

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



**ANTEPROYECTO URBANÍSTICO – ARQUITECTÓNICO PARA LA COLONIA  
“MADRE DE EL SALVADOR”, SANTA ANA, EL SALVADOR.  
PARA EL AÑO 2013.**

**PARA OPTAR AL GRADO DE:  
ARQUITECTO.**

**PRESENTA:  
ALAS VALLE, RODOLFO SAÚL (AV06003)**

**SANTA ANA, SEPTIEMBRE DE 2013.**

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

TRABAJO DE GRADUACIÓN PARA OPTAR AL GRADO DE:

**ARQUITECTO**

TÍTULO:

**ANTEPROYECTO URBANÍSTICO - ARQUITECTÓNICO PARA LA COLONIA  
“MADRE DE EL SALVADOR”, SANTA ANA, EL SALVADOR.  
PARA EL AÑO 2013.**

PRESENTA:

**RODOLFO SAÚL ALAS VALLE**

TRABAJO DE GRADUACION APROBADO POR:

DOCENTE DIRECTOR:

**ARQUITECTO JULIO CÉSAR CONTRERAS**

**SANTA ANA, SEPTIEMBRE DE 2013.**

**UNIVERSIDAD DE EL SALVADOR**

RECTOR:

**ING. MARIO ROBERTO NIETO LOVO**

VICERECTORA ACADÉMICA:

**MAESTRA ANA MARIA GLOWER DE ALVARADO**

SECRETARIA GENERAL:

**DOCTORA ANA LETICIA ZA VALETA DE AMAYA**

FISCAL GENERAL:

**LICENCIADO FRANCISCO CRUZ LETONA**

**FACULTAD MULTIDISCIPLINARIA DE OCCIDENTE**

DECANO:

**LICENCIADO RAÚL ERNESTO AZCÚNAGA**

VICEDECANO:

**INGENIERO WILLIAM VIRGILIO ZAMORA GIRÓN**

SECRETARIO:

**LICENCIADO VÍCTOR HUGO MERINO QUEZADA**

JEFA DEL DEPARTAMENTO DE INGENIERIA Y ARQUITECTURA:

**INGENIERA SORAYA LISETTE BARRERA DE GARCÍA**

## AGRADECIMIENTOS

A agradezco de todo corazón a Dios, quien con amor eterno ha cuidado de mi, y me ha guiado por la senda de justicia, dirigiendo sabiamente mi vida.

Infinitamente agradezco a mis padres por su amor y entrega durante mi desarrollo personal y académico. De todo corazón agradezco a mi madre, Marlene Valle, quien me acompañó hasta la culminación de mi carrera, y me sigue acompañando en mi vida.

A mis hermanos, Moisés y José David, por su apoyo incondicional.

A Rebeca Cristales, por ser parte importante en mi vida personal y académica.

A mis amigos de la UES FMOcc, con quienes compartí, aprendí y nos esforzamos juntos por alcanzar nuestras metas.

A los Arquitectos Joe David Godoy y Gabriela Lourdes Sandoval, por haber formado parte importante en el desarrollo y culminación de mi tesis.

Al grupo de estudiantes de Arquitectura de la UES FMOcc de Urbanismo VII ciclo II/2013, por su valiosa colaboración en el desarrollo la investigación de este trabajo de graduación.

A la Sra. Ana Moreno, presidenta de la ADESCOMAS, por su valiosa ayuda y colaboración para la realización del presente trabajo de grado.

Al Arq. Julio César Contreras, por su excelente guía en la realización de mi trabajo de grado como docente director.

Dedico este trabajo a la memoria de Rodolfo Saúl Alas Carias, mi padre.



## CONTENIDO

<b>1</b>	<b>CAPITULO 1</b>	<b>7</b>
1.1	<b>PLANTEAMIENTO INICIAL</b>	<b>7</b>
1.1.1	INTRODUCCIÓN	8
1.1.2	PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA	9
1.1.3	JUSTIFICACIÓN	12
1.1.4	OBJETIVOS:	13
	GENERAL	13
	ESPECÍFICOS	13
1.1.5	LIMITANTES	14
1.1.6	METODOLOGÍA	16
1.1.7	PROCESO METODOLÓGICO	16
1.1.8	DESARROLLO METODOLÓGICO	18
<b>2</b>	<b>CAPITULO 2</b>	<b>20</b>
2.1	<b>MARCO TEÓRICO</b>	<b>20</b>
2.1.1	CONCEPTO DE VIVIENDA	21
2.1.2	PROBLEMÁTICA DE VIVIENDA EN AMÉRICA LATINA	22
	2.1.2.1 GENERALIDADES	22
	2.1.2.2 POLÍTICAS HABITACIONALES EN AMÉRICA LATINA	24
2.1.3	PROBLEMÁTICA DE VIVIENDA EN EL SALVADOR	35
	2.1.3.1 ANTECEDENTES	35
	2.1.3.2 POLÍTICAS HABITACIONALES EN EL SALVADOR	40
2.1.4	AUTORIDADES INVOLUCRADAS EN LA PROBLEMÁTICA DE LA VIVIENDA	59
2.1.5	MUNICIPIO DE SANTA ANA	65
	2.1.5.1 UBICACIÓN Y DIVISIÓN TERRITORIAL	65
	2.1.5.2 HISTORIA	68
	2.1.5.3 CARACTERÍSTICAS SOCIO-ECONÓMICAS DEL MUNICIPIO	76
<b>3</b>	<b>CAPITULO 3</b>	<b>81</b>
3.1	<b>DIAGNOSTICO</b>	<b>81</b>
3.1.1	SITUACIÓN ACTUAL DE LA COLONIA	82
	3.1.1.1 ANTECEDENTES DE LA COLONIA	82
	3.1.1.2 MARCO LEGAL	92
	3.1.1.3 MARCO SOCIAL	94
	3.1.1.4 MARCO ECONÓMICO DE LA COLONIA “MADRE DE EL SALVADOR”	100
	3.1.1.5 MARCO FÍSICO DE LA COLONIA “MADRE DEL SALVADOR”	103
3.2	<b>ANÁLISIS DE SITIO</b>	<b>107</b>
3.2.1	SISTEMA VIAL ACCESOS AL TERRENO	107
3.2.2	USOS DE SUELO ACTUAL	108
3.2.3	VULNERABILIDAD	109
3.2.4	FACTORES CLIMÁTICOS	110
3.2.5	NOMENCLATURA DE CIUDAD	111



<b>4</b>	<b>CAPITULO 4</b>	<b>112</b>
<b>4.1</b>	<b>PRONÓSTICO</b>	<b>112</b>
4.1.1	TALLER DE DISEÑO	113
4.1.1.1	DESCRIPCIÓN DEL TALLER	113
4.1.1.2	OBJETIVO	114
4.1.1.3	PLANEACIÓN Y PROGRAMACIÓN	114
4.1.1.4	PARTICIPANTES DEL TALLER	122
4.1.1.5	LUGAR Y FECHA	123
4.1.2	PROGRAMAS	123
4.1.2.1	PROGRAMA DE NECESIDADES Y PROGRAMA ARQUITECTÓNICO	123
4.1.3	CRITERIOS DE DISEÑO	132
4.1.3.1	CRITERIOS DE INTERVENCIÓN URBANA	132
4.1.3.2	CRITERIOS DE DISEÑO PARA LAS EDIFICACIONES A CONSTRUIR	133
4.1.4	CONCEPTUALIZACIÓN DE DISEÑO	134
<b>5</b>	<b>CAPITULO 5</b>	<b>146</b>
<b>5.1</b>	<b>PROPUESTA DE DISEÑO</b>	<b>146</b>
5.1.1	PROPUESTA DE INTERVENCIÓN URBANA	147
5.1.1.1	CARACTERÍSTICAS SOSTENIBLES DE LA PROPUESTA DE INTERVENCIÓN URBANA	149
5.1.1.2	EQUIPAMIENTO URBANO	151
5.1.2	DISEÑO DE VIVIENDA	159
5.1.3	ESTIMACIÓN PRESUPUESTARIA DE LA VIVIENDA TIPO	168
	<b>VALORACIONES</b>	<b>170</b>
	<b>RECOMENDACIONES</b>	<b>171</b>
	<b>TABLAS DE CONTENIDO</b>	<b>172</b>
	TABLA 1: GRÁFICOS	172
	TABLA 2: IMÁGENES	172
	TABLA 3: TABLAS	173
	TABLA 4: ILUSTRACIONES	173
	<b>SIGLAS Y ACRÓNIMOS</b>	<b>175</b>
	<b>GLOSARIO DE TÉRMINOS</b>	<b>177</b>
	<b>BIBLIOGRAFÍA</b>	<b>180</b>



Capítulo 1  
1.1 Planteamiento  
Inicial



### 1.1.1 INTRODUCCIÓN

El problema del déficit habitacional, la falta de viviendas que estén al alcance de familias con pocos o escasos recursos económicos, que por factores socioeconómicos, desastres naturales u otras causas han perdido sus viviendas y tenido que migrar a terrenos dentro de zonas urbanas sin que se tenga una planificación o estén destinados para tal uso, es una constante dentro de la región latinoamericana, en donde El Salvador no se escapa de este fenómeno que incide gravemente en su desarrollo, sin que surjan propuestas que lo combatan directamente.

Lo anterior propicia una investigación que dé como resultado una propuesta de Anteproyecto Urbanístico - Arquitectónico que responda a dicha problemática, abordando específicamente, el caso de la Colonia Madre de El Salvador ubicada en el terreno de la ex estación de Ferrocarriles de Santa Ana, entre la 17 Av. Sur y la 21 Av. Sur al costado Oriente del Hospital San Juan de Dios, Santa Ana, El Salvador.

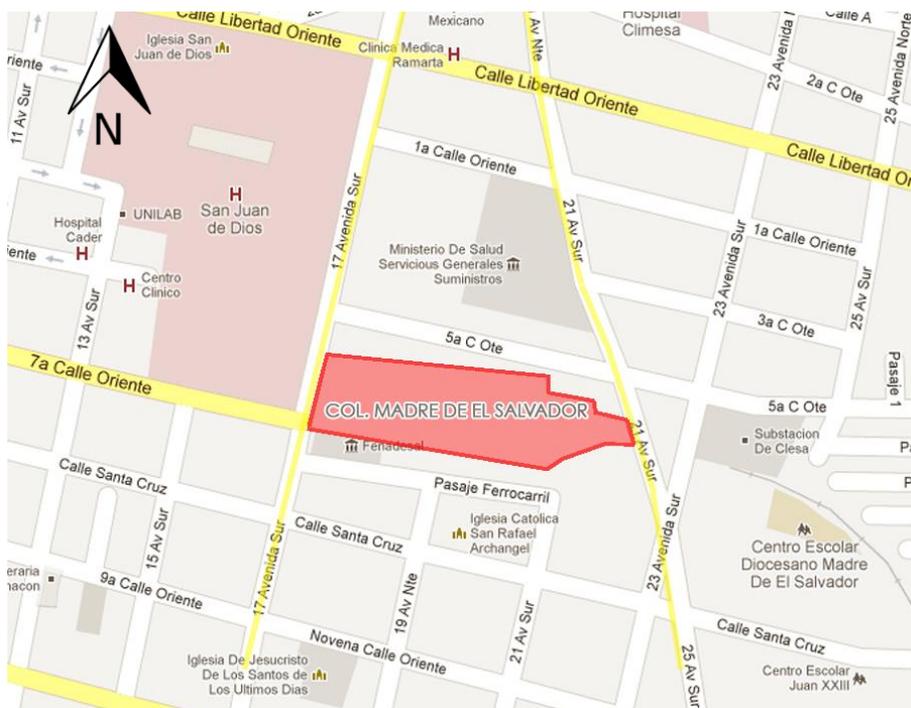


Imagen a Plano de Ubicación Colonia "Madre de El Salvador"  
Fuente: <https://maps.google.com.sv/>

### 1.1.2 PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

En El Salvador, la vivienda de interés social (VIS) no se aborda como problema de nación sino más bien como una emergencia y se va quedando en el olvido, relegada por otro tipo de proyectos más lucrativos y con poca visión e intención por dar solución a la problemática urbana que sufre el país, un triste panorama, siendo la vivienda la base del desarrollo para las familias salvadoreñas y por ende de la sociedad, es un derecho constitucional<sup>1</sup> que debe cumplirse sin vacilaciones. Lo anterior junto con factores socioeconómicos y causas naturales dan origen a la formación de asentamientos informales de vivienda; que reflejan a la vez la falta de una política de vivienda eficaz por parte del Gobierno que vele por la mejora de la calidad de vida de las personas que habitan dichos asentamientos.

La colonia Madre de El Salvador es uno de los casos de vivienda informal ubicada en el municipio de Santa Ana en un asentamiento urbano precario (AUP) de predominancia baja<sup>2</sup>, la cual se conformó en 2004 en el predio de la ex estación de ferrocarril de Santa Ana (FENADESAL) con un grupo aproximado 15 a 17 personas incluyendo señoras de la tercera edad y señores ex patrulleros que llegaron con el propósito de tener un lugar donde vivir, luego empezaron a llegar personas de muy escasos recursos que no podían seguir pagando mensualidades de alquiler y personas que llegaron a raíz de la erupción del volcán Ilimatepec en 2005. En la actualidad la colonia se compone de 132 lotes dentro de la cual habitan 122 familias<sup>3</sup>.

Actualmente la colonia crea una desintegración urbana y un potencial foco de inseguridad social, lo que desestabiliza la imagen urbana de la ciudad, ejemplificando claramente la paradoja del “mundo al revés”: quienes necesitan más atención y apoyo son los que menos beneficios y peor atención reciben de parte del Estado; por otra parte la vivienda que actualmente poseen no cuenta con

<sup>1</sup> Constitución de la República, artículo 2

<sup>2</sup> Nombre de referencia del Asentamiento San Rafael

<sup>3</sup> Moreno, A. Presidenta de la Junta Directiva de la Col. Madre de El Salvador (comunicación personal 02 de marzo de 2013)



las condiciones adecuadas para la convivencia, el desarrollo y confort de las familias, situación derivada de problemas entre los cuales se pueden mencionar:



**Imagen b Pasaje Colonia "Madre de El Salvador"**



**Imagen c Materiales Constructivos Empleados.**



Imagen d Calle Principal Colonia "Madre de El Salvador"

Las viviendas están construidas en su mayoría de materiales inadecuados como lámina, cartón y plásticos lo cual afecta tanto la seguridad como el microclima dentro de la misma.

