de 72 m².

Es importante recordar que la propuesta es para que se puedan realizar ampliaciones y/o modificaciones a futuro; en la propuesta de distribución de espacios que se presentará a continuación se propone la adición de una habitación más a la casa planteada inicialmente.

Se deben las viviendas para desarrollo progresivo con las divisiones de las habitaciones y el Servicio Sanitario; con las características siguientes tomando en cuenta su calificación de interés social:

- Ventanas de celosía de vidrio tipo solaire
- Puertas metálicas
- Pared de Bloque de concreto de 10 cm.
- Piso de ladrillo de cemento
- Lavadero y Lavaplatos de cemento

Mediante el análisis de las dimensiones de las áreas en la zonificación de espacios en una porción de terreno de 72 m² (Ver Esquema: Áreas de distribución de espacios, Desarrollo Progresivo) se puede observar que si bien es cierto es un espacio de tamaño promedio, puede acomodarse una familia con un número de integrantes aproximado de 4 o 5 personas; teniendo en cuenta siempre el aspecto social de las unidades habitacionales y la necesidad de dignificar el espacio y hacerlo apto para que tales personas lo habiten. (Ver Esquema: Circulación, ventilación e interacción de espacios - Desarrollo Progresivo)



ÁREAS DE DISTRIBUCIÓN DE ESPACIOS

ESC: 1:50



PROYECTO DE
GRADUACIÓN:

PROPUESTA CONCEPTUAL DE SOLUCIONES HABITACIONALES DE INTERÉS SOCIAL EN BASE
AL ANALISIS DEL IMPACTO DE LA POLITICA DE VIVIENDA 2009-2014 EN SANTA ANA

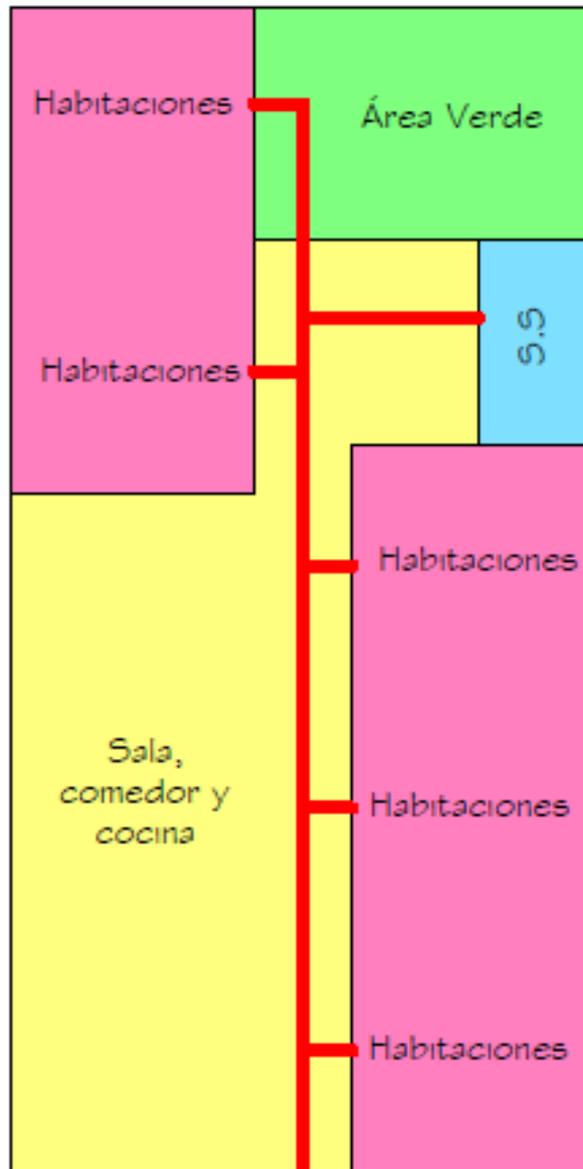
PRESENTA:

Susana Elizabeth Castaneda Castaneda

CONTIENE:

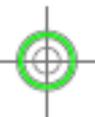
ÁREAS Y DISTRIBUCIÓN -
VIVIENDA UN NIVEL

 CIRCULACIÓN



CIRCULACIÓN

ESC: 1:50



PROYECTO DE GRADUACIÓN:

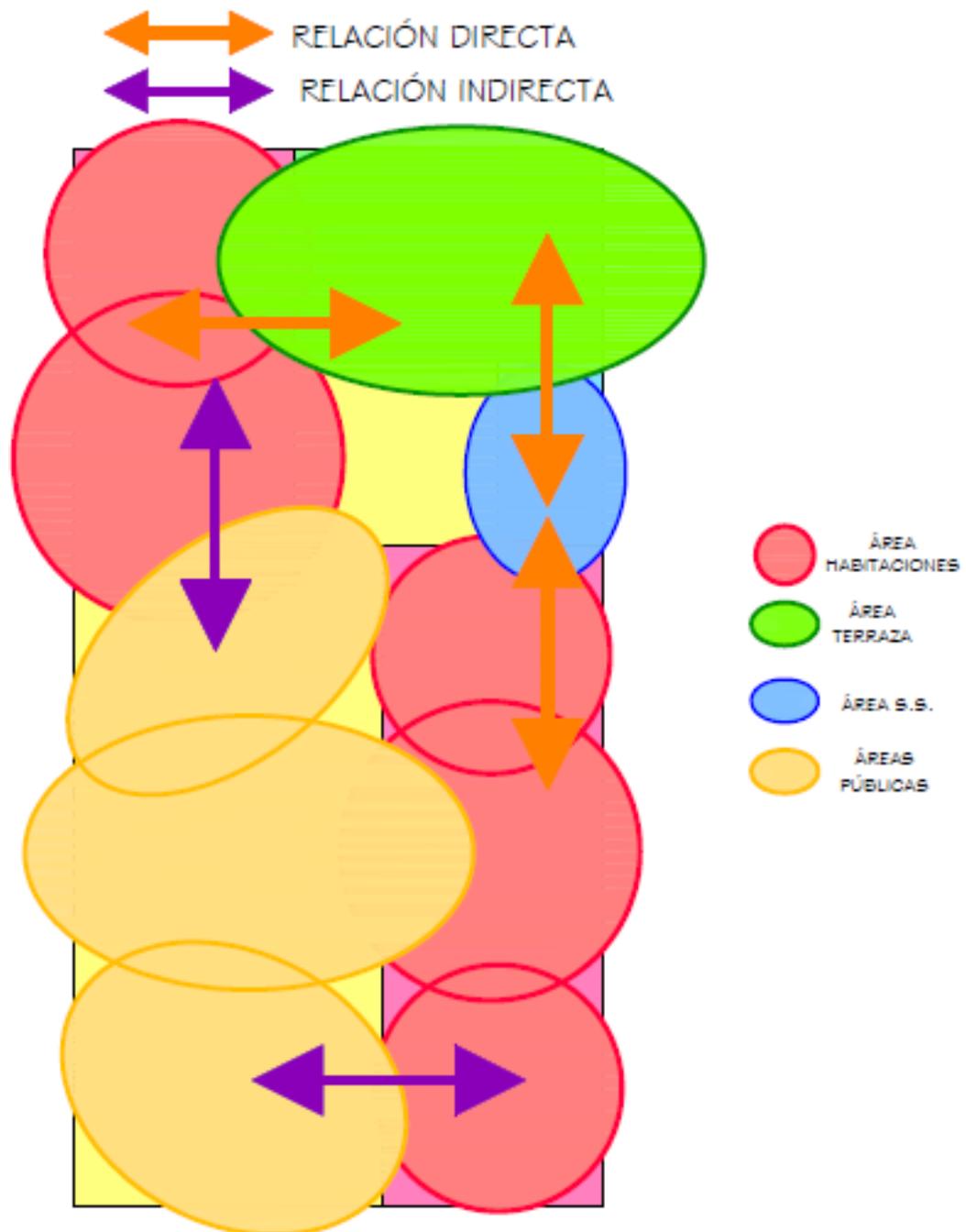
PROPUESTA CONCEPTUAL DE SOLUCIONES HABITACIONALES DE INTERÉS SOCIAL EN BASE AL ANALISIS DEL IMPACTO DE LA POLITICA DE VIVIENDA 2009-2014 EN SANTA ANA.

PRESENTA:

Susana Elizabeth Castaneda Castaneda

CONTIENE:

CIRCULACIÓN - VIVIENDA UN NIVEL



RELACIÓN DE ESPACIOS

ESC: 1:50



PROYECTO DE GRADUACIÓN: PROPUESTA CONCEPTUAL DE SOLUCIONES HABITACIONALES DE INTERÉS SOCIAL EN BASE AL ANALISIS DEL IMPACTO DE LA POLITICA DE VIVIENDA 2009-2014 EN SANTA ANA

PRESENTA:
 Susana Elizabeth Castaneda Castaneda

CONTENIDO: RELACIÓN DE ESPACIOS - VIVIENDA UN NIVEL

Asimismo se presenta una distribución de espacios en una solución habitacional tipo apartamento para desarrollarse en edificios de varios niveles; conteniendo en un solo nivel más de una unidad habitacional.

Aun cuando las características de vivienda en altura resultan ser complejas para el aspecto cultural de la población, las soluciones habitacionales deben presentar las mismas condiciones de espacios arquitectónicos que las demás viviendas desarrolladas en un solo nivel.

Si bien es cierto que un apartamento o unidad habitacional contenida en una edificación no puede tener el área verde de patio o jardín propia, es por ello que en los aspectos urbanos se enmarca que alrededor de las edificaciones en las cuales se desarrollen las viviendas, deberá existir la suficiente área verde recreativa y ecológica para satisfacer las necesidades de todos los individuos que concentre la edificación. En este sentido, el hecho de que un apartamento no pueda contar directamente con el espacio abierto conocido como patio o jardín, no significa que las unidades no deben contar con un elemento que permita, además de la vista, la integración con el exterior, donde puedan probablemente, realizarse actividades de aseo y que cuente con el equipamiento necesario para ello; siendo ventilado totalmente de forma natural; o también puede generarse únicamente un espacio conocido como terraza para permitir la ventilación natural de la unidad.

Mediante la propuesta de dimensiones de las áreas en la zonificación de espacios para una unidad habitacional o apartamento (Esquema: Áreas de Distribución de espacios – Apartamento) contenida en una edificación distribuidos en 64 m² se puede observar que la cantidad de áreas contenidas en cada unidad habitacional es apta para una familia de ingresos económicos reducidos la cual, generalmente consta de varios integrantes por grupo familiar, tomando en cuenta que la unidad habitacional será de tipo social y que como tal tiene que ser un espacio donde las personas que lo habiten sean dignificadas por las condiciones que se ofrecen (Ver Esquema: Circulación, ventilación e interacción de espacios - Apartamento).



ÁREAS DE DISTRIBUCIÓN DE ESPACIOS

ESC: 1:50

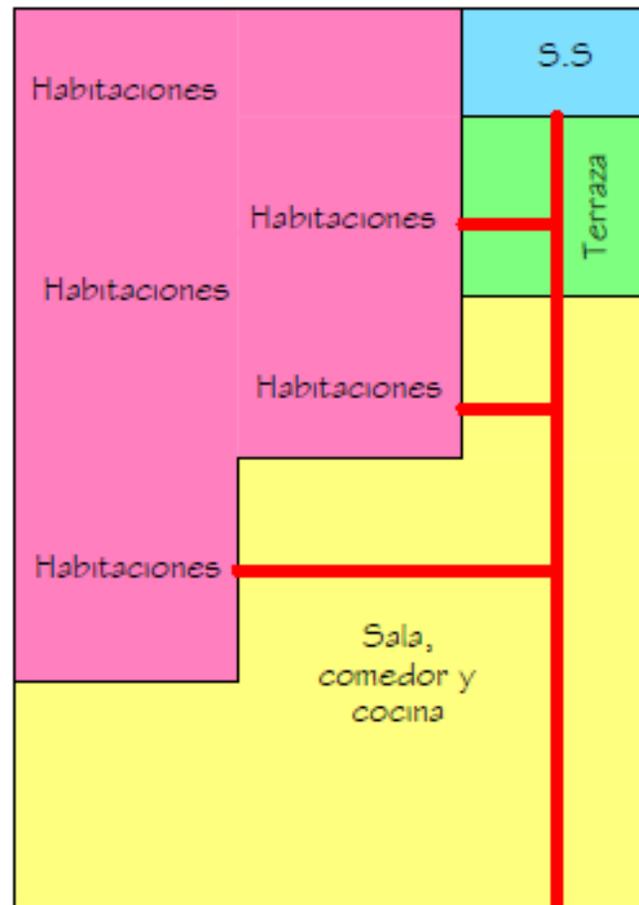


PROYECTO DE GRADUACIÓN: PROPUESTA CONCEPTUAL DE SOLUCIONES HABITACIONALES DE INTERÉS SOCIAL EN BASE AL ANALISIS DEL IMPACTO DE LA POLITICA DE VIVIENDA 2009-2014 EN SANTA ANA

PRESENTA:
Susana Elizabeth Castaneda Castaneda

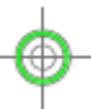
CONTIENE:
ÁREAS Y DISTRIBUCIÓN - APARTAMENTO

 CIRCULACIÓN



CIRCULACIÓN

ESC: 1:50



PROYECTO DE
GRADUACIÓN:

PROPUESTA CONCEPTUAL DE SOLUCIONES HABITACIONALES DE INTERÉS SOCIAL EN BASE
AL ANALISIS DEL IMPACTO DE LA POLITICA DE VIVIENDA 2009-2014 EN SANTA ANA

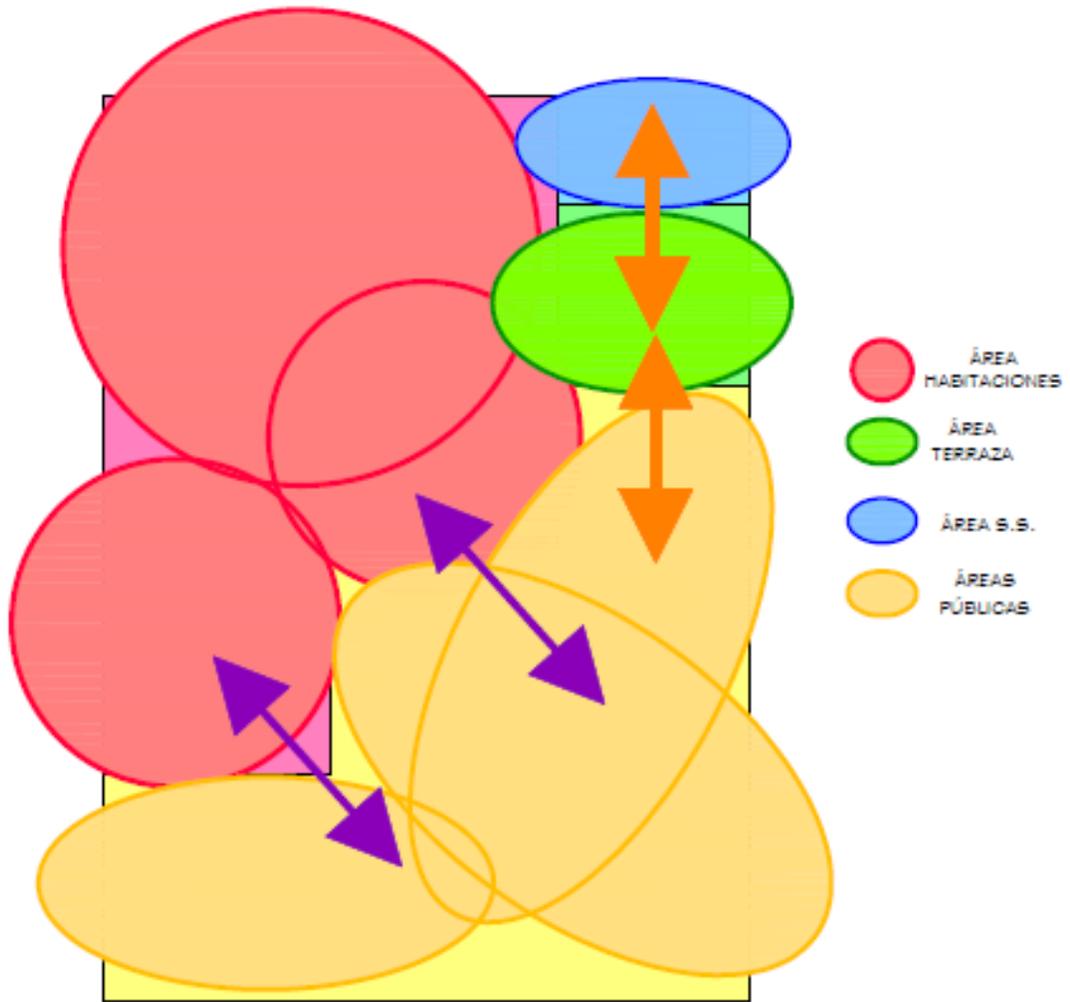
PRESENTA:

Susana Elizabeth Castaneda Castaneda

CONTIENE:

CIRCULACIÓN - APARTAMENTO

RELACIÓN DIRECTA
RELACIÓN INDIRECTA



RELACIÓN DE ESPACIOS

ESQ: 1:50



PROYECTO DE GRADUACIÓN: PROPUESTA CONCEPTUAL DE SOLUCIONES HABITACIONALES DE INTERÉS SOCIAL EN BASE AL ANALISIS DEL IMPACTO DE LA POLITICA DE VIVIENDA 2009-2014 EN SANTA ANA

PRESENTA:
Susana Elizabeth Castaneda Castaneda

CONTIENE:
RELACIÓN DE ESPACIOS - APARTAMENTO

4.4 CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

En base de un análisis de las distribuciones y propuestas urbanas y arquitectónicas se procede a concluir y a recomendar:

- Si bien es cierto que en nuestro país no se tiene una educación o una cultura para considerar el hecho de la vivienda en edificaciones de varios niveles sobre todo en los estratos menos favorecidos de la población, los desarrollos habitacionales de este tipo son una gran apuesta en la temática de la vivienda social en países latinoamericanos donde se han generado proyectos de este tipo para concentrar a quienes no tienen acceso ni siquiera a viviendas mínimas; por ejemplo, México, concentra altas cantidades de población de recursos económicos reducidos en las llamadas “Vecindades” así como en edificaciones con apartamentos modestos; que han sido construidos en varios niveles para aumentar la concentración de personas en cada uno.
- Para el caso en particular de El Salvador, resulta urgente la necesidad de promover iniciativas y puestas en marcha de acciones que beneficien a los menos favorecidos económicamente, ya que, si se pretende lograr un desarrollo como país es necesario que todos los habitantes del mismo tengan una vida digna y las condiciones aptas para lograr contribuir en gran medida al desarrollo de las sociedades.
- No se debe excluir a las personas que forman una gran parte de la población salvadoreña y se debe asegurar, la reducción del déficit habitacional con acciones claras y concretas que generen las condiciones para que todas las personas tengan acceso a una vivienda digna. Aun cuando el aumento poblacional y con ello de la necesidad de vivienda vaya

en aumento día con día, es importante generar las condiciones para satisfacer las necesidades habitacionales de la población actual para que vayan reduciéndose las cifras del déficit año con año y lograr paso a paso un desarrollo sostenible en esta temática.

- Es necesario considerar a las personas de bajos estratos económicos del país como entes productivos de la sociedad y por ende, ofrecer condiciones para que cada persona pueda tener acceso a un hábitat que le resguarde y le proporcione las situaciones pertinentes para desarrollarse dignamente dentro de él.
- Es obligación del Estado promover y mantener las acciones que contribuyan a la reducción del déficit habitacional en El Salvador, así como también generar las oportunidades para que las personas que no tienen ingresos formales o que alcancen la cantidad de 4 salarios mínimos mensuales puedan acceder a condiciones de financiamiento de parte de las instituciones gubernamentales pertinentes.
- Es imprescindible que exista una reglamentación o ley que procure la vivienda de interés social, y que estipule en ella la obligación de las instituciones así como una reglamentación de acuerdo a esta tipología de vivienda y todas las características que ella implica.



A faint, light gray wireframe of a modern building structure is visible in the background, consisting of rectangular outlines for walls, windows, and a roofline.

CAPÍTULO V: GLOSARIO DE TÉRMINOS

GLOSARIO DE TÉRMINOS

Acceso al suelo:

Tenencia o propiedad de espacios de territorio. Base fundamental de la protección humana, producción de alimentos y cualquier otra actividad económica. Derecho inherente a todo ser humano.

Asentamiento:

Todas aquellas formas de hábitat humano informales o no del todo adecuadas. Cualquier tipo de poblamiento humano.

Bienes inmuebles:

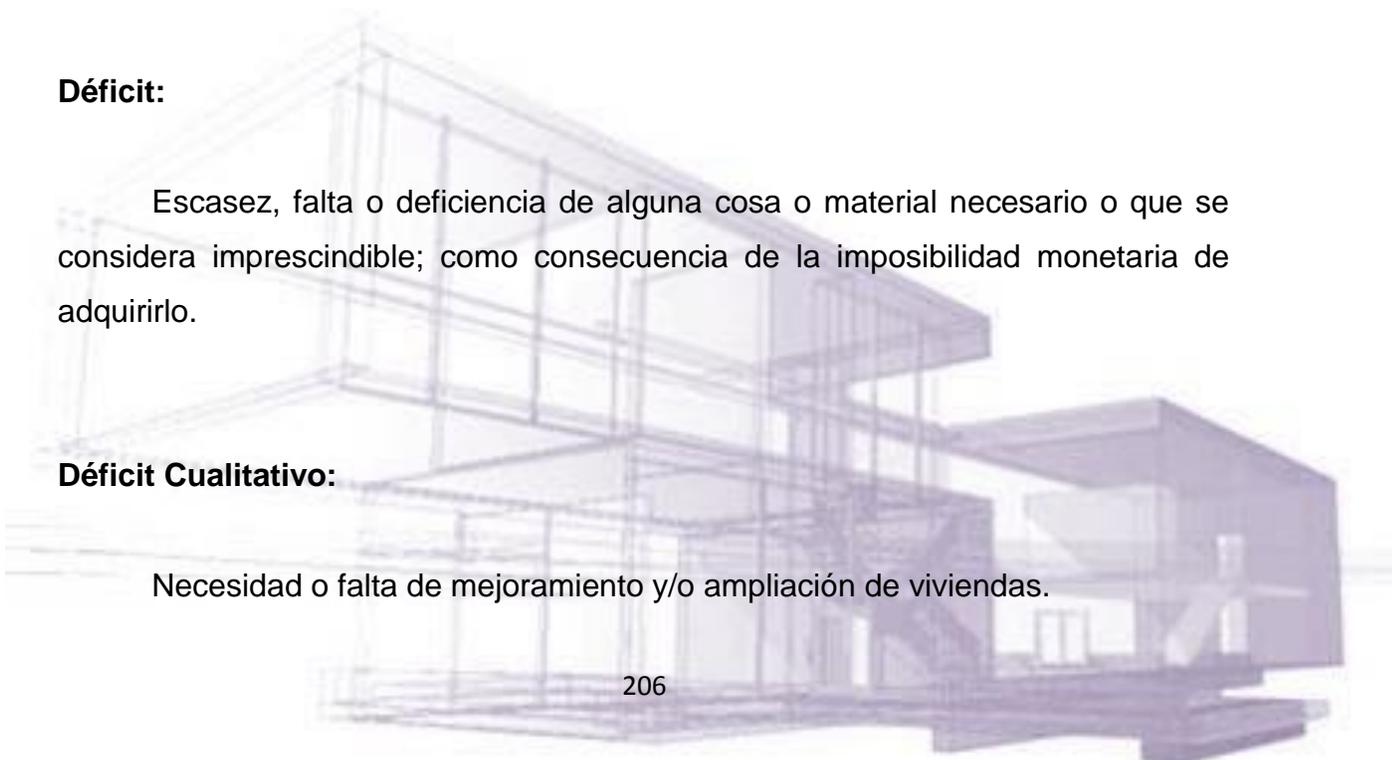
Conjunto de propiedades que pertenecen a una persona o a un grupo de personas. Bienes que satisfacen las necesidades de resguardo.

Déficit:

Escasez, falta o deficiencia de alguna cosa o material necesario o que se considera imprescindible; como consecuencia de la imposibilidad monetaria de adquirirlo.

Déficit Cualitativo:

Necesidad o falta de mejoramiento y/o ampliación de viviendas.



Déficit Cuantitativo:

Necesidad o falta de viviendas nuevas.

Déficit habitacional:

Conjunto de las necesidades insatisfechas de la población en materia habitacional, existentes en un momento y territorio determinados.