- Imposibilidades de adquirir préstamos para vivienda.
- Pocas o ninguna alternativa de vivienda que cumpla con sus necesidades básicas y que vaya encaminada a resolver su situación.
- No existe equipamiento social.
- La colonia carece de espacios adecuados para la recreación y el esparcimiento.

### 1.1.3 JUSTIFICACIÓN

La colonia Madre de El Salvador es una muestra de los problemas urbanos y de vivienda que afronta la sociedad salvadoreña, y dado a que actualmente se encuentra en el proceso de legalización de sus tierras, crea la oportunidad de poder trabajar con ella. Con la ejecución de la investigación se dará un aporte a dicha colonia, que pueda ser aplicado a las demás colonias y comunidades del país que surjan de manera espontánea a causa de la migración de familias damnificadas por fenómenos naturales entre otros factores, ubicados por el gobierno temporalmente en terrenos del estado y que de una u otra manera pierda el control sobre ellas y las comunidades hayan iniciado el proceso de legalización o se encuentren legalizadas. Abordando a partir de este punto la problemática y poder ofrecer una solución de vivienda viable para la comunidad, que se integre al esquema urbano del sitio ocupado, con el desarrollo de una alternativa urbano-arquitectónica, que quede fundamentada teórica y gráficamente, conformando así un documento que demuestre la necesidad imperante de vivienda digna para sus habitantes; y para que de esta manera lo puedan utilizar como instrumento de gestión financiera para las mismas.



#### 1.1.4 OBJETIVOS:

##### GENERAL

- Proponer el diseño de vivienda de interés social y la intervención urbana para el caso de la colonia Madre de El Salvador, que de solución a la problemática urbana y de vivienda del país, que sirva de modelo para otras comunidades.

##### ESPECÍFICOS

- Aportar un modelo de solución a la problemática urbana y de vivienda del país.
- Generar una alternativa de vivienda digna
  - Que sea de material sólido, lo suficientemente resistente como para soportar condiciones climáticas y movimientos sísmicos.
  - Que contenga espacios separados, destinados a diferentes usos.
  - Que permita a los integrantes de la familia convivir cómodamente, dejando la libertad suficiente para desarrollarse y gozar de cierta individualidad.
  - Que cuente con acceso a servicios básicos (agua, luz, etc.).
- Proponer el mecanismo de la autoconstrucción como el método ideal para la ejecución del proyecto.
- Integrar a la propuesta elementos bioclimáticos y sustentables que aporten beneficios a sus habitantes como: la altura de techos, ventilación cruzada, orientación y acopio de aguas lluvias.
- Diseñar una propuesta vivienda que sea flexible con las necesidades de cada familia para brindar un mejor aprovechamiento del espacio.
- Proponer espacios de equipamiento urbano como: casa comunal, de esparcimiento y recreación para la urbanización a diseñar.
- Darle continuidad al esquema urbano de la ciudad conectándola con las calles y avenidas existentes.



### 1.1.5 LIMITANTES

- **LIMITE GEOGRÁFICO** La propuesta urbano-arquitectónica para la colonia Madre de El Salvador, se desarrollará en el terreno ubicado entre la 17 Avenida Sur y la 21 Avenida Sur, al costado Oriente del Hospital San Juan de Dios, Municipio de Santa Ana, Departamento de Santa Ana.
- **LIMITE TEMPORAL** La propuesta del anteproyecto tendrá un periodo de duración máximo de un año, a partir del mes de febrero de 2013.
- **LIMITE SOCIAL** El proyecto está dirigido a solventar las necesidades urbano-arquitectónicas de las familias que conforman actualmente la colonia Madre de El Salvador.
- **LIMITE ECONÓMICO** El financiamiento del proyecto estará sujeto a las gestiones que realicen los directivos de la colonia para el mismo.
- **LIMITE LEGAL** El diseño del proyecto urbano-arquitectónico estará regido por las diferentes normas técnicas para la construcción entre las cuales están:
  - Reglamento a la Ley de Urbanismo y Construcción en lo relativo a Parcelaciones y Urbanizaciones Habitacionales. VMVDU.
  - Normas Técnicas de ANDA.
  - Normas Técnicas de Diseño, Seguridad y Operación de las Instalaciones de Distribución Eléctrica de la SIGET.
  - Normativa Técnica de Accesibilidad del CONAIPD.



## ALCANCES GLOBALES

- Elaborar el diagnóstico de la colonia Madre de El Salvador, con el fin de conocer y dar solución a las necesidades reales de la misma, a través de una propuesta Vivienda e Integración Urbana.
  - Elaboración de la respectiva presentación que contenga los planos arquitectónicos que justifiquen y expliquen la propuesta, imágenes representativas, recorrido virtual y la estimación presupuestaria de la vivienda tipo.
  - Dar los lineamientos necesarios a los habitantes para que puedan buscar el apoyo de instituciones u organizaciones gubernamentales o no gubernamentales, con el fin de garantizar la factibilidad de ejecución del proyecto.
- ALCANCE SOCIAL:
- Fomentar la organización de los miembros de la colonia volviéndolos agentes activos en el desarrollo de la propuesta de diseño; lo cual contribuye a que sus habitantes conozcan de primera mano el proyecto y se identifiquen con el mismo.



### 1.1.6 METODOLOGÍA

### 1.1.7 PROCESO METODOLÓGICO

Ante la complejidad del problema dentro del cual se involucra el estudio a desarrollar, surge la necesidad de hacer una metodología, que facilite el encuentro de soluciones adecuadas.

Se deberá entender por metodología, al proceso interdisciplinario, sistemático y coordinado, donde se involucre un conjunto de métodos, los cuales al interactuar conducen de una manera más clara y objetiva a la solución del problema.

Su importancia es debida a la necesidad de optimizar el uso de los recursos con que se cuenta, para la elaboración del estudio.

La metodología que se plantea para el desarrollo del trabajo se ha diseñado de acuerdo a las exigencias que el problema demanda, para esto, fue necesario hacer en forma sistemática, una división de la misma para facilitar su desarrollo.

El trabajo se divide en 5 capítulos, los cuales comprenden:

#### CAPÍTULO I: PLANTEAMIENTO INICIAL:

En éste Capítulo se plantea todo el preámbulo y la introducción al trabajo de graduación, explicando la problemática del proyecto, la aproximación al tema, los objetivos y la justificación del trabajo, así como también expresa la metodología que se utilizará.

#### CAPÍTULO II: MARCO TEÓRICO:

El Marco Teórico del trabajo, contiene una recopilación de información de utilidad para el desarrollo del tema, aspectos bien generalizados de la problemática de vivienda en América Latina hasta la de El Salvador, las causas, a través de los



años, las políticas habitacionales, sus antecedentes, las autoridades involucradas, hasta llegar a presentar la información general del municipio de estudio.

### CAPÍTULO III:

El Capítulo III está subdividido en cuatro partes, las cuales son:

**DIAGNÓSTICO:** El cual busca presentar la información de la situación Actual de La Colonia, sus antecedentes, orígenes, así también otros aspectos como el marco social: que servirá para determinar el numero de personas aptas para los trabajos de autoconstrucción; el marco económico: para determinar las ocupaciones que puedan ser útiles al proyecto como albañiles, armadores, mecánicos y demás, al mismo tiempo justificar el hecho de no poder financiarse una vivienda por sus propios medios; el marco físico: con el fin de conocer la tipología de vivienda, la condiciones que presenta el terreno para su intervención, el acceso a los servicios básicos y cómo evacuan los desechos generados; y el marco legal: en este se abordarán las gestiones realizadas para la tenencia del terreno y el grado de organización comunal; datos que se obtendrán por medio de técnicas de recopilación de información como encuestas, visitas al terreno, fotografías y entrevistas a los directivos de la colonia.

**RADIO DE INFLUENCIA Y ANÁLISIS DE SITIO:** Se considera el estudio del entorno del terreno en el cual se elaborará la propuesta urbano-arquitectónica, para determinar la accesibilidad al equipamiento urbano tales como: instituciones públicas, unidades de salud, centros educativos, comercio, iglesias, puestos de seguridad, etc. y se analizan los factores climáticos, asoleamiento, vegetación, topografía del terreno en donde se realizará el proyecto.

**VALORACIONES:** Es lo que se obtiene del estudio, tabulación de datos de las encuestas, entrevistas y toda la información obtenida en ésta etapa, identificando claramente las necesidades de la población.



#### CAPÍTULO IV: PRONÓSTICO:

Comenzando por el aporte de la comunidad a través del taller de diseño en el que participará una muestra de esta formada por 5 miembros de la Junta Directiva de la colonia con el objetivo de obtener de primera mano sus necesidades reales e insumos para el diseño como la manera en que viven, como se desplazan en sus viviendas, la distribución espacial y amueblamiento, para que sean tomados en cuenta para posteriormente elaborar los programas urbano-arquitectónicos y finalmente concluir con la conceptualización del diseño y el sistema constructivo que mejor se adapte a las condiciones de la comunidad.

#### CAPÍTULO V: PROPUESTA DE DISEÑO:

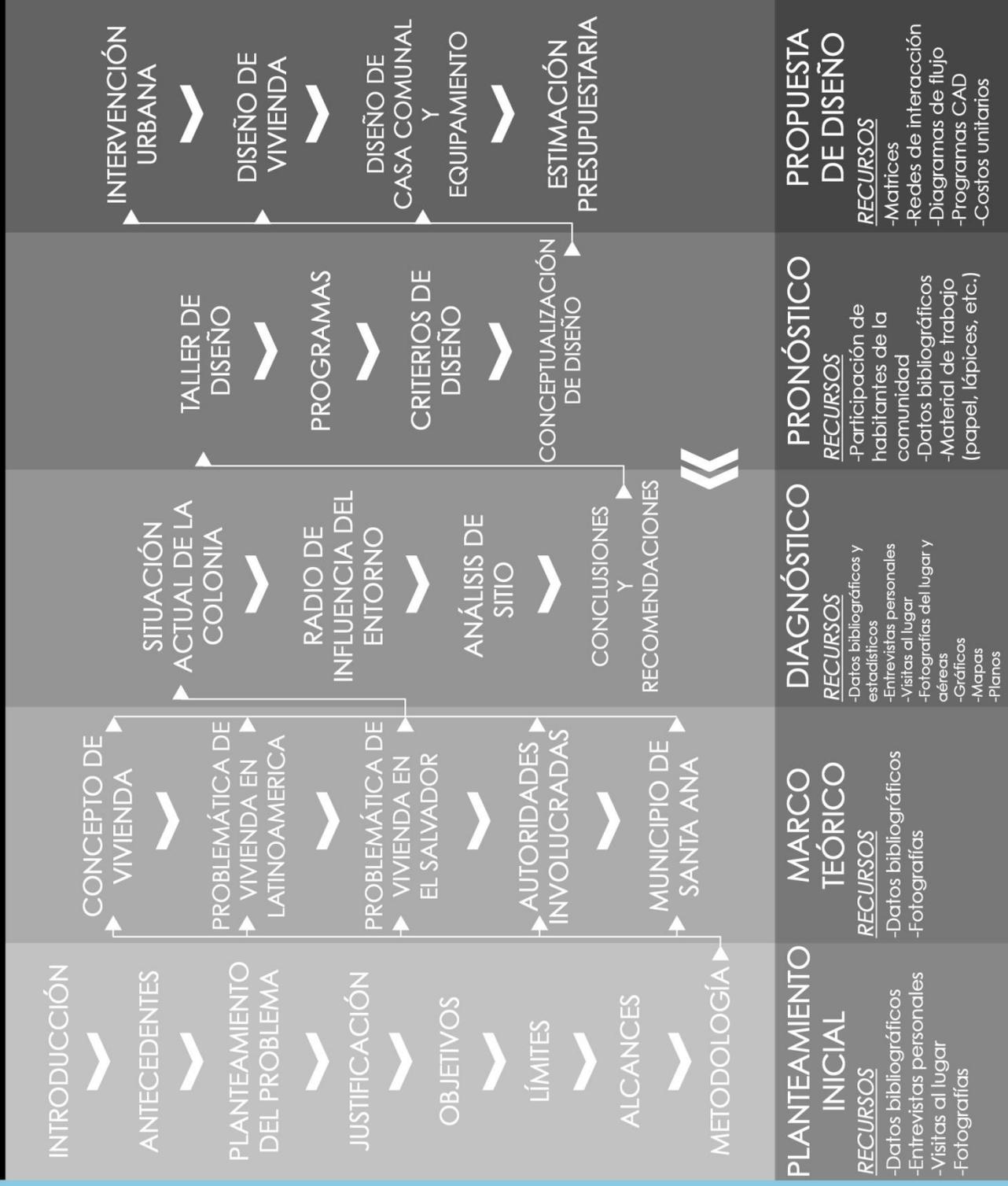
En éste capítulo, se presenta el resultado de todo el proceso anterior el cual concluye con la propuesta de diseño urbano-arquitectónico, representado por medio de planos arquitectónicos, imágenes representativas y maqueta virtual, además se incluye la estimación presupuestaria por partidas de la vivienda tipo.

##### 1.1.8 DESARROLLO METODOLÓGICO

A continuación se presenta de manera gráfica, el desarrollo de la metodología a seguir durante el trabajo, tomando en cuenta los recursos a utilizar.

# METODOLÓGICO

## CAPÍTULO 1 CAPÍTULO 2 CAPÍTULO 3 CAPÍTULO 4 CAPÍTULO 5





Capítulo 2  
2.1 Marco Teórico

### 2.1.1 CONCEPTO DE VIVIENDA

En sentido estricto, se denomina vivienda, a la obra arquitectónica humana, que cumple las necesidades básicas del hombre actual, con un mínimo de confort, que asegura reparo contra el frío, mínimas necesidades de privacidad a cada integrante del núcleo familiar, seguridad frente a incendios y contra el ingreso de extraños, etc.<sup>4</sup>

Vivienda: Lugar cerrado y cubierto construido para ser habitado por personas. Del latín “*vivenda*”, terminación femenina de “*vivendus*”, participio futuro pasivo de “*vivēre*”.<sup>5</sup>

*“Vivienda es la maquina de habitar”*

Le Corbusier (Charles Édouard Jeanneret-Gris 1887-1965).

De los conceptos ya citados se puede concluir como vivienda aquel espacio físico, cuya principal función es ofrecer un refugio, contra las adversidades sociales y ambientales. Este concepto, como todo concepto social, evoluciona según las necesidades de las personas en cada época y espacio geográfico, tal que para cumplir los requerimientos de una sociedad es necesario analizar el nivel de vida y estrato económico al cual esta referido, variando de esta forma la necesidad de expansión espacial, calidad de materiales de que constituyen a la misma, y demás componentes. Así también el incremento de la tecnología, la cultura del ocio y principalmente la globalización, han influido ligando la función de esparcimiento, al concepto de vivienda, en niveles de estratos sociales altos.

---

<sup>4</sup> Concepto de Vivienda – Definición en DeConceptos.com

<sup>5</sup> Diccionario de la Lengua Española - Vigésima Segunda Edición.

## 2.1.2 PROBLEMÁTICA DE VIVIENDA EN AMÉRICA LATINA

### 2.1.2.1 GENERALIDADES

La vivienda en América Latina y el Caribe

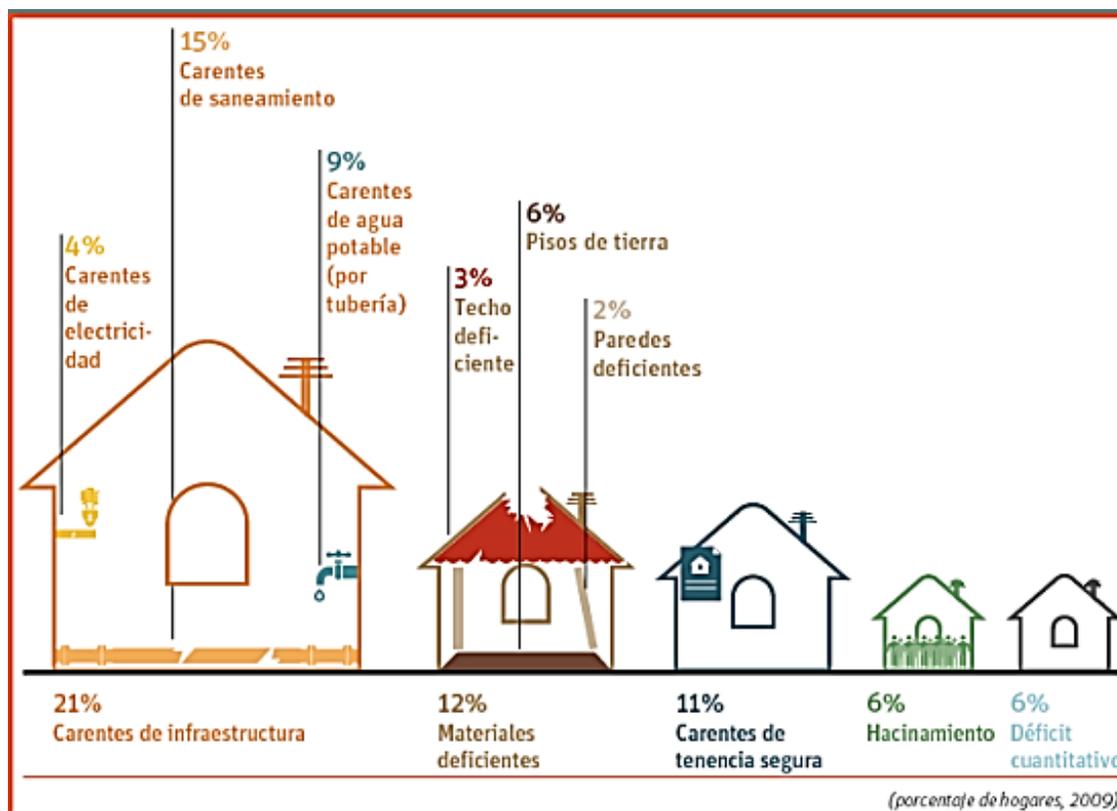
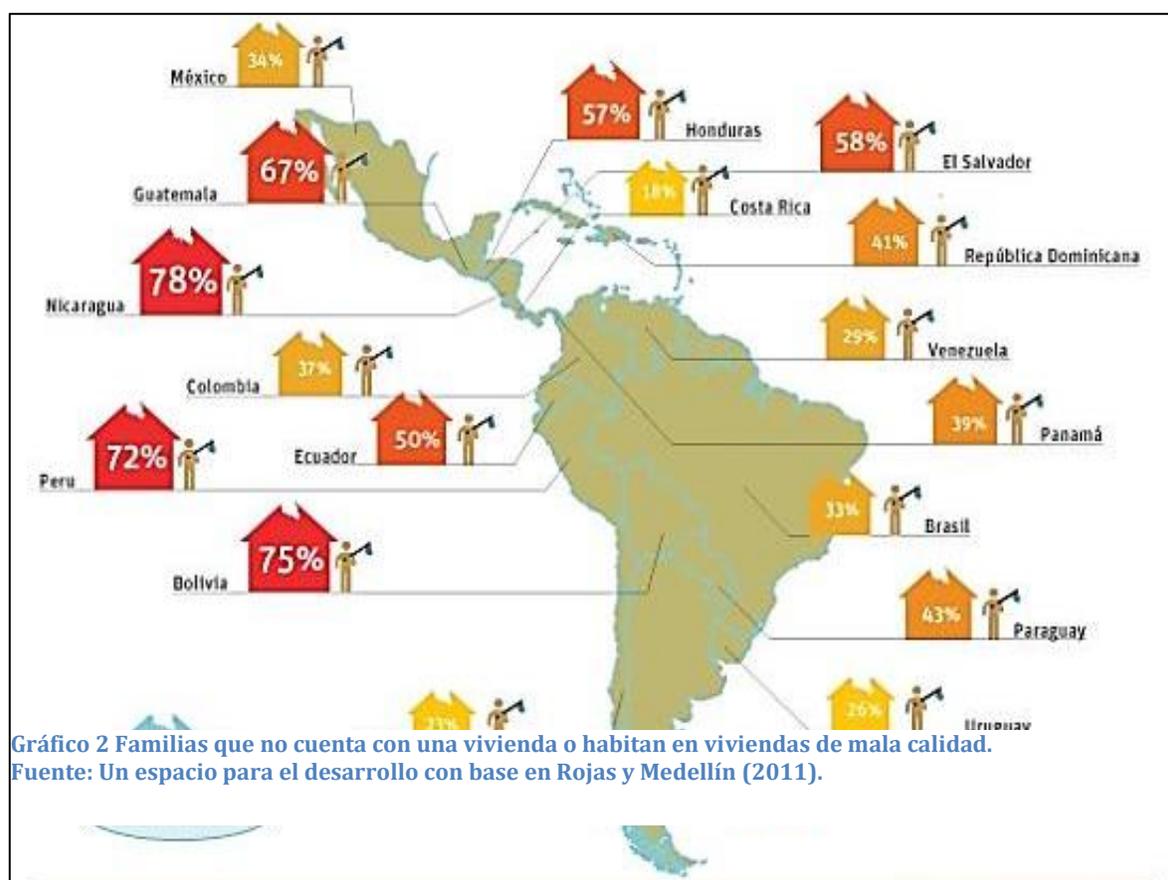


Gráfico 1 Principales problemas de vivienda en las ciudades de América Latina  
Fuente: Un espacio para el desarrollo con base en Rojas y Medellín (2011).

Según los comunicados de prensa, de mayo de 2012, del Banco Interamericano de Desarrollo (BID), los países de América Latina y el Caribe son los más urbanizados del mundo en desarrollo, gozan de altos índices de propiedad de vivienda y cuentan con un promedio alto de ingresos familiares para los estándares de ciudades con el mismo nivel de desarrollo. No obstante el hecho de que a lo largo de las últimas dos décadas se ha registrado un progreso significativo, la vivienda de muchos habitantes de las ciudades de la región es todavía precaria. De los 130 millones de familias que viven en las ciudades, 5 millones están obligados a compartir vivienda con otra familia, 3 millones residen

en viviendas irreparables y otros 34 millones habitan en inmuebles que carecen de título de propiedad, agua potable, saneamiento, pisos adecuados o espacio suficiente. Muchas de estas viviendas, e incluso de aquellas cuyas condiciones son satisfactorias, están situadas en barrios que carecen de facilidades urbanas básicas como transporte público, parques y hospitales. Paradójicamente, la



mayoría de familias que habitan en viviendas inadecuadas no son pobres; provienen del sector de ingresos medios bajos.

Por países, los peor parados son Nicaragua, Bolivia y Perú, donde nada menos que entre el 72% y el 78% de las familias no cuentan con un techo para vivir o habitan viviendas de mala calidad. Los países con menos familias viviendo en malas condiciones son Costa Rica (18%), Chile (23%) y Uruguay (26%), ver tabla 1 a continuación:



PAÍS	DÉFICIT CUANTITATIVOS	TOTAL	MATERIALES	HACINAMIENTO	INFRAESTRUCTURA	FATAL DE TENENCIA SEGURA
Argentina	5	27	9	6	13	16
Bolivia	30	34	27	23	32	11
Brasil	6	25	2	0	22	7
Chile	3	16	1	1	2	14
Colombia	9	19	7	4	9	10
Costa Rica	2	10	5	1	1	6
El Salvador	8	41	21	16	30	17
Ecuador	10	31	14	8	19	13
Guatemala	11	46	32	27	32	10
Honduras	2	41	18	14	26	12
México	2	26	9	5	8	15
Nicaragua	12	58	33	28	52	10
Panamá	8	29	7	6	22	13
Paraguay	3	36	13	9	25	10
Perú	14	46	34	11	29	21
República Dominicana	3	32	5	3	25	9
Uruguay	0	25	4	3	4	22
Venezuela	8	20	13	6	5	6

Tabla 1 Déficit de vivienda urbana en América Latina, 2009 (Porcentaje de hogares).

Fuente: Un espacio para el desarrollo con base en Rojas y Medellín (2011).

## 2.1.2.2 POLÍTICAS HABITACIONALES EN AMÉRICA LATINA

POLÍTICAS HABITACIONALES EN AMÉRICA LATINA Y SU RELACIÓN CON PROGRAMAS QUE CONTEMPLAN EVOLUTIVIDAD DEL HÁBITAT.<sup>6</sup>

### 1. CONSIDERACIONES GENERALES.

En América Latina, en sus procesos habitacionales y las políticas a las que ellos responden están presentes dos modelos de producción habitacional que en síntesis, responden a dos formas de atención al déficit habitacional. Tales modelos se asocian a las políticas económicas y sociales vigentes que condicionan la gestión habitacional en la región.

Los dos modelos mencionados se pueden clasificar, primero, en una forma de producción formal, regulada dentro de los marcos legales, crediticios y con

<sup>6</sup> Ricardo Tapia Zarricueta. Académico. Profesor Asistente, del Instituto de la Vivienda, INVI. Facultad de Arquitectura y Urbanismo. Universidad de Chile. Arquitecto. Representante chileno en la Red CYTED XIV-G. "Hábitat en Riesgo". [www.invi.uchile.cl](http://www.invi.uchile.cl)



políticas de vivienda "llave en mano", terminadas, con un protagonismo fundamental del sector privado y enfoque sectorial de intervención, y otra, informal, fuera de los marcos legales, crediticios, llamadas también "soluciones alternativas" o formando parte de "políticas no convencionales" (Ramírez, R. 2002). La vivienda en régimen de arrendamiento es otra modalidad -motivo de estudios específicos- es una tercera forma de acceso a la vivienda, que en los sectores socialmente vulnerables adquiere la categoría de "arriendo, subarriendo o alquiler popular". Este régimen de accesibilidad en A.L. se diferencia de la modalidad europea en que los gobiernos locales actúan como administradores de un alquiler o una subvención que a los segmentos más pobres en varios países les permite gozar de una accesibilidad conveniente a este satisfactor que para varios Estados, es un derecho.

Sin embargo, los logros cuantitativos en cuanto a reducción del déficit habitacional en función de las grandes demandas que provienen de los países de A.L. aun no son suficientes para la obtención de resultados eficaces puesto que detrás de las carencias en hábitat, está el fenómeno de la pobreza, principalmente urbana y las necesidades del ser humano para el que la vivienda es solo uno de sus satisfactores. Los resultados y estudios sobre la materia indican que las carencias se mantienen y solo con la aplicación del primer modelo, los déficits siguen aumentando; de allí la necesidad de seguir perfeccionando los logros del segundo junto con propiciar la tercera modalidad, el alquiler.

En el abordaje del problema y el encaramiento de sus soluciones, desde el accionar en el hábitat de los asentamientos humanos aun no se termina de considerar la multidimensionalidad de la pobreza y la multisectorialidad de las intervenciones en las políticas y metodologías - y dentro de ellas, los dos primeros modelos mencionados - que se adoptan hacia ese propósito, entendiendo por multidimensionalidad un enfoque comprensivo más cualitativo y multidimensional (factores culturales, de estructura económica, sociales, locales, de vulnerabilidades ambientales, entre otros) del problema el cual se intenta resolver sectorialmente; por lo que existe una desconexión entre la unidad de la experiencia y la diversidad institucional de las respuestas.