Equidad:

Condición que consiste en dar a cada uno lo que merece. Se utiliza para mencionar nociones de justicia e igualdad social.

Financiamiento:

Conjunto de recursos monetarios financieros para llevar a cabo una actividad económica, con la característica de que, generalmente, se trata de sumas tomadas a préstamo que complementan los recursos propios.

Hábitat:

Ambiente o espacio que se encuentra ocupado por una determinada población biológica la cual reside, se reproduce y perpetúa su existencia allí porque él mismo ofrece todas las condiciones necesarias para hacerlo, es decir, se siente cómoda en él porque cumple con sus expectativas.

Hacinamiento:

Estado lamentable que se caracteriza por el amontonamiento o acumulación de individuos en un mismo lugar, el cual no está preparado para albergarlos.

Incosteable:

Que no pueden ser cubiertos sus costos. Que no puede ser costado, pagado.

Legalización:

Acto a través del cual algo que está por fuera de la ley pueda comenzar a ser considerado legal luego de ciertos trámites.

Pobreza:

Situación social y económica caracterizada por una carencia marcada en la satisfacción completa de las necesidades básicas. Carencia de los recursos básicos para el sustento, resguardo y desarrollo de vida.

Pobreza extrema:

Estado más severo de pobreza.

Política:

Actividad orientada en forma ideológica a la toma de decisiones de un grupo para alcanzar determinados objetivos. Conjunto de decisiones de acción u omisión ante la realidad que permiten la organización de la comunidad. Implica una herramienta para la toma de decisiones en un universo de recursos escasos y necesidades crecientes.

Política pública:

Conjunto de objetivos, decisiones y acciones que lleva a cabo El Estado para solucionar los problemas que en un momento determinado se consideran prioritarios por las necesidades de la población.

Política Social:

Disciplina científica perteneciente a las políticas dedicada a estudiar en intervenir de manera estatal para satisfacer las necesidades sociales de una población.

Precariedad:

Condición de aquello que carece de recursos, es poco estable o no está en condiciones de someterse en el tiempo. Escasa seguridad, estabilidad o duración de alguna situación, estructura, entre otros.

Programas sociales:

Listado de temas, planificación o anticipo a uno o varios proyectos y/o acciones vinculadas a la sociedad, a la mejora de las comunidades o grupos sociales.

Proyecto habitacional:

Agrupamiento de vivienda, equipamiento, vialidad, áreas verdes y servicios con límites definidos.

Saneamiento:

Dotación de condiciones necesarias de sanidad a un terreno, edificación u otro lugar. Conjunto de obras técnicas y dispositivos encaminados a establecer, mejorar o mantener las condiciones sanitarias de una edificación, comunidad, población, etc.

Seguridad Jurídica:

Principio del Derecho universalmente reconocido que se basa en la “certeza del derecho” tanto en su promoción como su aplicación. Garantía dada al individuo por el Estado de que su persona, sus bienes, y sus derechos no serán violentados o que, si esto llegara a producirse, lo serán asegurados por la sociedad, protección y reparación.

A faint, light gray wireframe architectural drawing of a building structure, showing a multi-story frame with a gabled roof and various levels and columns, serving as a background for the text.

CAPÍTULO VI: GLOSARIO DE SIGLAS

GLOSARIO DE SIGLAS

AAP: Asociaciones de Ahorro y Préstamo.

AMSS: Área Metropolitana de San Salvador.

APU: Asentamientos Populares Urbanos.

ARENA: Alianza Republicana Nacionalista.

ASIA: Asociación Salvadoreña de Ingenieros y Arquitectos.

BCR: Banco Central de Reserva.

BID: Banco Interamericano de Desarrollo.

BM: Banco Mundial.

CADES: Colegio de Arquitectos de El Salvador.

CASALCO: Cámara Salvadoreña de la Industria de la Construcción.

CEPAL: Comisión Económica Para América Latina y el Caribe.

CNR: Centro Nacional de Registros.

COAMSS: Consejo de Alcaldes del Área Metropolitana de San Salvador.

CONAPLAN: Consejo Nacional de Planificación y Coordinación económica.

CSVES: Centro de Salud en la Vivienda, El Salvador.

DIGESTYC: Dirección General de Estadísticas y Censos.

EHPM: Encuesta de Hogares de Propósitos Múltiples.

FIS: Fondo de Inversión Social.

FMI: Fondo Monetario Internacional.

FMLN: Frente Farabundo Martí para la Liberación Nacional.

FNV: Financiera Nacional de la Vivienda.

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 / Instituto de Legalización de Propiedad.

INPEP: Instituto Nacional de Pensiones de los Empleados Públicos.

ISTA: Instituto Salvadoreño de Transformación Agraria.

IVU: Instituto de Vivienda Urbana.

MECOVI: Medición de Condiciones de Vida en América Latina y el Caribe.

MINEC: Ministerio de Economía.

MOP: Ministerio de Obras Públicas.

ONG: Organización No Gubernamental.

ONU: Organización de las Naciones Unidas.

OPAMSS: Oficina de Planeamiento del Área Metropolitana de San Salvador.

PAE: Programa de Ajuste Estructural.

PEE: Programa de Estabilización Económica.

PNODT: Plan Nacional de Ordenamiento y Desarrollo Territorial.

PNV: Política Nacional de Vivienda.

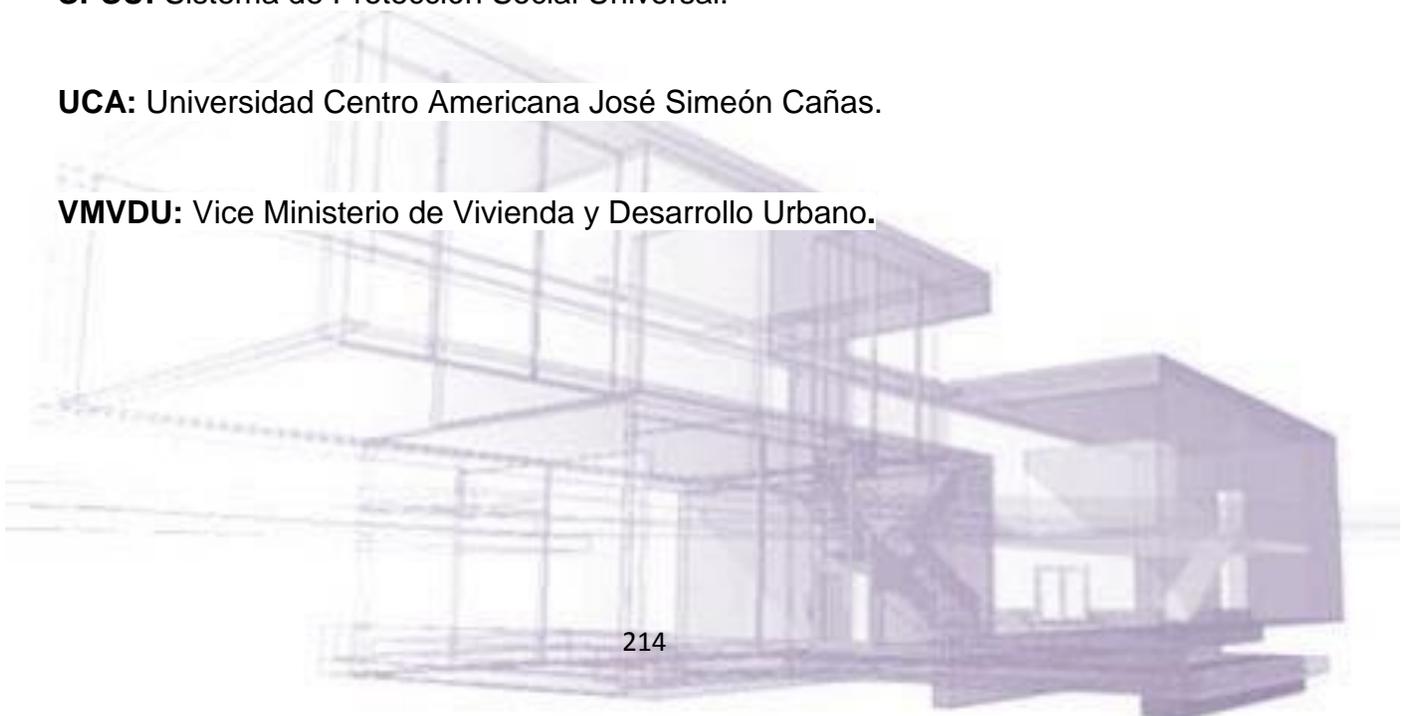
RUI: Registro Único de Inscritos.