Lo anterior quiere destacar que los resultados obtenidos no terminan de enmarcarse dentro de políticas integrales para el mejoramiento de la calidad de vida de los habitantes, fin último a los que aspiran los gobiernos para sus gobernados.

Es por ello pertinente revisar, en base a información reciente y fuentes secundarias lo que está ocurriendo en nuestros países para contextualizar y analizar las potencialidades, limitaciones y oportunidades que existen para el desarrollo del hábitat evolutivo en A.L.

## 2. REVISIÓN ACERCA DEL ESTADO DEL ARTE DE LAS POLÍTICAS HABITACIONALES EN AMÉRICA LATINA. ALGUNOS ANTECEDENTES.<sup>7</sup>

La mayoría de sus países han vivido procesos políticos comunes, pero han tenido diferentes políticas habitacionales. Se asiste, como tendencia, a procesos de transformación y renovación urbana en la región que generan situaciones de "gentrificación"<sup>8</sup> en las ciudades en contrapartida con los asentamientos informales que se siguen reproduciendo y hoy el concepto de vivienda está en relación con el contexto de la época que se expresa en otro, la globalización. Desde el punto de vista de los instrumentos financieros, en la actualidad el Banco Mundial (BM), apoyan la regularización para "facilitar" el trabajo y accionar del mercado y no como para incentivar el derecho a un lugar en la ciudad.

### PRIMERA Y SEGUNDA GENERACIÓN DE POLÍTICAS.

A juicio de Sepúlveda y Fernández en América Latina, se pueden distinguir tres generaciones de políticas habitacionales. En los años 50 en adelante, se distingue la primera generación, de escala nacional, definida desde las superestructuras centrales. Se manifiesta la urbanización de la pobreza dándose a ella una

---

<sup>7</sup> Basada en la publicación: Sepúlveda, R; Fernández R. Un análisis crítico de las políticas nacionales de vivienda en América Latina. Editor: Centro Cooperativo Sueco. 148 p. ISBN: 9968-9513-3-1. San José, Costa Rica. 2006.

<sup>8</sup> Proceso de transformación urbana en el que la población original de un sector o barrio deteriorado y con pauperismo es progresivamente desplazada por otra de un mayor nivel adquisitivo a la vez que se renueva.



respuesta de urbanismo "moderno": Se erradican los asentamientos irregulares mediante políticas llave en mano (años 50-60), de poca cobertura e impulsadas centralizadamente desde el Estado.

En los 70 se ubican las "políticas alternativas" o de segunda generación, basadas principalmente en la radicación de asentamientos precarios y que por lo general involucraban a los habitantes en la solución del problema, rasgo principal de una segunda generación de políticas, en vista que las primeras no terminaron por resolver el problema y desde la cual se inspiran las políticas que contemplan la progresividad del hábitat. Estudios sociales y de campo, por esa época, concluían que era mejor erradicar a la población empezándose a definir a la vivienda como un proceso. Entre el 60% al 70% de la población era expresión de procesos de urbanizaciones populares, en vista del fracaso de la primera generación de políticas. Ya Naciones Unidas reconoce ese hecho- los procesos populares- y crea su Programa de Asentamientos Humanos, UNCHS, desarrollándose el campo de las metodologías participativas, base de la producción social de hábitat.

El BM, en la década de los 80 apoya estas políticas mediante los programas de lotes con servicios y mejoramientos de barrios. De allí en adelante, coexisten ambos lineamientos de políticas.

En el período 80-90, se expresan las crisis de los Estados-nación latinoamericanos: reformas de los Estados y aplicación de políticas de ajuste, siguiendo el Consenso de Washington y las acciones de ambas generaciones entran en conflicto. Aparece la lógica del financiamiento al sector vivienda, el problema urbano y la expresión de la pobreza urbana.

### TERCERA GENERACIÓN DE POLÍTICAS.

A partir de los años 90's en adelante, se puede hablar de una tercera generación de políticas cuya expresión esta relacionada con la reconversión productiva, cambios en las condiciones del trabajo, supremacía del mercado financiero y reforma del Estado, apareciendo una nueva tendencia: las políticas de regularización.

Algunos rasgos principales que caracterizan este período son:



- Ajuste estructural y reforma del Estado, - desmontaje del Estado de Bienestar.

Los Estados se reducen y aumentan su deuda externa, principalmente ante el Banco Mundial (BM) y el Fondo Monetario Internacional (FMI), instituciones que influyen en las agendas urbanas. El espacio económico y cultural más calificado es el de las ciudades, aumenta la pobreza urbana y el proceso explosivo de urbanización tiende a quedarse estacionario. Aparecen los programas sociales "focalizados".

En síntesis, puede afirmarse que las políticas de "alivio a la pobreza" se orientan a evitar que ellas permitan el accionar más eficiente del mercado causando una reconfiguración de lo público y lo privado, una polarización de lo social, fragmentación socio espacial y posibilitando el que las regiones y ciudades compitan entre sí. De este modo y mediante la gobernanza urbana los flujos de capital pueden operar mejor y el Estado se define como uno del tipo "facilitador".

## SÍNTESIS DE LAS POLÍTICAS HABITACIONALES EN AMÉRICA LATINA GRANDES RASGOS.

### *SITUACIÓN URBANA Y HABITACIONAL EN LA REGIÓN.<sup>9</sup>*

Ciudades con crecimiento de la informalidad: Bogotá, con 59% de familias viviendo en asentamientos informales; Caracas, 50% y Buenos Aires, 10%. Alta vulnerabilidad urbana y habitacional ante eventos y amenazas naturales.

Pobreza urbana: Según La Comisión Económica Para la América Latina y el Caribe (CEPAL), un 43% de la población L.A., en situación de pobreza; 18% en situación de indigencia. 7 de cada 10 empleos generados, son del sector informal, apreciándose además, una desigualdad exagerada en la distribución de los ingresos.

Diagnósticos y medición del déficit habitacional. El déficit es mayoritariamente cualitativo, un 55% aproximadamente. A 1998 faltaban cerca de 38 millones de

---

<sup>9</sup> Autor, basado en: Sepúlveda, R; Fernández R. Un análisis crítico de las políticas nacionales de vivienda en América Latina. Editor: Centro Cooperativo Sueco. 148 p. ISBN: 9968-9513-3-1. San José, Costa Rica. 2006.



unidades en la región. En lo cualitativo, la dimensión territorial y las características socioculturales no se consideran. No distinguen entre lo rural y lo urbano.

Calidad de la vivienda y valores de mercados. La superficie promedio de la vivienda nueva para sectores de ingresos bajos. Argentina, 56 m<sup>2</sup>; Los menores, Chile, 35 m<sup>2</sup>; Brasil, 28 a 50 m<sup>2</sup>. México, 45 m<sup>2</sup>.

Costos promedio de vivienda nueva (valor m<sup>2</sup>, incluye valor del lote, obras de urbanización o costos de construcción), los más altos en México (US\$ 453) y Argentina (US\$ 400). Los más bajos, Paraguay (US\$ 100), Bolivia (US\$ 80) y Guatemala (US\$ 66).

#### PAÍSES NIVEL DEL PROCESO DE URBANIZACIÓN:

PROCESO DE URBANIZACIÓN		PAÍSES POR CATEGORÍA
<b>AVANZADO</b>	80% y más de población, urbana.	Argentina, Chile, Uruguay, Venezuela.
<b>PLENO.</b>	Menor al 80% pero mayor al 70% de población urbana.	Brasil, Colombia, Cuba, México.
<b>MODESTO</b>	Entre el 50% y 70% de población urbana.	Bolivia, Ecuador, El Salvador, Nicaragua, Costa Rica.
<b>REZAGADO</b>	Menor al 50%	Guatemala, Haití, Honduras.

Tabla 2 Nivel del Proceso de Urbanización.

Fuente: realización propia, basado en: Sepúlveda, R; Fernández R. *Un análisis crítico de las políticas nacionales de vivienda en América Latina*. Editor: Centro Cooperativo Sueco. 148 p. ISBN: 9968-9513-3-1. San José, Costa Rica. 2006..



**COSTOS DE ALQUILER.** Los más altos en Chile (US\$ 137). México (US\$ 134). Los más bajos en Paraguay (US\$ 25) y Bolivia (US\$ 20-40).

**SERVICIOS DE SANEAMIENTO BÁSICO.** El rasgo y tendencia más común, es su privatización. Mayoritariamente, servicios públicos: Brasil, Costa Rica, El Salvador y Nicaragua. En el otro extremo, con la tendencia a mayor privatización están Chile y Argentina.

**SUELO.** Presión del mercado, baja capacidad de gestión de los gobiernos y carencias de recursos públicos. Destaca el caso de Colombia en que los gastos de infraestructura del Estado implican un cobro de porcentaje de plusvalía en la compra de terrenos.

**FORMAS ALTERNATIVAS DE ADMINISTRACIONES DE POLÍTICAS HABITACIONALES.** Debilidad del movimiento cooperativo. Acción de las ONG's, fundaciones, corporaciones que no logran dar cuenta de la dimensión psicosocial, territorial y político-económico del hábitat.

**MARCO REGULATORIO.** Las primeras legislaciones habitacionales en la primera mitad del siglo XX (Argentina, Chile, Uruguay). Más recientes, Costa Rica, México, Paraguay, en la década de los 50. En las constituciones por país la vivienda parece como un factor "dignificante" pero con un sesgo más de objeto que de proceso. No se evidencia la armonía entre política de vivienda, desarrollo urbano y ordenamiento territorial. Ciudad y vivienda no están adecuadamente enlazados.

**SECTOR FINANCIERO.** Se ha ido transitando de fondos estatales a financiamiento de instituciones internacionales (especialmente para los más pobres). Ejemplo, caso del Programa de Mejoramiento de Barrios, PMB del BID, programas de viviendas evolutivas, recuperación de áreas deterioradas, centros históricos y patrimoniales (CEE). Las instituciones con más aportes en temas habitacionales en Centroamérica, son el BID y el BCIE.



PRINCIPALES PROGRAMAS PÚBLICOS. Mejoramiento de asentamientos precarios, para población en situación de pobreza y regularización dominial, subsidio directo a la demanda, coexistiendo políticas habitacionales de primera y segunda generación.

Componentes comunes en los principales programas públicos de la región.

- Orientados a resolver el déficit habitacional.
  - Disminución del rol del Estado desde ejecutor a financiero.
  - Creciente participación del sector privado.
  - Financiamiento del sector vivienda bajo, en relación a otros componentes del gasto social. Incremento en la dependencia del financiamiento internacional.
  - Enfoque sectorialista.
  - Prioridad, lo urbano, lo rural, desperfilado.
  
- Para las familias pobres, programas de radicación y mejoramiento de asentamientos precarios, incentivando la ayuda mutua y la autoconstrucción.
  
- Viviendas nuevas en propiedad individual.
  - Pocas definiciones de estándares de habitabilidad.
  
- Procesos de ocupaciones irregulares de terrenos urbanos.
  - En áreas periféricas de ciudades, de nula calidad ambiental y en condiciones de vulnerabilidad sin acceso a servicios básicos (agua potable, alcantarillado, drenajes, etc.).

Modalidades:

- Tomas de parcelas colectivas, organizadas.
- Tomas de parcelas colectivas, por un núcleo que luego se extiende.



- Tomas de parcelas colectivas en forma individual.
- Tomas de parcelas individuales.
- Densificación de barrios irregulares ya existentes.
- Ocupación de edificios en áreas centrales y periféricas.
- Otros casos. Tierras ejidales en México.

#### 4. PRINCIPALES CONCLUSIONES ACERCA DE LAS POLÍTICAS HABITACIONALES EN A. L.

Tendencias de los últimos 15 años.

Las políticas habitacionales tienden a seguir operando en un contexto institucional aun poco desarrollado o maduro, con programas sectoriales de corta duración, sin políticas de Estado para el largo plazo, y más bien discontinuadas, centralizadas dirigidas a la construcción de viviendas nuevas, con poco control del mercado -a excepción de Brasil y Colombia- con instrumentos apropiados para su manejo con fines sociales. Desde mediados de los 80, con un mayor protagonismo de los gobiernos locales. En el mercado financiero, se han ido privatizando los bancos hipotecarios nacionales a favor de la banca internacional. El BM y el BID incentivan programas "enlatados" que distorsionan las políticas habitacionales y bajo el nuevo paradigma de "lucha contra la pobreza" se regulariza lo irregular, por lo que se puede afirmar que las políticas van detrás del proceso de urbanización popular. Se observa además, un comportamiento "lobbysta"<sup>10</sup> de los actores económicos y poca o mínima participación de los habitantes.

Al parecer, no habría relación entre los tipos de programas- con acento en la construcción de viviendas nuevas- y el tipo de déficit predominante, para el caso, el cualitativo.

Características comunes de las políticas habitacionales de A. Latina.

Característica de "facilitación" (para el mercado). Ejemplos de ellos son el sistema

---

<sup>10</sup> Colectivo con intereses comunes que realiza acciones dirigidas a influir ante la Administración Pública para promover decisiones favorables a los intereses de ese sector concreto de la sociedad.



de subsidio directo a la demanda en Paraguay, Chile y México.

Políticas sociales "focalizadas", puntuales, dirigidas a grupos específicos. Privatización de bancos hipotecarios. Disminución de oferta de créditos blandos para sectores medio-bajos. Expansión del mercado mediante el instrumento del crédito hipotecario. Fomento de la microfinanciación para los sectores de más bajos ingresos. Promoción de programas de regularización dominial urbana de los asentamientos informales para asegurar la gobernabilidad urbana. Crecen los programas con financiamiento internacional (caso BID, de lotes con servicio) que en varios casos desdibujan las políticas nacionales. Privatización de servicios públicos (agua, gas, alcantarillado, etc.). Las ONG's y empresas sociales, promueven la vivienda nueva y el mejoramiento habitacional a través de acciones integrales.

En síntesis, las políticas habitacionales han estado fuertemente influidas por la globalización financiera, mercantilizándose los bienes y servicios del hábitat por lo que no han sido eficientes para reducir la brecha e inequidad social.