SMM: Salario Mínimo Mensual.

SPSU: Sistema de Protección Social Universal.

UCA: Universidad Centro Americana José Simeón Cañas.

VMVDU: Vice Ministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano.





CAPÍTULO VII: REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

BIBLIOGRAFÍA

- “VI Censo de Población y V de Vivienda 2007, Resultados”: Dirección General de Estadísticas y Censos, DIGESTYC, El Salvador; Ministerio de Economía de El Salvador, Gobierno de El Salvador
- Datos de Vivienda Social y Registro único de inscritos: evivienda.gob.sv, Gobierno de El Salvador
- Política de Vivienda, El Salvador, 2009-2014: El Camino del Cambio, legados de 4 años de gestión. Secretaría técnica de la presidencia. Gobierno de El Salvador.
- Política de Vivienda, Sistema de Protección social universal y acciones universales: Plan Quinquenal de Desarrollo. Secretaría técnica de la presidencia. Gobierno de El Salvador.
- “58% de déficit habitacional en El Salvador; BID”: Diario el mundo; www.elmundo.com.sv
- Reportaje “Casa para todos”: El Noticiero, canal 6; www.facebook.com/elnoticiero
- Sistema de información de vivienda social, sistemas constructivos: www.viviendasocial.vivienda.gob.sv
- “Déficit habitacional”: Documento por Vice ministerio de vivienda y desarrollo urbano.

- “Plan global anticrisis”: Documento por la secretaría técnica de la presidencia.
- Anteproyecto de ley especial de vivienda de interés social: www.uca.edu.sv
- Ley especial de vivienda de interés social: La marcha de un proceso: CONAPO, FUNDASAL; www.fundasal.org
- Déficit habitacional en El Salvador: Carta Urbana 146, FUNDASAL.
- Diagnóstico de la vivienda en El Salvador: Centro de Salud en la Vivienda, El Salvador
- Problemática de la vivienda en El Salvador: Carta Urbana 160, FUNDASAL.
- Problemática de la vivienda en El Salvador: Carta Urbana 125, FUNDASAL.
- Comunidad la laguna, Apastepeque, San Vicente: El diario de hoy, www.elsalvador.com.sv
- Vivienda en altura: www.biblioteca.utec.edu.sv
- El derecho a la vivienda: Constitución de la República de El Salvador.
- Fondo social para la vivienda: www.fsv.gob.sv
- Información de proyectos Procavia y Santa Lucía, Cuadros de avance de obra programados: www.mop.gob.sv
- Mejoramiento integral Comunidad El Edén: www.vivienda.gob.sv



CAPÍTULO VIII: ANEXOS

Contenido

I. Enfoque conceptual	2
II. Alcance.....	3
IV. Ejes transversales.....	4
V. Líneas de Acción.....	5
Objetivo 1 Déficit habitacional cuantitativo y cualitativo	5
Objetivo 2: Acceso al suelo, infraestructura social, servicios básicos, espacios públicos y equipamientos	6
Objetivo 3: Financiamiento de la vivienda y el hábitat	8
Objetivo 4: Sistema institucional y marco legal	9
Objetivo 5: Competitividad, innovación y el uso de tecnologías	11
Objetivo 6: Cohesión social.....	12

I. Enfoque conceptual

- Derecho a la vivienda y el hábitat y derecho a la ciudad.
- Vivienda de interés social.
- Déficit cuantitativo y cualitativo.
- Cohesión social.

II. Alcance

Objetivo General

Hacer efectivo el derecho a la vivienda y a un hábitat que eleve la calidad de vida de la población, dinamice la economía nacional y local y genere cohesión social, con la participación de los diferentes actores.

Objetivos específicos

1. Reducir el déficit habitacional cuantitativo y cualitativo, generando respuestas adecuadas a las necesidades de los diferentes grupos poblacionales y territorios.
2. Asegurar mecanismos de acceso al suelo y la provisión de infraestructura social, servicios básicos, espacios públicos y equipamientos que hagan posible las condiciones de una vivienda y un hábitat de calidad.
3. Generar un sistema de financiamiento de la vivienda y el hábitat, que asegure sostenibilidad y accesibilidad para los diferentes grupos poblacionales a partir de medidas adecuadas.
4. Desarrollar un sistema institucional y promover un marco legal que den coherencia a la Política y aseguren su implementación.
5. Fortalecer la competitividad, innovación y el uso de tecnologías como factores de desarrollo de la vivienda y el hábitat.
6. Contribuir a la cohesión social, fortaleciendo el derecho a la ciudad y la organización, participación y convivencia ciudadana.

IV. Ejes transversales

- Ordenamiento y desarrollo territorial sostenible.
- Género.
- Descentralización y territorialización.
- Gestión ambiental: resiliencia, gestión de riesgos y adaptación al cambio climático).
- Cohesión social: equidad, inclusión, participación ciudadana, capacidades distintas de los grupos poblacionales en relación a movilidad, comprensión del espacio, etc.

V. Líneas de Acción

Objetivo 1 Déficit habitacional cuantitativo y cualitativo

1.1. Construcción de viviendas de interés social, por el Estado y en alianzas público-privadas (empresas y organizaciones de la sociedad civil), adaptadas a diversos tipos de demanda y localización en el territorio, incluyendo la participación de las comunidades y familias y fomentando modelos innovadores (progresividad, condominios, producción social, cooperativas, etc.).

- a. Vivienda en alquiler
- b. Vivienda para familias extendidas
- c. Vivienda para tercera edad
- d. Vivienda para familias con personas con discapacidad
- e. Crear incentivos institucionales para la construcción de vivienda de interés social a los sectores más vulnerables.
- f. Generar alianzas público-privadas para la inversión en vivienda, particularmente en inmuebles del Estado y en terrenos abandonados o subutilizados, que permitan una disminución en los costos de la vivienda.
- g. Crear un sistema de agregación de demanda para disminuir los precios de los materiales de construcción, especialmente para mejoramiento de vivienda.
- h. Crear portales en internet que muestren la oferta de materiales de construcción con la
- i. Ampliar la oferta de vivienda: terminada, progresiva, en altura, etc.

1.2. Construcción por la iniciativa privada de soluciones habitacionales para familias de ingresos medios y altos en diversos territorios, con el apoyo y regulación del Estado.

1.3. Mejoramiento de viviendas y asentamientos incluyendo la participación de las comunidades y familias y fomentando modelos innovadores (progresividad, condominios, producción social, cooperativas, etc.).

- a. Continuidad de programa permanente de mejoramiento integral de barrios precarios.
- b. Continuidad de programas de mejoramiento in situ de viviendas precarias (piso, techo, paredes) en combinación con microcrédito.
- c. Recuperación y puesta en uso de viviendas ociosas.

1.4. Recuperación y desarrollo de áreas urbanas degradadas incorporando intervenciones de vivienda social, movilización de tierra pública y privada con fines habitacionales y promoviendo la densificación de las ciudades

Objetivo 2: Acceso al suelo, infraestructura social, servicios básicos, espacios públicos y equipamientos

2.1. Legalización de propiedades ocupadas de forma irregular, asegurando condiciones ambientales y urbanísticas y dando continuidad a los procesos previstos en la Ley de Lotificaciones (compensación pública por impactos negativos o incumplimiento de estándares)

2.2. Transferencia de tierras del Estado.

- a. Desarrollar un inventario de tierras públicas ociosas o inmuebles en ruina.
- b. Facilitar los procesos de transferencia de tierras entre instituciones del Estado para programas de vivienda social.
- c. Habilitar un marco legal que garanticen la seguridad jurídica de la tenencia de la tierra pública ocupada por familias a nivel individual y colectivo.
- d. Revisar y armonizar aranceles para permisos, registros y licencias para proyectos de vivienda de interés social.

2.3. Promoción y reconocimiento de formas no tradicionales de tenencia de suelo para la vivienda.

- a. Apoyo y fortalecimiento de formas autogestionarias (cooperativas, ADESCO, etc.)
- b. Revisión del marco legal de la prescripción de inmuebles para facilitar la seguridad jurídica de los ocupantes; habilitación de comodato de tierra pública para vivienda de interés social.

2.4. Participación del Estado en el mercado y gestión de suelos urbanizados.

- a. Declarar de interés público el acceso a suelo urbanizado para vivienda de interés social, incluyendo situaciones de emergencia y desastre
- b. Dar respaldo legal a los Planes de Ordenamiento Territorial para orientar los procesos de subdivisión y urbanización a escala nacional de acuerdo a criterios urbanísticos y ambientales
- c. Desarrollar reglamentación de la Ley de Ordenamiento y Desarrollo Territorial (LODT) en lo relativo a Instrumentos de gestión de suelo: zonificación del territorio, planes parciales, compensaciones, aprovechamiento del suelo.
- d. Fortalecer la política metropolitana de gestión del suelo en el AMSS como modelo para otras zonas urbanas.

- e. Diseñar y poner en marcha nuevos instrumentos de gestión de suelo: (a) reserva de suelo para vivienda social; (b) generación de vivienda "inclusiva"; (c) venta preferencial de inmuebles a favor del Estado para fines de vivienda; (d) juntas de compensación obligatorias para la gestión de porciones amplias de suelo urbanizable; (e) generación de equipamientos sociales de escala urbana.
- f. Definir incentivos, obligaciones y plazos para el desarrollo de predios baldíos para vivienda social.
- g. Restringir vía planificación territorial la expansión horizontal de las ciudades.

2.5. Provisión de servicios básicos, infraestructura y equipamientos por el Estado y en alianzas público-privadas (empresas y organizaciones de la sociedad civil)

- a. Establecer la solución mínima urbana en un lote con servicios básicos: agua potable y saneamiento, drenajes de aguas lluvias y accesos.
- b. Definir estándares e incremento del porcentaje de espacio público por habitante, sobre la base de una actualización y revisión periódica de los porcentajes exigidos para espacios públicos y equipamientos sociales en la otorgación de permisos de construcción.
- c. Fortalecer el rol de las municipalidades en la provisión de servicios e infraestructura con enfoque de desarrollo territorial; promoción de entes descentralizados de provisión de servicios (agua potable, saneamiento, etc.) y regulación sobre suelos en expansión para evitar la especulación.
- d. Producir suelo urbanizado por parte del Estado para asentamientos nuevos como componente de subsidio.
- e. Usar contribuciones especiales a nivel municipal para financiar obras de urbanización e introducción o ampliación de servicios básicos.
- f. Extender los programas de introducción de infraestructura en los asentamientos populares urbanos.

Objetivo 3: Financiamiento de la vivienda y el hábitat

3.1. Diseño y puesta en marcha de un sistema público y privado que ofrezca múltiples opciones de financiamiento a los diferentes grupos poblacionales que requieren vivienda, respondiendo a sus condiciones y necesidades, incluyendo la variedad más amplia posible de instrumentos.

- a. Fortalecer las capacidades y la participación de las microfinanzas en función del crédito para vivienda, incluyendo mecanismos financieros innovadores (créditos solidarios, cooperativos, revolventes, leasing habitacional, micro créditos) y respondiendo a las condiciones de la demanda, en especial aquella con ingresos menores a cuatro salarios mínimos, utilizando y potenciando la organización social, por medio del cooperativo de vivienda, con fondos administrados por la comunidad.

Utilizar y potenciar el uso de corresponsales no bancarios, como tiendas informales o formales, o distribuidores de productos, con cuentas simplificadas, para que la gente de menores ingresos pueda acceder a servicios financieros

- b. Incorporar múltiples formas de subsidio en mayor medida al mejoramiento de la vivienda (déficit cualitativo): subsidio en especie, suelo urbanizado para vivienda social, subsidio en el precio de materiales de construcción para vivienda social (cemento, hierro), subsidio a las tasas de interés (intereses preferenciales), subsidio directo.
- c. Desarrollar otros instrumentos complementarios de financiamiento como ahorro previo, ayuda mutua, direccionamiento y uso de remesas.
- d. Implementar mecanismos innovadores para crédito para financiar la construcción de proyectos habitacionales: fiducia financiera.
- e. Fomentar fondos de garantías que permitan compartir el riesgo y que ayude a que se genere una reducción de los costos financieros de los créditos.
- f. Reconvertir y modernizar el FSV para transformarlo en una institución que además de cumplir con sus funciones actuales, sea capaz de gestionar mecanismos microfinancieros.

3.2. Fortalecimiento y desarrollo de los mecanismos para asegurar recursos que permitan implementar la Política.

- a. Promover la asignación de un porcentaje del presupuesto general de la nación para vivienda y hábitat.
- b. Movilizar recursos financieros públicos y privados para fortalecer a las instituciones microfinancieras.
- c. Generar un sistema de ahorro voluntario y obligatorio para fortalecer la demanda que permita dar sostenibilidad a la fuente de recursos.
- d. Ampliar los mecanismos tributarios (contribuciones especiales, impuesto predial, compensaciones, recuperación de plusvalías etc.) para financiar equipamientos, subsidios, servicios básicos.

- e. Generar mecanismos de financiamiento alternos como fondos de inversión y el fondo en la bolsa de valores, para disminuir costos y ofrecer viviendas asequibles, movilización del mercado de capitales (titularización) hacia el sector vivienda.
- f. Comprar carteras por instituciones financieras públicas y privadas para ampliar espacios de crédito en las instituciones microfinancieras y cooperativas.

Objetivo 4: Sistema institucional y marco legal

4.1. Fortalecimiento del ente rector.

- a. Definir un modelo de institucionalidad liderado por un Ministerio de Vivienda y Hábitat como ente rector y garante de la coordinación y articulación de las instituciones públicas con competencias en vivienda y hábitat - pequeño, con alta capacidad de pensamiento, planeación, elaboración de políticas, programas, instrumentos de gestión y no ejecutor - y de un período de transición en el que se pasa de la institucionalidad actual a la nueva. Esto implica asegurar que el ente rector tendrá la asignación de los recursos que se requieren para que cumpla su mandato y un estatus que facilite su rol de cabeza del sector vivienda.

4.2. Creación de un Consejo Consultivo Nacional de Vivienda y Desarrollo Urbano que incluya a las entidades involucradas en el sector vivienda y hábitat.

- a. Constituir un Consejo Consultivo que integre medio ambiente, ordenamiento territorial, hábitat y vivienda y esté conformado por los distintos actores claves (gobierno central, gobiernos locales, sociedad civil, empresa privada y academia). El Consejo se organizará en comisiones permanentes que aborden cada uno de los temas específicos.
- b. Crear –en este marco– la Comisión Consultiva de Vivienda y Hábitat, de carácter multi actor y multi sectorial, que apoye la implementación de la PNVH, proponga iniciativas, genere debate y promueva la territorialización de los recursos de acuerdo a las necesidades del país.

4.3. Creación del Gabinete Nacional de Vivienda y Hábitat, presidido por el Ministerio de Vivienda y Hábitat o el Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano (mientras no esté creado el Ministerio) y con participación de: MARN, VMOP, ANDA, FISDL, FONAVIPO, FSV, ILP, CNR, gobiernos locales.

4.4. Desarrollo de capacidades en la administración pública para gestionar la política (producir planes territoriales, instrumentos legales y proyectos de suelo urbanizado, etc.).

- a. Fortalecer el rol de los gobiernos locales para que desarrollen un rol de sujetos protagónicos en la vivienda y el hábitat, en el marco de las disposiciones establecidas en la L ODT, incluyendo mecanismos para transferir conocimiento a las municipalidades para el desarrollo de planes en materia de vivienda de interés social.

4.5. Eficientización de trámites. Institucionalización de la ventanilla única para proyectos de vivienda que incluya la participación de VMVDU, MARN, municipalidades, ANDA, CNR.

4.6. Armonización y desarrollo del marco legal.

- a. Promover la aprobación y puesta en marcha de la ley de intereses preferenciales.
- b. Desarrollar reglamentos y normas incluyendo: normativa técnica de infraestructura (agua, consumo de energía); normativa de materiales de construcción; calidad de las viviendas; calidad de la construcción; diseño sísmico, calidad de materiales de construcción que garanticen buenas prácticas de fabricación y colocación de materiales.
- c. Reglamentar el aprovechamiento del suelo como ocupación y edificabilidad, así como normas que faciliten la generación de espacios y equipamientos públicos de escala urbana o metropolitana.
- d. Reglamentar la planificación territorial para orientar los procesos privados de subdivisión de inmuebles.
- e. Ampliar los mecanismos legales que garanticen la seguridad jurídica de la tenencia, además de la propiedad privada individual, tales como: propiedad colectiva, alquiler simple, alquiler con promesa de venta.
- f. Desarrollar manuales y reglamentos técnicos por adopción o adaptación de similares, bajo normativas internacionales.
- g. Crear un marco regulatorio para el trabajo a tiempo parcial de la mano de obra de la construcción y establecimiento de un mecanismo simplificado de seguridad social para los trabajadores del sector construcción.