## 5. POLÍTICAS DE HÁBITAT EVOLUTIVO.

Algunos autores, como ya se indicó, se refieren a la producción del hábitat evolutivo, representante de políticas de segunda generación, como una forma de producción de la vivienda de tipo *informal*, o de *soluciones alternativas*, - fuera de los marcos legales y crediticios-, para distinguirla de la producción *formal*, regulada dentro de los marcos legales, crediticios y de las políticas de *vivienda completa o terminada*.

El arquitecto Pelli (Pelli, 1999) da un perfil de las soluciones alternativas:

- Sus metas formuladas en términos de necesidades habitacionales básicas a satisfacer, diferenciándolas de aquellas otras referidas a metas de acuerdo a número de unidades de vivienda construidas.



- Construcción progresiva de la vivienda, como una intervención externa a los pobladores en un proceso prolongado y continuo, cualquiera sea la escala y nivel de complejidad de la intervención.
- Acción descentralizada. Tendencia a incrementar el rol de los gobiernos locales y las ONG's.
- Intermediación de lucro reducido. Tendencia a disminuir el desvío de recursos y el lucro excesivo entre los operadores y ejecutores de las acciones.
- Participación de los habitantes. Aquellos participan en diferentes grados en la gestión de las acciones y programas.
- Concertación/negociación entre actores. Compatibilización de intereses, propósitos y recursos entre ellos.

De los resultados obtenidos por la publicación utilizada como base de referencia al 2006, se concluye que las políticas que directa o indirectamente fomentan la construcción del hábitat como proceso, lo están haciendo a través de programas de radicación y mejoramiento de asentamientos precarios incentivando la ayuda mutua y la autoconstrucción, pero con escasa definición de estándares de habitabilidad relativos a un mejoramiento de la calidad residencial y no solo constructiva. A continuación se expone un cuadro que destaca aquellos programas que consideran el perfil sugerido por Pelli.

PAÍS	NOMBRE DEL PROGRAMA	SOLUCIÓN ENTREGADA
Argentina	PROMEBA	Infraestructura, regularización dominial, equipamiento órgano, ambiental, social, legal.
Bolivia	1. Vivienda productiva. 2. Vivienda saludable.	1. Construcción, mejora o ampliación de un ambiente destinado a una actividad económica autosostenible. 2. Mejoramiento de vivienda: sensibilización de la comunidad.
Chile	1. Vivienda Social Dinámica Sin Deuda. 2. CHILEBARRIO	1. Susidio financiero a 1° etapa de una vivienda de 30m2, entendibles a 50 m2 y más. 2. Saneamiento a través de radicación o



PAÍS	NOMBRE DEL PROGRAMA	SOLUCIÓN ENTREGADA
	3. Fondo Concursable para proyectos habitacionales solidarios.	erradicación de asentamientos precarios urbanos y rurales. 3. Construcción de viviendas nuevas en terrenos ya ocupados (densificación) o en edificios a adaptar, mejoramiento de vivienda existente; asistencia técnica.
Colombia	Subsidio Familia de Vivienda	Mejoramiento de Vivienda; regularización dominal.
Costa Rica	Programa RAMT	Mantenimiento de viviendas; sustitución parcial o total de componentes; ampliaciones.
El Salvador	Desarrollo y promoción habitacional.	Mejoramiento de barrios precarios. Servicios en las zonas marginales urbanas.
Guatemala	1. Mejoramiento barrial 2. Ejecución de subsidios	1. Se ejecuta en la ciudad capital. Remodelaciones mejoras y ampliaciones de vivienda. 2. Viviendas incompletas, mejoramiento.
Honduras		No contempla programas de vivienda evolutiva.
México	1. Trabajadores asalariados (INFONAVIT). 2. Programa subsidio "Tu Casa". Programa VIVAH.	1. Ampliación y mejoramientos de viviendas, entre otras líneas. 2. En mas de un 10%, para lotes con servicios; viviendas incompletas, mejoramiento.
Paraguay	Programa N° 2	Ayuda mutua. Vivienda por ayuda mutua.
Uruguay	PIAI (programa integrado de asentamientos irregulares).	Recursos para ampliaciones y mejoramiento de vivienda existentes.

Tabla 3 Principales Programas Públicos Habitacionales en Centro América.  
Autor, basado en: Sepúlveda, R; Fernández R.

## 2.1.3 PROBLEMÁTICA DE VIVIENDA EN EL SALVADOR

### 2.1.3.1 ANTECEDENTES

#### ○ DISTRIBUCIÓN HISTÓRICA DE LA POBLACIÓN

La generación de la riqueza en las ciudades ha atraído, desde siempre, a contingentes de personas que buscan trabajar y vivir de ella. Muchos de esos pobladores se han encontrado con espacios urbanos inhóspitos, donde el suelo y la vivienda están fuera del alcance de sus bolsillos. Las dinámicas del crecimiento urbano en El Salvador, a partir de una reseña histórica de algunos de los principales hechos políticos, económicos y sociales que han condicionado los procesos de concentración urbana y la formación de asentamientos populares

urbanos. Se parte aquí del reconocimiento de la estrecha interacción entre las acciones del Estado, el funcionamiento de los mercados, así como las opciones informales a las que recurre la población para acceder al suelo y a la vivienda urbana.

El crecimiento urbano de un país está determinado, en gran medida, por su política de desarrollo económico. A esta suelen supeditarse no solo las decisiones de localización de la inversión pública en infraestructura y servicios, sino también las tendencias concentradoras de población.

En El Salvador, la política económica impulsó por un largo período el modelo económico agroexportador basado en el monocultivo. Primero fue el añil (1620-1860), luego el café (1861-1930), la caña de azúcar (años cuarenta) y el algodón (años sesenta). La localización y la configuración espacial y temporal de los asentamientos poblacionales, así como los procesos de segregación socio espacial y definición de un sistema de ciudades, giraron en función de los patrones productivos. En estos destacó la relación latifundio-minifundio como formas de tenencia de la propiedad. Mientras el primer tipo se dedicó a producir para el mercado de exportación, el segundo lo hizo para el mercado interno. La segregación espacial se dio primero entre ladinos que habitaron en haciendas, e indígenas o mestizos, en tierras ejidales o comunales.

A mediados del siglo XX, con el impulso de la industrialización como modelo productivo, las concentraciones de población absorbieron la naciente empresa y se convirtieron en las principales fuentes de trabajo. Se produjeron flujos migratorios de las zonas rurales a las urbanas; esta población desarraigada en busca de trabajo, al quedarse en las urbes, fundó los denominados tugurios, con carácter temporal inicialmente, pero que luego se volvieron permanentes. Los sistemas de ciudades se consolidaron a partir de las relaciones de comercialización mientras que los procesos de segregación socio espacial respondieron a los desplazamientos espaciales intraurbanos de las élites. En este



período, el papel del Estado en los procesos de urbanización se limitó a la creación de una institucionalidad conformada por tres instancias ejecutoras y rectoras: el Ministerio de Obras Públicas (MOP), la Dirección de Urbanismo y Arquitectura (DUA) y el Instituto de Vivienda Urbana (IVU). La comercialización de las tierras estaba en manos de sus propietarios, y la construcción, en manos de las empresas privadas. No se vislumbraba, entonces, un rol activo o protagónico de las municipalidades.

En El Salvador el proceso de transformación territorial, que inició con la desaparición de las tierras comunales y ejidales para conformar las grandes plantaciones de café, hasta el cambio de los ejes de acumulación de capital de lo rural a lo urbano, ha influido en la conformación de los asentamientos humanos y en la distribución espacial de las poblaciones.

#### ○ PRODUCCIÓN DE VIVIENDAS POR PARTE DEL GOBIERNO

Desde inicios del siglo XX, 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.

Para la década del '60 el gobierno de El Salvador participó en la producción de viviendas, en el financiamiento de las mismas y en la provisión de servicios; sin embargo se tenía en aquel período una debilidad de los mecanismos técnicos, financieros, legales e institucionales, los cuales no permitían al Vice ministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano (VMVDU), definir una política de vivienda coherente, que trabajará en forma conjunta con los entes ejecutores y financieros.

A pesar de que el gobierno realizaba grandes esfuerzos por mejorar el déficit habitacional de aquella época, existían otras instituciones que apoyaban el desarrollo de proyectos habitacionales, entre las cuales se pueden mencionar:

- Instituto de Vivienda Urbana (IVU)
- Financiera Nacional para la Vivienda (FNV)



- Fondo Social para la Vivienda (FSV)
- FUNDASAL.
- Instituto Nacional de Pensiones para los empleados públicos (INPEP)
- Instituto de Previsión de la Fuerza Armada (IPSFA)
- Alcaldías Municipales.

El FNV se conformaba por un grupo de empresas constructoras privadas, dedicadas a la construcción de viviendas para grupos sociales de ingresos medios.

El FSV estaba orientado a la ayuda en la financiación de viviendas para personas con salarios bajos.

FUNDASAL es una organización no gubernamental, creada con el fin de ampliar el mercado de acceso a la vivienda.

Como entes financieros participaron las instituciones Públicas de crédito y provisionales tales como: FONAVIPO, IVU, FSV, INPEP e IPSFA. Sin embargo cada institución aplicó diferentes criterios para el financiamiento de la producción de viviendas y a sus demandantes, lo cual generó una serie de distorsiones en el mercado financiero.

Durante la década de los ochenta, fenómenos como la migración interna, el crecimiento poblacional, los desastres naturales, el conflicto armado y la crisis económica y social, además del rol del Estado, caracterizado por cumplir funciones de ejecutor, interviniendo directamente en la construcción de proyectos habitacionales, agudizaron la problemática del sector vivienda. Otros problemas como la exclusión social de amplios sectores populares, representa una de las raíces de la pobreza y marginación que impiden la accesibilidad de la mayoría de la población a una vivienda adecuada.



En los noventa, el rol del Estado pasó de ser ejecutor a ser facilitador de viviendas, creando políticas dirigidas a familias en extrema pobreza, procurando la participación directa y efectiva de la ciudadanía dentro de la búsqueda de soluciones viables a la problemática enfrentada.

Para lograr el objetivo de facilitador, la política de vivienda para esos años se orientó a la búsqueda de acciones estratégicas de tipo financieras, subsidios otorgados por FONAVIPO y subsidios vía tasa de interés a través del FSV, fomento a la producción de viviendas a través del sector privado y ONG's, y legalización de la propiedad, a fin de elevar el bienestar y calidad de vida de todas las personas. Sin embargo, la situación de la vivienda en El Salvador continúa siendo muy compleja. Los esfuerzos de los diversos actores involucrados en la problemática habitacional no son suficientes para satisfacer la demanda de toda la población, en especial la de menores recursos económicos para que tengan acceso a un techo propio, digno y seguro.

Actualmente son estas instituciones las que mayor participación están adquiriendo como impulsores de la inversión en el sector vivienda, esto se está haciendo además en coordinación con instituciones privadas, las cuales realizan su mayor aportación como productores y un poco en el mecanismo de créditos para vivienda.

### ◦ INVESTIGACIONES RELACIONADAS CON LA PROBLEMÁTICA

Entre los estudios y documentos que se han realizado para abordar esta problemática se encuentran:

- Investigación hecha por Romero y Vides (2006) para determinar los agentes involucrados en la producción y financiamiento de la vivienda popular en El Salvador para el período de 1995-2005.
- Investigación realizada por Peñate (2008) que propone la elaboración de un diagnóstico de los proyectos habitacionales en altura considerados de carácter popular en el área metropolitana de San Salvador y los municipios



de Soyapango, Ilopango y San Marcos; y proponer diferentes modelos tipos para la construcción de apartamentos.

- Documento realizado por FUNDASAL (2010) que propone un Anteproyecto de Ley de vivienda de interés social tiene por objeto desarrollar los principios y normas legales relacionadas con la organización institucional y las acciones públicas para abatir el déficit habitacional acumulado, cualitativo y cuantitativo, a mediano y largo plazo, y establecer las condiciones para dar respuesta 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.
- El estudio realizado por Gómez, Meléndez y Martínez (2011) que aborda la temática del procedimiento a seguir para la calificación de interés social de Proyectos Habitacionales y su posterior inscripción en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Primera Sección del Centro.
- Investigación realizada por Hernández y Rivas (2012) que propone el diseño tanto de vivienda como de la urbanización para la comunidad Altos de San Felipe I, con los materiales apropiados de bajo costo, cumpliendo con las necesidades de cada familia.

### 2.1.3.2 POLÍTICAS HABITACIONALES EN EL SALVADOR

#### DISEÑO Y EVALUACIÓN DE LAS POLÍTICAS DE VIVIENDA POPULAR.

El órgano rector de las políticas de vivienda en El Salvador es el Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano (VMVDU), el cual tiene además las siguientes funciones:

- a) Diseñar las políticas, estrategias, programas y proyectos para producir soluciones habitacionales a la población de bajos ingresos que no tiene acceso a las viviendas producidas por empresarios privados.



b) Operar, junto a los gobiernos municipales, al Instituto Libertad y Progreso (ILP), al Centro Nacional de Registros (CNR), al Fondo Social para la Vivienda (FSV) y al Fondo Nacional de Vivienda Popular (FONAVIPO) como garantes del cumplimiento de las normas y regulaciones relacionadas a:

- Autorización de proyectos de desarrollo urbano y rural.
- Legalización de la tenencia en propiedad o bajo otra forma del suelo para vivienda o solución habitacional de la población de bajos ingresos.
- Planificación de la gestión urbana y territorial del país.
- Financiamiento habitacional.
- Facilitar el acceso a obras, servicios y equipamiento comunitario a los segmentos de la población de bajos ingresos.
- Normalización y control en la producción de materiales de construcción y soluciones habitacionales.

## PROGRAMAS DE VIVIENDA POPULAR.

En El Salvador los principales programas de viviendas de interés social son desarrollados por el Fondo Social para la Vivienda (FSV), en el caso de las viviendas destinadas a los trabajadores del sector formal, y por el Fondo Nacional de Vivienda Popular (FONAVIPO), en el caso de las viviendas destinadas a trabajadores del sector informal. Luego de los terremotos, sin embargo, a estos programas se han sumado varios proyectos habitacionales financiados por diversos organismos de cooperación, pero que están limitados a apoyar el proceso de reconstrucción.

### 1) FONDO SOCIAL PARA LA VIVIENDA.

El FSV es una institución de crédito autónoma, de derecho público, con



personalidad jurídica que nació en 1973 como un programa de seguridad social en el que participan el Estado, los patronos y los trabajadores.

La finalidad de la institución es contribuir a la solución del problema habitacional de los trabajadores, proporcionándoles los medios adecuados para la adquisición de viviendas cómodas, higiénicas y seguras. La población a la que esta institución le brinda sus servicios de financiamiento es a los trabajadores afiliados a los sistemas de ahorro para pensiones, tanto público como privado.

Los recursos financieros de FSV básicamente han provenido de 3 fuentes:

- El aporte inicial del Estado por 25 millones de colones al momento de su formación, mas un segundo subsidio de 32 millones de colones otorgado en 1995.
- Las cotizaciones de los patronos y trabajadores recibidas desde su fundación hasta el 30 de abril de 1998, las cuales están registradas en cuentas individuales a favor de estos últimos.
- Otros ingresos que obtenga por cualquier titulo de inversión.

Hasta antes de la privatización de los sistemas de pensiones, el FSV se financiaba básicamente con la recuperación de carteras y contribuciones obligatorias que se aplicaban a la población ocupada en el sector privado formal. La población cotizante era de más de 400,000 personas. Con la privatización del sistema de pensiones, sin embargo, se eliminaron las contribuciones obligatorias, de manera que para su financiamiento el FSV se ha visto obligado a emitir cantidades crecientes de títulos en la bolsa. Las emisiones generalmente son colocadas en instituciones tales como las AFP, el ISSS, el INPEP y los bancos, a tasas de interés y plazos diferentes.

Para que un trabajador pudiera ser sujeto de crédito en el FSV necesita cumplir con los siguientes requisitos:

- a) Ser trabajador activo con al menos seis meses de aportaciones a



cualquiera de los sistemas de ahorro de pensiones.

- b) Tener capacidad de pago para responder a la obligación a contraer.
- c) Ser sujeto de seguro de vida, o que lo sea un familiar en primer grado de consanguinidad, quien será codeudor.
- d) Carecer él y su grupo familiar, de vivienda, excepto para las líneas de financiamiento RAM, construcción y refinanciamiento. El precio de la vivienda a adquirir debe estar dentro de la capacidad económica del solicitante. Los pagos del crédito se hacen por medio de cuotas mensuales vencidas y sucesivas hasta el final del plazo. Cuando el deudor depende de un patrono, este último le descontará en plantilla la cuota y hará el pago correspondiente en cualquier institución autorizada.

## 2) FONDO NACIONAL DE VIVIENDA POPULAR (FONAVIPO)

El Fondo Nacional de Vivienda Popular (FONAVIPO) fue creado por el Decreto Legislativo No. 258 que entró en vigencia el 17 de Junio de 1992 con el objeto de 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. De acuerdo a lo establecido en su Ley de creación, FONAVIPO entiende como las familias de más bajos ingresos, aquellas cuyo ingreso mensual sea inferior a dos salarios mínimos (\$224.21).

Para lograr su objetivo, FONAVIPO facilita recursos financieros a una red de instituciones autorizados para que otorguen créditos en condiciones de mercado y otorga subsidios directos a familias que cuentan con ingresos menores o iguales a dos salarios mínimos y que tengan como objetivo ampliar, reparar, reconstruir o mejorar sus viviendas.

Las fuentes de las que han provenido o pueden provenir los recursos de FONAVIPO son:



- El traspaso de los bienes y derechos que eran propiedad de la Financiera Nacional de la Vivienda, realizado al momento de su creación.
- Las asignaciones de capital que el Estado pueda otorgarle proveniente del Presupuesto General de la Nación o producto de la emisión y venta de bonos de vivienda que realice el Gobierno de El Salvador, de acuerdo a las políticas nacionales que al respecto se adopten.
- Las utilidades y rentas netas que perciba de las operaciones que efectúe y los servicios que preste.
- Cualquier ingreso o adquisición, a cualquier título, que incremente su patrimonio.

Adicionalmente, el Estado puede constituir en FONAVIPO patrimonios especiales para que sean utilizados con fines específicos.

FONAVIPO tiene dos programas: un Programa de Créditos, que consiste en canalizar recursos a una Red de Instituciones Intermedias Autorizadas (IA'S) con el objeto que estas otorguen financiamiento para vivienda, a familias cuyos ingresos sean inferiores a cuatro salarios mínimos; y un Programa de contribución es para Vivienda, dirigido a las familias con ingresos de hasta dos salarios mínimos, que consisten en un aporte de dinero o especie para vivienda, otorgado en forma directa a las familias sin compromiso de devolución mediante un título valor emitido a favor de los beneficiarios, que comprueben la propiedad sobre el terreno para la vivienda, o que con el producto de sus contribuciones complementen los recursos necesarios para su adquisición.

Actualmente el monto máximo del subsidio habitacional directo asciende a \$2,000, el cual debe ser restituido a FONAVIPO, cuando el beneficiario transfiera el dominio de la resolución de vivienda o deje de residir en ella antes de haber transcurrido cinco años desde la fecha de sus asignación, sin mediar permiso específico fundamentado en razones de fuerza mayor debidamente especificadas.

Desde su fundación en 1992, FONAVIPO ha beneficiado a alrededor de 100,000



familias de escasos recursos económicos que difícilmente hubiese podido tener acceso a una solución habitacional sin un apoyo del Estado.

Sin embargo, hay un aspecto preocupante. Aunque los programas de FONAVIPO son los principales instrumentos de soporte de la política social de vivienda en el sector informal, la institución presenta un serio riesgo de insostenibilidad financiera, ya que no cuenta con flujo permanente de recursos. De hecho, el alcance de sus operaciones depende básicamente de las transferencias que año a año le haga el gobierno central vía asignaciones directas o a través de créditos internacionales contratados.

### 3) OTROS PROGRAMAS DE VIVIENDA POPULAR.

La política Salvadoreña de Vivienda elaborada por el VMDVDU para el periodo de 1999- 2004 también contempla otra serie de programas relacionados con la vivienda popular, los cuales perdieron temporalmente importancia como consecuencia del cambio de prioridades derivada de la reconstrucción de los daños ocasionados por los terremotos.

Algunos de los principales programas que están previstos en la dicha política y que eventualmente podrían activarse próximamente son los siguientes:

- Programa de mejoramiento de barrios, cuyo objeto es promover el mejoramiento de los barrios urbanos de las principales ciudades del país. El programa atendería a familias con ingresos inferiores a los tres salarios mínimos de los barrios mas deprimidos, los cuales generalmente forman parte del déficit cualitativo. Los que serian canalizados a través de FONAVIPO, mediante una modalidad similar al Programa de Contribuciones.
- Programa de asentamientos humanos, cuyo propósito es mejorar las condiciones habitacionales de las comunidades mas vulnerables y de mas bajo recursos. El programa esta orientado a ofrecer alternativas de solución al problema habitacional de familias de bajos ingresos y facilitar el traslado de familias que habitan en zonas de alto riesgo o en lugares que no pueden



legalizarse. También esta concebido para convertirse en un tipo de alternativa de vivienda rural el programa busca favorecer a familias con ingresos inferiores a dos salarios mínimos en situación de déficit crítico, proporcionándoles el acceso a la tierra y una solución habitacional. Los beneficiarios reciben asignaciones entre 4 y 12 salarios mínimos que son canalizadas a través de FONAVIPO, mediante una modalidad similar al Programa de Contribuciones. La ejecución de este programa también requiere que la participación de los gobiernos municipales, especialmente actividades de pre inversión, reubicación y legalización, los cuales recibirían cierto respaldo económico del VMVDU. La principal fortaleza de este programa también requiere de la participación de los gobiernos municipales, especialmente actividades de pre inversión, reubicación y legalización, los cuales recibirían cierto respaldo económico del VMVD. La principal fortaleza de esta programa radica en que los mecanismo establecidos permiten la combinación de recursos estatales, del gobierno local y de las ONG's para lograr una solución habitación mas completa, y a través de procesos participativos.

- Programa de vivienda en altura, mediante el cual se propone impulsar medidas que permitan el uso eficiente del suelo urbanizado, aprovechando al máximo las redes de servicio ya instalados. Para ello, es necesario modernizar el marco jurídico que afecta la propiedad en condominio. El costo debe ser accesible incluso para las familias de ingresos más bajos.
- Programa de Manejo de Riesgos Ambientales, el cual tiene por objeto fortalecer la capacidad de los municipios en la revisión ambiental de proyectos de construcción, urbanización y parcelación. El programa se desarrollaría en tres fases: implementación y de una metodología para la identificación y propuestas de programas de riesgo ambientales.



## LEGALIZACIÓN DE TERRENOS Y POLÍTICAS DE SUELOS PARA VIVIENDAS DE INTERÉS SOCIAL.

Un problema bastante grave en El Salvador es que un alto porcentaje de familias no disponen de una forma de tenencia segura sobre la vivienda que habitan. Prueba de ello, es que en 1999 cerca de 190,000 viviendas (14% del total) eran ocupados por personas de forma gratuita y cerca de 55,000 más (4% del total) por colonos o guardianes.

Este problema durante los últimos años ha tendido a agravarse como consecuencia de la proliferación de lotificaciones ilegales, las cuales han estado aprovechándose de la incapacidad que tiene la mayoría de familias de mas bajos ingresos para acceder a un terreno o una vivienda en el mercadeo formal.

De ahí que la intervención del gobierno en esta área este orientada principalmente a facilitar un titulo de propiedad a familias de bajos recursos que habitan en zonas marginales, colonias piratas, comunidades no autorizadas y demás, el apoyo a la legalización de tierras es desarrollado por el Instituto Libertad y Progreso (ILP), a través del programa denominado “El Salvador, País de propietarios”. El procedimiento generalmente seguido para la legalización es el siguiente: primero, se identifica y preparan las comunidades; luego se realizan estudios técnico-jurídicos que permiten su calificación como de interés social; posteriormente, se elaboran los planos topográficos, a partir de los cuales se levantan y presentan las escrituras al CNR; para finalmente entregárselas a cada propietario.

El ILP legaliza anualmente alrededor de 3,000 propiedades, pero se espera que luego de un refuerzo presupuestario que se obtendría como parte de un crédito a suscribir próximamente con el BID su capacidad se incremente a 5,000 títulos anuales.

Por otra parte, en materia de política de suelos para viviendas de interés social, la política de vivienda 1999-2004 contiene un programa de certificación de Lotificadores, el cual consiste en modernizar jurídica, técnica y ambientalmente el funcionamiento del mercado de tierras dirigido a soluciones habitacionales. Para ello, se tiene previsto establecer un sistema de incentivos para la certificación de



las lotificadoras interesadas en mejorar la calidad de los lotes que ofrecen. El propósito de este programa es fortalecer el mercado de tierras y facilitar así a las familias pobres el acceso a soluciones habitacionales de desarrollo progresivo.

## PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL. LEGISLACIÓN

Uno de los objetivos primordiales del Plan Nacional de Ordenamiento y Desarrollo Territorial (PNODT) es la elaboración de una Ley de Ordenamiento y Desarrollo Territorial, con el fin de contar con el marco normativo apropiado para ordenar y viabilizar los esfuerzos de planeamiento territorial a nivel nacional, micro regional y local.

A través de la Ley de Ordenamiento Territorial se pretende armonizar la intervención de las distintas Administraciones y agentes en planes y proyectos de incidencia territorial, así como regular la competencia urbanística y el régimen de la propiedad del suelo a fines del ordenamiento y desarrollo territorial.

La Ley de Ordenamiento y Desarrollo Territorial se divide en nueve títulos:

1. Disposiciones Generales.
2. Organización Institucional.
3. Desarrollo de los Instrumentos de Planificación.
4. Instrumentos de Programación.
5. Instrumentos de Análisis.
6. Instrumentos Municipales de Ordenamiento y Desarrollo.
7. Ejecución y Control.
8. Régimen de la Propiedad.
9. Régimen Sancionatorio.

La de Ley de Ordenamiento y Desarrollo Territorial expresa los principios de actuación de la Administración Pública, definiendo conceptos básicos, así como establece la relación de los instrumentos de ordenamiento y desarrollo territorial.

Se imponen nuevas instituciones fundamentales como son el Consejo Nacional del Territorio de los Consejos Regionales, creándose una pirámide perfecta de



relaciones. Además se definen los nuevos entes regionales creados en el Plan Nacional de Ordenamiento y Desarrollo Territorial, como son las microrregiones.

De igual manera, se crea toda una jerarquía de instrumentos de planificación territorial, como son el Plan Nacional, los Planes Regionales, los Planes Especiales, aportando en cada caso el marco regulatorio apropiado para coordinar la acción de la Administración Pública Nacional.

Se regula la ejecución y control de los instrumentos de planificación, así como el régimen de aprobación y autorizaciones de carácter administrativos.

Se incluye en el esta regulación el establecimiento del régimen de la propiedad del suelo, en donde se establecen las competencias y funciones en relación a los usos de suelo; los derechos y obligaciones de los propietarios; y los procedimientos para obtener suelos para equipamiento. También se determina el contenido urbanístico del derecho de propiedad del suelo.

La ley también incluye un régimen sancionatorio y los entes competentes para sancionar por el incumplimiento. También se determina el contenido urbanístico del derecho de propiedad del suelo.

El régimen sancionatorio y los entes competentes para sancionar por el incumplimiento de la Ley de Ordenamiento y Desarrollo Territorial.