4.7. Desarrollo de un sistema de información y una instancia especializada responsable de ello, capaz de retroalimentar la toma de decisiones y mejorar la pertinencia de las intervenciones en vivienda y hábitat que se actualice periódicamente e incluya: a/ línea base del sector; b/ diferenciación territorial; c/ actualización de instrumentos de levantamiento de información; d/ seguimiento de familias beneficiarias de programas públicos de vivienda, etc.

Objetivo 5: Competitividad, innovación y el uso de tecnologías

5.1. Formación, capacitación, especialización y acreditación de recurso humano (profesionales, técnicos, mano de obra).

- a. Desarrollar y fomentar vínculos y alianzas estratégicas entre las entidades de gobierno, la academia y empresas para la formación y capacitación de recursos humanos.
- b. Normar los procesos de capacitación y desarrollar un sistema de acreditación institucional de capacidades y competencias de los recursos humanos.
- c. Crear un sistema de becas para la capacitación de recursos humanos.
- d. Facilitar y apoyar nuevos programas de especialización a nivel de posgrado en planificación territorial, ingeniería hidráulica y sanitaria y otras afines al desarrollo habitacional.

5.2. Desarrollo y fomento de vínculos y alianzas estratégicas entre las entidades de gobierno, la academia y empresas para la investigación, desarrollo de tecnologías y modelos sociales.

5.3. Fomento de la innovación y uso de nuevas tecnologías.

- a. Retomar resultados del Proyecto Taishin.
- b. Fomentar el ahorro de recursos (energía, agua, desechos sólidos, etc.) a través de incentivos que promuevan la reducción, reutilización y reciclaje.
- c. Fortalecer la resiliencia a través de tecnologías apropiadas para la extracción de agua, saneamiento y tratamiento de aguas negras y servidas.
- d. Fomentar tecnologías para construcción de viviendas resistentes a fenómenos naturales a partir de mejorar el diseño estructural, fortaleciendo capacidades de las personas y estimulando los seguros.
- e. Desarrollar ferias para promover innovación y tecnologías vinculadas a la vivienda y el hábitat.
- f. Fomentar nuevas tecnologías para recuperación de inmuebles públicos o privados en desuso.

Objetivo 6: Cohesión social

6.1. Promoción de la organización y participación social y comunitaria en los procesos de construcción, cuidado y mejoramiento de vivienda y hábitat.

6.2. Fomento de la convivencia ciudadana entre los diferentes grupos humanos, con énfasis en niños/niñas, jóvenes y personas de la tercera edad.

6.3. Desarrollo de incentivos para elevar la habitabilidad y reducir la segregación social.

PROYECTO "CONSTRUCCIÓN DE 416 APARTAMENTOS EN EL CONDOMINIO PROCAVIA UBICADO EN EL MUNICIPIO Y DEPARTAMENTO DE SANTA ANA."

NOTAS:

1. AVANCES AL 31 DE MAYO DE 2012

GRUPO #	ADJUDICADO A	# DE UNIDADES HABITACIONALES	GENERACIÓN DE EMPLEO	TIEMPO DE EJECUCIÓN				DÍAS DE PRÓRROGA	CANT. DE PROBLEMAS OTORGADOS	AVANCES DE OBRA			AVANCE FINANCIERO DESDEBOLSAO	MONTO DEL CONTRATO ORIGINAL	MONTO DEL CONTRATO AJUSTADO	OBSERVACIONES
				FECHA DE INICIO	FECHA DE FINALIZACIÓN PROGRAMADA	FECHA DE FINALIZACIÓN PRORROGA	% PROGRAMADO			% EJECUTADO	% DIFERENCIAL					
9-1	DELPOS S.A. DE C.V.	40	85	18-mar-11	18-nov-11	28-nov-11	15	1	100.0%	100.0%	0.0%	91.02%	\$679,583.70	\$666,321.02	Recepción Final. (En proceso estimación final y liquidación)	
9-2	DELPOS S.A. DE C.V.	40	85	18-mar-11	18-nov-11	28-nov-11	15	1	100.0%	100.0%	0.0%	92.79%	\$590,825.10	\$616,591.74	Recepción Final. (En proceso estimación final y liquidación)	
9-3	FUNDASAL	64	120	10-mar-11	28-nov-11	31-dic-11	35	1	100.0%	100.0%	0.0%	41.72%	\$542,642.10	\$542,642.10	Recepción Final. (En proceso estimación final y liquidación)	
9-4	AP DE CENTROAMERICA S.A. DE C.V.	64	120	11-jul-11	06-nov-12	N/A	0	0	100.0%	100.0%	0.0%	91.99%	\$942,535.20	\$972,340.90	Recepción Final. (En proceso estimación final y liquidación)	
9-5	ARCO INGENIEROS S.A. DE C.V.	64	120	27-abr-11	23-oct-11	02-dic-11	40	1	100.0%	100.0%	0.0%	100.00%	\$987,813.50	\$982,560.37	Liquidado	
9-6	SIVERCON S.A. DE C.V.	64	120	14-jul-11	06-nov-12	07-ago-12	30	1	100.0%	100.0%	0.0%	84.50%	\$1022,359.12	\$1026,802.86	Recepción Final. En proceso de Recepción Final	
9-7	INVERSIONES O & H S.A. DE C.V.	72	120	07-jul-11	02-nov-12	01-abr-12	90	1	100.0%	100.0%	0.0%	89.92%	\$1139,554.85	\$1139,554.85	Recepción Provisional	
URBANIZACIÓN	INMOBILIARIA ORIENTAL S.A. DE C.V.	N/A	150	18-ago-11	17-jul-11	18-nov-12	210	3	100.0%	100.0%	0.0%	87.10%	\$1711,800.79	\$1519,265.90	Recepción Final. (En proceso estimación final y liquidación)	
SISTEMA DE PROTECCIÓN COMPLEMENTARIAS	INMOBILIARIA ORIENTAL S.A. DE C.V.	N/A	40	28-oct-11	22-dic-11	05-nov-12	40	1	100.0%	100.0%	0.0%	86.19%	\$114,953.45	\$114,953.45	Recepción Final. (En proceso Trato directo)	

\$7953,450.85

CUADRO RESUMEN DEL PROYECTO:

VIVIENDAS VENDIDAS	NÚMERO DE FAMILIAS BENEFICIARIAS	UNIDADES HABITACIONALES	CANTIDAD DE EMPLEOS GENERADOS	FECHA DE INICIO	FECHA DE FINALIZACIÓN	FECHA DE FINALIZACIÓN CON PRÓRROGA	DÍAS DE PRÓRROGA	UNIDADES HABITACIONALES TERMINADAS	AVANCE DE OBRA PROGRAMADO	AVANCE DE OBRA EJECUTADA	AVANCE FINANCIERO	AVANCE FINANCIERO COMO CONSTRUIDO	MONTO CONTRATO ORIGINAL	MONTO CONTRATO AJUSTADO
0	0	416	860	18-ago-11	06-nov-12	01-abr-12	210	416	100.00%	100.00%	\$ 6752,844.55	85.21%	\$6032,180.89	\$7915,510.85
PROYECTO COMPLETO									92.81%	92.56%	\$ 6913,844.55	78.97%		

HABILITACIONES	ANDA	PENDIENTE RECEPCIONES PARCIALES SUJETA A QUE SE DESARROLLEN TODAS LAS OBRAS COMPLEMENTARIAS (CAJAS DE AGUA POTABLE DE CONEXIONES DOMICILIARES)
	CJESA	SE ESTA REALIZANDO EL PLANO COMO CONSTRUIDO PARA PRESENTARLO A LA COMPAÑIA ELECTRICA Y REALIZAR LA INSPECCION FINAL PARA PROCEDER A SOLICITAR EL SERVICIO DE CONEXION ELECTRICA
	GRAMS	NO APLICA
	ALCALDÍA	SUJETO A OBTENER HABILITACION DE ANDA

PROYECTO "CONSTRUCCIÓN DE 1,020 APARTAMENTOS EN EL CONDOMINIO SANTA LUCIA UBICADO EN EL MUNICIPIO Y DEPARTAMENTO DE SANTA ANA."