#### A. Fortalezas:

- La constitución establece como atribución del Gobierno Central crear las políticas de actuación a nivel nacional a las cuales debe ceñirse toda la actuación relacionada con esa política. Con la creación y aprobación del Anteproyecto de Ley de Ordenamiento y Desarrollo Territorial, se crea una política nacional vinculada con las actuaciones sobre el territorio, que se supone supera desordenes e incoherencias existentes.
- Al crearse la Política Nacional sobre el Territorio, se fijan los grandes lineamientos de actuación pública que han de incidir sobre el territorio.
- Que exista una Ley de Ordenamiento y Desarrollo Territorial nueva y



moderna, en sí misma es un avance en la comprensión de la necesidad de ubicar el interés general sobre el interés particular. Se da preponderancia al Derecho que se tiene a un ordenamiento y desarrollo territorial por sobre el Derecho inherente a la propiedad privada, establecida en el Código Civil.

- Se crea la planificación nacional que ha sido nula; y se ordena la planificación municipal, articulando una con otra de tal manera que se eviten vacíos legales o choques de competencias entre las Administraciones Nacionales y Local. La regulación del planeamiento local, desde organismos centrales y regionales asegura la articulación a nivel nacional y regional.
- Se establecen categoría y criterios homogéneos para la zonificación de usos del territorio que permitiría un régimen de derechos y procedimientos definidos a nivel nacional.
- En relación al interés colectivo, y se establecen las declaratorias de Utilidad Pública y de Interés Social, para efectos de expropiación.

#### B. Debilidades:

- Se vuelve claramente a plasmar la centralización del Gobierno central sobre Gobiernos Locales. La cual va más allá de la intervención del Estado en la política territorial que expresa el Anteproyecto de Ley de Ordenamiento y Desarrollo Territorial.
- El Anteproyecto de Ley de Ordenamiento y Desarrollo Territorial se ha ido redactando y desarrollando, desde la formulación y creación del Plan Nacional de Ordenamiento y Desarrollo Territorial; sin embargo se conoce muy poco de él, además que no ha tenido ningún nivel o consulta a nivel nacional.

## FINANCIAMIENTO

El PNOTD aborda como un tema puntual dentro de sus propuestas lo relativo al



financiamiento para la implementación del plan. De hecho, en cada uno de los apartados que se proponen ciertos mecanismos para obtener recursos de cara a la concreción de dichas propuestas.

El plan es claro en establecer que uno de los retos claves para el crecimiento económico y el desarrollo sostenible del país es la realización de un importante esfuerzo inversor de parte de la administración pública y de iniciativa privada. Así, el marco estratégico del plan indica que es imprescindible fortalecer la inversión de capitales públicos y privados desde una perspectiva territorial.

Desde ese marco de referencia el Plan es claro en establecer que uno de los retos claves para el crecimiento económicos y el desarrollo sostenible del país es la realización de un importante esfuerzo inversor de parte de la administración pública y de la iniciativa privada. Así, el marco estratégico del plan indica que es imprescindible fortalecer la inversión de capitales públicos y privados desde una perspectiva territorial.

Desde ese marco de referencia el Plan propone tres estrategias:

1. La realización de un importante esfuerzo fiscal, incrementado la recaudación hasta el 14% del PIB, basado en mayor recaudación de renta, IVA y desarrollo de nuevos instrumentos fiscales: impuestos a los bienes inmuebles y a las plusvalías, además de la eficientización de la administración pública.
2. Desarrollo de mecanismos para la concesión y participación de la iniciativa privada en el financiamiento de infraestructura clave, particularmente carreteras estratégicas.
3. Mantener los niveles de endeudamiento externo.

Así, en términos económicos, se prevé una transición de una economía basada en el consumo hacia una basada en la inversión. El plan presenta cuentas macroeconómicas bastante desarrolladas para indicar un escenario de referencia que justamente perita hacer estas transformaciones.

A un nivel menos desarrollado el plan menciona la necesidad que la nueva estructura fiscal del país tome en cuenta a los gobiernos locales en términos de



acceso a recursos y fuentes de ingresos. De hecho al esbozar los retos habitacionales urbanos, se plantea que el impuesto a los bienes inmuebles (predial) sea administrado por las instancias locales, aunque sin ahondar en los instrumentos y mecanismos para llevar a cabo dicho propósito.

Finalmente el plan concede gran valor al plan de inversiones territoriales estratégicas incorporando el PNODT, tales como la Carretera Longitudinal del Norte, la construcción de Parques de Actividad Económica en diversas ciudades, la apertura de nuevos puntos fronterizos con Honduras, las nuevas obras hidroeléctricas sobre el Río Lempa o los grandes proyectos urbanos en el AMSS o La Unión. Este plan de inversiones prioriza las actuaciones estratégicas a nivel nacional y sub regional y debería convertirse por lo tanto en el marco guía de la acción de Estado, aunque sin aclarar si se trata del gobierno central o local ni ahondar en la efectiva participación y consulta ciudadana.

#### A. Fortalezas

- El PNODT subraya la necesidad de desarrollar el esfuerzo inversor público y privado y en la necesaria transición de la economía de consumo a la de inversión. Este esfuerzo inversor es un elemento esencial de la política territorial del país y básico para contar con esquema novedoso de crecimiento sostenible.
- El plan señala correctamente la necesidad de contar con mayores recursos fiscales, lo que conlleva a la necesidad de alcanzar acuerdos de nación alrededor del tema del financiamiento del Estado (a nivel central y local) para programar la progresiva elevación de la carga fiscal.
- El plan identifica, aunque no desarrolla, posibles nuevas fuentes de recursos para la inversión. Destacan en ese sentido: los impuestos predial y de plusvalías y cofinanciamiento público privado para el desarrollo de infraestructura estratégica.
- Es destacables que el plan prevea la necesidad de incorporar el financiamiento de los gobiernos locales, aunque no desarrolla



instrumentos o criterios.

B. Debilidades.

- La propuesta del plan era el aumento de la carga fiscal hace énfasis en el IVA, por sobre la renta, como principal fuente de incremento de los ingresos fiscales. Para el 2015 no se prevé cambio en la composición del origen de los ingresos del Estado, el monto recaudado por el IVA seguiría siendo el doble de lo recaudado por renta. Esta sería uno de los elementos claves a discutir dentro de la visión del país.
- No se indica que el aumento de la carga fiscal al 14% puede de todas formas ser insuficiente de cara a las grandes necesidades de financiamiento del país.
- El plan no considera el tema de las remesas como uno de los mas grandes fenómenos macro económicos de El Salvador. Parece necesario introducir dicho tema a las grandes propuestas financieras, incorporando mecanismos para el uso productivo de una parte de los recursos que vienen del exterior.

## DESAFÍOS

Se considera entonces, que la política nacional de vivienda, debe estar enfocada a los sectores con bajo ingresos y que en su mayoría en El Salvador, tiende a ser la clase pobre, promoviendo así el asentamiento, en zonas protegidas, inseguras o de alto riesgo, distribuidas en todo país.

Algunas viviendas se han construido de forma aislada o asentamientos en quebradas, en derechos de vías, laderas inestables o inundables, riberas de ríos, bajo líneas de transmisión de alto voltaje, en terrenos públicos o privados, por lo general en El Salvador, tachado por la necesidad y la pobreza que algunos salvadoreños enfrenta ante su realidad y necesidad de tener un techo, tomando en cuenta que con ello pone en peligro su vida y la de sus seres queridos.

Otro factor a considerar, es la inseguridad jurídica habitacional, lo que constituye



uno de los principales cuellos de botella para impulsar con eficacia algunos programas de viviendas de interés social. Se estima que un 60% de las familias de bajos ingresos no tienen legalizadas sus parcelas habitacionales, lo cual les impide utilizarlas como garantías de financiamiento hipotecario o recibir un bono habitacional. En los últimos años este problema ha tendido a agravarse más, como consecuencia de las lotificaciones ilegales, las cuales han estado aprovechándose de la incapacidad que tienen la mayoría de familias de más bajos recursos, lo cual les impide acceder a un terreno o una vivienda en el mercado formal.

El territorio salvadoreño de pequeñas dimensiones, dentro de su contexto, cuenta con muchas áreas identificadas como zonas protegidas o de alto riesgo, ya sea esta por cercanías a ríos, cerros o laderas con altas pendientes, volcanes, siendo El Salvador, un país altamente sísmico, por lo cual muchos salvadoreños se han visto dañados a consecuencia de estos, la creación de un suelo para la urbanización es, en términos generales muy restringida, especialmente para aquellos proyectos dirigidos a los sectores de mas bajos ingresos, a esto se le suma la ausencia de mecanismos e instrumentos que incentiven y promocionen servicios sociales básicos es otro problema que afecta severamente las posibilidades de que todas las familias salvadoreñas tengan acceso a un vivienda adecuada.

Es así que se manifiesta la necesidad de una política de vivienda en altura de interés social apoyada por un sistema de subsidios habitacionales directos, la situación tiende a complicarse aun más, debido a que se genera un fuerte presión sobre los terrenos urbanos y urbanizables. En la actualidad existen varias empresas constructoras dedicadas a la construcción de viviendas en altura, pero estas se han diseñado para sectores de la alta sociedad, o de alto nivel económico es decir “edificios de lujo”, los cuales están construidos en zonas residenciales de todo el país, concentrándolos especialmente en el Área Metropolitana de San Salvador.

Uno de sus proyectos es la construcción de los apartamentos de Multiplaza, el cual contempla dos torres con más de 20 niveles. En la primera se pretende



realizar el levantamiento de 88 apartamentos que estarán en la torre 1, la cual posee 25 niveles. En los primeros niveles de la torre se construirá el área común donde se ubicarán el lobby, un business center, piscinas, kids room, gimnasio, el área de parqueo (con un promedio de 2.5 estacionamientos privados y de visitas) y la zona de bodega, donde cada propietario tendrá su propio espacio para guardar las cosas que no se utilizan diariamente. El desarrollador de proyectos habitacionales comenta que los apartamentos de 2 habitaciones tendrán un área de construcción de aproximadamente 200 m<sup>2</sup>, los de 3 habitaciones 270 M<sup>2</sup>, mientras que los de 4 tendrán un espacio de 450 m<sup>2</sup>.<sup>11</sup> De esta misma forma se deberían de ofrecer este tipo de viviendas a los sectores sociales de más bajos ingresos económicos que les permitieran tener un techo propio.

## COOPERACIÓN DE ORGANIZACIONES NO GUBERNAMENTALES

### ALTERNATIVAS QUE IMPULSA FUNDASAL. A TRAVÉS DE SUS PROGRAMAS.

Para contribuir a la solución de la problemática habitacional de la vivienda en nuestro país FUNDASAL propone el siguiente enfoque:

- Se concibe a la vivienda más allá de cuatro paredes, se transita hasta lo comunal y la ciudad, es decir, reforzar el aspecto colectivo.
- Se trasciende de lo social hacia lo político, con una expectativa de incidencia política.

Para llegar a este enfoque, la institución desarrolla diferentes líneas de trabajo, siendo ellas:

- Mejoramiento de Barrios.

El enfoque fundamental lo constituye la producción social del hábitat, que se

---

<sup>11</sup> "La Vivienda Popular En Altura Como Solución Habitacional, En Los Municipios De Soyapango, Ilopango Y San Marcos" Arq. Ilsy Peñate de Monge.



apoya en prácticas de auto-gestión, fortaleciendo la organización de la población, desarrollando, a su vez, sus capacidades. Entre sus objetivos principales está el lograr la integración de las comunidades pobres a la ciudad, mejorar la infraestructura y el entorno físico, y fortalecer la organización para enfrentar riesgos físicos y sociales.

- Programa de Reconstrucción de Vivienda Post-Terremotos (PRVPT).

Este programa contribuyó al mejoramiento del hábitat afectado por los terremotos del 2001, a través del fortalecimiento de la participación ciudadana y la organización de los diferentes actores a nivel del desarrollo local, finalizando sus actividades en 2005. Sus componentes fueron:

- solución de vivienda permanente,
- flexibilidad en las soluciones con problemas de legalización,
- introducción de proyectos de agua, letrinas y accesos viales,
- fondo semilla para el desarrollo económico a nivel familiar,

## MARCO REGULATORIO DE LA TIERRA EN EL SALVADOR

El proceso de estructuración de los mercados de tierra ocurre sobre una configuración de la propiedad territorial donde predominan las medianas y grandes propiedades suburbanas, cultivadas de café desde finales del siglo pasado, cuya alta rentabilidad constituye una de las bases de la concentración de la economía que caracterizó al país desde esa época (Lindo, 1990). El crecimiento territorial del AMSS ha ocurrido, entonces, sobre estas tierras dedicadas al cultivo del café, lo que hace que la tierra urbana, o potencialmente urbana, sea un bien de difícil acceso para los sectores sociales urbanos de menores ingresos, y que explica la proliferación de colonias ilegales en zonas, en muchos casos, no aptas para ser habitadas, fenómeno que constituye la base del amplio mercado informal de tierras urbanas que se constituyó en la principal concentración urbana del país entre 1950 y 1975.(FUNDASAL, 1976). Así, un estudio oficial mostraba que en 1977, el 51% de los habitantes del AMSS vivían en colonias ilegales, mesones,



campamentos de emergencia y tugurios, y que este estrato era el que más rápido estaba creciendo (MIPLAN, 1978). Por otra parte, una investigación sobre los precios de la tierra realizada a finales de esta década (Lungo, 1987), mostraba un sensible incremento del porcentaje del costo de la tierra urbana, en el precio final de las viviendas construidas por el Instituto de Vivienda Urbana, la principal agencia gubernamental encargada de construir viviendas para los sectores de menores ingresos en esos años.