NOTAS:
1. AVANCES AL 23 DE MAYO DE 2012

GRUPO #	ADJUDICADO A	# DE UNIDADES HABITACIONALES	TIEMPO DE EJECUCIÓN				DÍAS DE PRÓRROGA	CANT. DE PRÓRROGAS OTORGADAS	AVANCE DE OBRA			AVANCE FINANCIERO DESEMBOLSADO AL 18/05/12	MONTO DEL CONTRATO ORIGINAL	MONTO DEL CONTRATO AJUSTADO	OBSERVACIONES
			FECHA DE INICIO	FECHA DE FINALIZACIÓN PROGRAMADA	FECHA DE FINALIZACIÓN PRORROGA	% PROGRAMADO			% EJECUTADO	% DIFERENCIAL					
URB	CONSTRUCTORA DSA, S.A. de C.V.	NO	14020011	11020011	02020012	174	2	100.00%	100.00%	0.00%	96.47%	\$ 3218,227.04	\$ 3071,877.45	La recepción final se realizó el 23/05/2012. Se procesa última retención para proceder a liquidación.	
1	ARCO INGENIEROS, S.A. de C.V.	96	20060011	24120011	22110011	30	1	100.00%	100.00%	0.00%	96.90%	\$ 1525,843.28	\$ 1482,134.01	Se llevó a cabo la recepción final en fecha 20 de Diciembre de 2011 y se liquidó proyecto el 10 de Mayo de 2012.	
2	CONSTRUCTORA DELFOS, S.A. de C.V.	96	23060011	23120011	11120011	45	1	100.00%	100.00%	0.00%	100.00%	\$ 1486,852.00	\$ 1486,852.00	Cuenta con Recepción Final previa finalización de obra obtenida en febrero de 2012, posterior a Resolución de Arreglo Directo. Pendiente Liquidación.	
3	PROYECTOS MODULARES, S.A. de C.V.	84	11020011	09010012	02020012	30	1	100.00%	100.00%	0.00%	100.00%	\$ 1226,460.47	\$ 1201,821.19	Cuenta con Recepción Final previa finalización de obra obtenida en Mayo 2012, posterior a Resolución de Arreglo Directo. Pendiente Liquidación.	
4	CONSTRUCTORA SERRAS Y LOPEZ, S.A. de C.V.	84	15060011	09010012	28020012	47	2	100.00%	100.00%	0.00%	92.04%	\$ 1237,880.27	\$ 1242,874.79	Con recepción provisional. Se evalúa trabajo directo cuyo monto puede ser un incremento de aprox. \$12,000.	
5	INMOBILIARIA ORIENTAL, S.A. de C.V.	84	26060011	24020012	08040012	45	1	100.00%	100.00%	0.00%	98.54%	\$ 1212,417.42	\$ 1226,198.44	Con recepción provisional. El monto ajustado es el monto que resulta después de Orden de Cambio. Trabajo Directo incrementa aproximadamente \$25,000.00 el monto de contrato ajustado.	
6	CONSTRUCTORA O Y M, S.A. de C.V.	96	11020011	09010012	24020012	78	2	100.00%	100.00%	0.00%	94.93%	\$ 1016,320.19	\$ 1016,320.19	Con recepción provisional. Constructor ha solicitado proceso de Trabajo Directo.	
7	CONSTRUCTORA SIVRCON, S.A. de C.V.	96	12020011	10120011	08020012	80	1	100.00%	80.22%	19.78%	83.19%	\$ 1486,811.88	\$ 1486,811.88	Alfano pedido a deficiente suministro de recursos. Pazo contractual vencido, trabajo en régimen de multa por penal. Arreglo Directo en proceso.	
8	CONSTRUCTORA ALCONIA, S.A. de C.V.	84	12120011	09090012	no	0	0	82.54%	56.44%	26.10%	37.11%	\$ 1226,198.10	\$ 1262,046.29	Junta Directiva autoriza Orden de Cambio No. 1, por disminución de Obra, lo que genera una modificación del Monto Contractual, según Acuerdo No. 02071770, Acta No. 22 718052020012. La empresa entrega alfabo algunos del 20%. Se ha solicitado entrega la cual se encuentra en evaluación de parte del Administrador del Contrato. Se ha ordenado pagar la 4ta. retención.	
9	PENDIENTE DE ADJUDICAR	72	pendiente	pendiente	pendiente	pendiente	pendiente	0.00%	0.00%	pendiente	na	no adjudicado	no adjudicado	Pendiente de adjudicar empresa ejecutora y supervisor.	
10	A.P. de CENTROAMERICA, S.A	84	30010012	23020012	no	0	0	59.04%	47.50%	11.46%	10.76%	\$ 1286,572.10	\$ 1286,572.10	Piso de Cosea un mes después por falta de ejecución de la empresa contratada en esa zona. Actividad importante, se ha requerido de estudio adicional de Susema para determinación de profundidades a excavar para profundización profunda, lo cual ha sido enviado por el responsable del diseño estructural, Dr. Fernando FORNABO del marítimo y awaiter profundidades finales para pilotes. Con. Retención se encuentra en proceso de pago.	
11	PROYECTOS MODULARES, S.A. de C.V.	72	12120011	09090012	no	0	0	95.28%	91.20%	3.78%	89.45%	\$ 1115,425.84	\$ 1115,425.84	Fuero normal de actividades, se han pagado cuatro (4) retenciones.	
12	HSAVIV, S.A. de C.V.	72	12120011	09090012	no	0	0	89.42%	82.00%	6.42%	58.22%	\$ 1115,875.14	\$ 1115,875.14	La empresa ha atendido recomendaciones de parte del Supervisor para mejorar la retención y producto de ello es que a esta fecha aún presenta un avance menor del 70.0%. Se han pagado tres retenciones.	
OBRAS COMPLEMENTARIAS URBANIZACIÓN	ING. PEDRO ULISES BOCILLA	NO	01050012	02060012	no	0	0	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	\$ 228,495.71	\$ 228,495.71	El desarrollo actividades de habilitación de espacios para oficinas de residente, supervisor y bodega. Pendiente de cargar anticipo.	

CUADRO RESUMEN DEL PROYECTO, CONDOMINIO SANTA LUCIA

VIVIENDAS/VIVIENDAS	NÚMERO DE FAMILIAS BENEFICIARIAS	UNIDADES HABITACIONALES	FECHA DE INICIO	FECHA DE FINALIZACIÓN	FECHA DE FINALIZACIÓN CON PRÓRROGA	DÍAS DE PRÓRROGA	UNIDADES HABITACIONALES TERMINADAS	AVANCE DE OBRA PROGRAMADO	AVANCE DE OBRA EJECUTADA	AVANCE FINANCIERO	AVANCE FINANCIERO COMO PORCENTAJE	MONTO CONTRATO ORIGINAL	MONTO CONTRATO AJUSTADO
0	0	1020	14020011	02060012	02060012	174	540	82.55%	87.89%	\$1,284,525.79	77.32%	\$ 16570,984.05	\$17602,745.80
PROYECTO COMPLETO													
								81.41%	77.88%	\$1,284,525.79	87.72%		

HABILITACIONES	ESTADO	DESCRIPCIÓN
ANDA	PENDIENTE	PENDIENTE LA CONSTRUCCIÓN DEL POZO Y TANQUE, LO CUAL ES REQUISITO PARA HABITACIÓN ANDA. PENDIENTE RECEPCIONES PARCIALES SUJETA A QUE SE DESARROLLEN TODAS LAS OBRAS COMPLEMENTARIAS (CAJAS DE AGUA POTABLE DE CONDOMINIOS DOMICILIARES), LAS CUALES YA FUERON ADJUDICADAS Y SE HA DADO ORDEN DE INICIO.
CLESA	SE REALIZÓ	SE REALIZÓ LA CONDICIÓN POR PARTE DE CLESA, ENTROQUE HABITADO A LA ESPERA DE SOLICITUD DE SERVICIOS POR PARTE DE CUENTES
OPAFMS	NO APLICA	NO APLICA
ALCALDÍA	PENDIENTE	PENDIENTE DONACIÓN DE LAMPARAS Y REALIZACIÓN DE OBRAS COMPLEMENTARIAS