Entre los principales marcos regulatorios que inciden sobre la tierra urbana surgidos en el período se destacan:

REGULACIÓN ESPECIFICA	INCIDENCIA EN LOS MERCADOS	EFFECTOS GENERALES
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Código Municipal (1986)</li> <li>• Registro Social de Inmuebles (1991)</li> <li>• Ley de Ordenamiento del Área Metropolitana de San Salvador AMSS (1993).</li> <li>• Ley de Transportes (1996).</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Generación de atribuciones contradictorias sobre los usos del suelo urbano.</li> <li>• Regulación del mercado informal.</li> <li>• Incremento de restricciones al funcionamiento del mercado formal en AMSS.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Surgimiento de conflictos ocasionados por las superposiciones y contradicciones de competencias sobre el desarrollo urbano.</li> </ul>

**Tabla 4 Regulación específica y su incidencia en los mercados de tierra urbana.**

**Fuente:** Programa Salvadoreño de Investigación Desarrollo y Media Ambiente, No 20, noviembre-diciembre 1996.

La Ley de Urbanismo y Construcción, del Ministerio de Obras Públicas, aplicada a través de la Dirección de Urbanismo y Arquitectura, elaborada en 1951. Esta ley pretendía tener una función de Ley Marco que regiría el desarrollo urbano y el ordenamiento territorial a nivel nacional.

La Ley Forestal, aprobada en 1973, que establece las primeras Zonas de Protección en el volcán de San Salvador y sus alrededores, en el cerro de San Jacinto, y en la subcuenca del lago de Ilopango, que están incluidas actualmente en el Área Metropolitana de San Salvador.

Paralelamente se elabora el Primer Plan de San Salvador, y el Primer Plan Vial Metropolitano, enmarcados en la Ley de Planes Regulares de 1951. Especial



importancia, como un intento regular sistemático, lo constituyó el Plan de Desarrollo del Área Metropolitana de San Salvador (MIPLAN, 1969), conocido como METROPLAN 80.

Es interesante recordar los instrumentos para ejecutar el plan sugerido por uno de los principales asesores del METROPLAN: una legislación y reglamentación básica; una estructura institucional adecuada; mecanismos administrativos claros; recursos humanos capacitados; recursos financieros; y tierra urbana. El último es particularmente importante, aunque en estos momentos de privatización y desregulación, éste aparece limitado al aspecto de garantizar la propiedad individual.

En términos generales, esta propuesta corresponde a las orientaciones del modelo de desarrollo predominante en esa época, donde el Estado tenía un papel de prestatario directo de bienes y servicios, y una función reguladora importante. Esto explica el sesgo tecnocrático de la propuesta de gestión formulada, donde una amplia participación social está ausente.

Dado el poco tiempo transcurrido, aún no se observan a plenitud las consecuencias sobre los mercados de tierra urbana provocados por la estabilización y reestructuración de la economía salvadoreña que cobra fuerza en los años 90, pero dos tendencias son fácilmente perceptibles: La consolidación del submercado formal, lo que se expresa en el surgimiento de varias empresas dedicadas exclusivamente a la transacción de bienes raíces, la expansión de las operaciones en este submercado, y el proceso de modernización del registro de propiedades, lo que sumado a los programas de regularización van debilitando el submercado informal de tierra urbana; y los intentos de organización del crecimiento de las ciudades y de control del acelerado proceso de degradación ambiental urbana. Ambas tendencias están asociadas a la construcción de un nuevo ordenamiento jurídico, exigido por la democratización del país iniciada con los Acuerdos de Paz de enero de 1992, lo que junto a la reforma agraria de 1980, incidió decisivamente en el funcionamiento de los mercados de tierra urbana y

rural en el país.

POLÍTICAS ECONÓMICAS: CARACTERÍSTICAS CLAVES	INCIDENCIA EN LOS MERCADOS DE TIERRA URBANA	EFECTOS GENERALES
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Estabilización monetaria.</li> <li>• Liberalización crediticia.</li> <li>• Modernización tributaria.</li> <li>• Privatización.</li> <li>• Control Salarial.</li> <li>• Liberalización tarifaria.</li> <li>• Inversión pública selectiva.</li> <li>• Promoción de la maquila.</li> <li>• Desincentivación de la agricultura.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Reactivación de los mercados y elevación de los precios en un momento inicial.</li> <li>• Estabilización posterior de los precios.</li> <li>• Modernización del registro y del catastro.</li> <li>• Posibilidad de mayor captación fiscal.</li> <li>• Regularización del mercado informal.</li> </ul>	<p>Aumento de la urbanización formal.</p> <p>Incremento de la segregación socio espacial.</p> <p>Modificación de los mercados laborales urbano.</p> <p>Aceleración de la degradación ambiental urbana.</p> <p>Desfase del marco regulatorio urbano.</p>

Tabla 5 Políticas Económicas en los mercados de tierra urbanas.

Fuente: Programa Salvadoreño de Investigación Desarrollo y Media Ambiente, No 20, noviembre-diciembre 1996.

#### 2.1.4 AUTORIDADES INVOLUCRADAS EN LA PROBLEMÁTICA DE LA VIVIENDA

El artículo 119 de Constitución de la República de El Salvador establece que 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 su vivienda.

Durante los años ochenta, para dar cumplimiento a este mandato constitucional, el estado salvadoreño intervenía directamente en la construcción de proyectos habitacionales y otorgaba subsidios vía tasa de interés y precio de las viviendas. La inequidad, regresividad y altos costos de administración de estos subsidios, junto a la escasez de recursos asignados para tales fines, sin embargo, era tal que el déficit habitacional no cesó de aumentar.

En los años noventa se modificó sustancialmente el rol del Estado, disminuyendo



sus funciones de intervención directa en las diferentes áreas de la política pública y fortaleciendo las funciones de facilitación, regulación, supervisión y control. Este cambio, en el caso de un sistema de vivienda se tradujo en la creación de un sistema de subsidios directos y focalizados y una mayor atención a la legalización de las propiedades, pero manteniéndose aún algunos programas de subsidio vía tasa de interés. El marco institucional actual relacionado con las políticas de vivienda popular se resume de manera esquemática en el siguiente cuadro.

Instancia rectora y normativa	Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano (VMVDU)				
	Legalización	Financiamiento Sector Formal	Financiamiento Sector Informal	Permisos y Trámites	Ordenamiento Territorial
Ejecutoras	Instituto Libertad y Progreso (ILP), CNR, ONG's y privados.	Fondo Social para la Vivienda AFP's, Bancos y constructoras privadas.	FONAVIPO, BMI, FISDL, Instituciones Autorizadas, Sistema de Caja de Créditos, Cooperacion Internacional ONG's.	VMVDU, MARN, MAG, OPAMSS, Alcaldías, CNR.	VMVDU

Tabla 6 Instituciones Relacionadas con la Vivienda Popular.  
Fuente: VMVDU.

## FUNDASAL ANTE LA POLÍTICA DE VIVIENDA

Según FUNDASAL la crisis de vivienda se ha dado por la falta de una política habitacional concertada, ya que no existe una secuencia lógica en las acciones seguidas ante el problema de la vivienda.

Los gobiernos locales no asumen un papel activo en la solución de los problemas de vivienda, lo que da como resultado la descentralización de los programas del sector, por la debilidad de las municipalidades y la visión gubernamental que reduce la participación de las ONG's para convertirse en simples ejecutores.

Uno de los principales problemas que tienen mucho que ver con la vivienda es la pobreza y el desempleo, ya que los dos tercios de la población se encuentran en



situación de pobreza. Otro factor es que una parte de la población adulta no cuenta con empleo formal, donde existe principalmente el déficit habitacional, lo que obstaculiza obtener un crédito formal.

Ante tal problema FUNDASAL afirma que:<sup>12</sup>

- Los programas habitacionales son inaccesibles para los sectores populosos, es decir, para los que no tienen capacidad de pago.
- Lentitud en los procesos administrativos gubernamentales a los que se enfrentan las empresas constructoras, retrasando la ejecución de los proyectos habitacionales, elevando así el costo de los inmuebles.
- El empleo de materiales de baja calidad en la construcción de viviendas, dando como resultado, viviendas inseguras.
- Poca información sobre el mercado inmobiliario y la falta de información de la oferta y la demanda para un adecuado comportamiento de los involucrados.
- Deficiente desempeño en la provisión de los servicios básicos y equipamiento, sobre todo para los estratos sociales más bajos ubicados en las áreas urbanas y rurales.
- Las condiciones actuales de las ciudades no tienen relación a la demanda de un gran número de sus habitantes, ya que existe una disponibilidad limitada de tierra urbana, apta para proyectos de bajo costo.
- Incapacidad del sector público para suplir la alta demanda de viviendas, por la falta de recursos y la poca disponibilidad de la banca privada para dar solución a los sectores de más bajos ingresos.
- La marginación territorial centralizada únicamente en la ciudad de San Salvador lo que lleva a obtener un desarrollo desigual permitiendo de esta forma el incremento de tugurios y colonias ilegales que urgen de una vivienda.

---

<sup>12</sup> “La Vivienda Popular En Altura Como Solución Habitacional, En Los Municipios De Soyapango, Ilopango Y San Marcos” Arq. Ilsy Peñate de Monge.



Por lo que FUNDASAL se propuso entre sus principales objetivos:<sup>13</sup>

- Mejorar las condiciones del sector informal, a través del mejoramiento de los barrios, los cuales pueden ser reubicados en lugares seguros construidos en terrenos adecuados para la construcción de viviendas para este tipo de sector que actualmente vive en lugares de alto riesgo.
- Fomentar el reciclaje de edificios en las áreas urbanas que actualmente no están siendo utilizados.
- Lograr la participación de los ciudadanos en la creación de instrumentos, gestión y ejecución de proyectos a través de programas de cooperación social y ayuda mutua.
- Flexibilidad para legalizar los terrenos mediante leyes que eliminen la marginalidad de los sectores sociales.
- Evitar el acaparamiento de la tierra para un solo tipo de sector de la población.

## FONAVIPO Y SU PROPUESTA ANTE EL PROBLEMA DE LA VIVIENDA

Existen instituciones gubernamentales encargadas de promover proyectos de carácter social como lo es FONAVIPO (Fondo Nacional de Vivienda Popular) través de la red de Cajas de Crédito, Bancos de los Trabajadores, Cooperativa y otras Instituciones Autorizadas, facilitando créditos para comprar viviendas de carácter popular, para lo cual se debe haber solicitado un préstamo en cualquiera de las instituciones antes mencionadas y autorizadas por FONAVIPO para optar a una vivienda que se contemplan de acuerdo a la siguiente tabla:

SALARIO MÍNIMO PERCIBIDO	CONTRIBUCIÓN MÁXIMA FONAVIPO
\$348.00	\$2,000.00
\$522.00	\$1,600.00
\$697.00	\$1,000.00

Tabla 7 Contribución Económica Bancara de acuerdo a Ingreso Familiar.  
Fuente: <http://www.fonavipo.gob.sv/>

<sup>13</sup> “La Vivienda Popular En Altura Como Solución Habitacional, En Los Municipios De Soyapango, Ilopango Y San Marcos” Arq. Ily Peñate de Monge.



Los créditos pueden ser de hasta \$20,900.00 y según tu capacidad de pago dando un plazo que podría ser de 25 años. Para recibir una contribución se debe tener una familia integrada por un grupo de personas que estén bajo la autoridad de un jefe de familia; que convivan permanentemente bajo un mismo techo y que sus ingresos no sean mayores de \$697.00

Aquí ya se está condicionando al grupo familiar y si esto no se cumple no pueden adquirir la vivienda de ese precio, con el monto que la institución ofrece no es posible ni comprar un lote y después levantar la vivienda.

#### FSV (FONDO SOCIAL PARA LA VIVIENDA)

Ante la crisis del problema de la vivienda, y la crisis económica que atraviesa el país el FSV ha tenido que modificar y ajustar los préstamos para ampliarlos y así poder ofrecer créditos acordes a la oferta de viviendas que las empresas constructoras ofrecen a la población del sector formal, pero a su vez la institución ofrece créditos al sector informal para facilitar la adquisición de viviendas.

La institución también ofrece el Seguro de Daños de la Vivienda, este seguro protege la construcción original de las estructuras, sus remodelaciones, ampliaciones o mejoras realizadas, siempre que hayan sido financiadas por el FSV o reportadas. Este seguro permite que las casas estén aseguradas mientras dure el crédito.

La cobertura del Seguro de Daños a la Vivienda es de Todo Riesgo, es decir, este tipo de póliza con el interés de ofrecer a los trabajadores la opción de una casa propia, el Fondo Social para la Vivienda desarrolla con éxito su Plan de Visitas Empresariales, con el cual los empleados han tenido la oportunidad de obtener información sobre las diferentes líneas crediticias y los diversos servicios.



En el cuadro siguiente se presentan los principales programas de vivienda de interés social financiadas por el FSV. Las tasas de interés cobradas son fijadas discrecionalmente, aunque se trata de que guarden cierta relación con las tasas del mercado.

Principales Programas de Viviendas de Interés Social Financiadas por el Fondo Social para la Vivienda.<sup>14</sup>

DESTINO	TECHO DE FINANCIAMIENTO O PRECIO DE LA VIVIENDA	INTERÉS	PLAZO	PRIMA	CRÉDITO A OTORGAR	FINANCIAMIENTO
Adquisición vivienda nueva	Hasta \$9,714.29	6%	25 años	0%	\$9,714.29	Cuota nivelada
Adquisición vivienda nueva	Más de \$9,714.29 a \$14,285.71	9%	25 años	3%	13,857.14	Cuota nivelada
Adquisición vivienda usada	\$9,714.29	9%	25 años	0%	\$9,714.29	Cuota nivelada
Construcción de vivienda	\$9,714.29	9%	25 años	0%	\$9,714.29	Cuota nivelada
Reparación, mejora y ampliación	\$5,714.29	9%	25 años	0%	\$5,714.29	Cuota nivelada
Adquisición de vivienda FSV	De acuerdo al valúo y capacidad del solicitante	9%	15 años	0%	100%	Cuota nivelada
Refinanciamiento de mora	De acuerdo al monto original otorgado.	6% o 9%	25 años	0%	100%	Cuota nivelada
Financiamiento de deuda	\$9,714.29	11%	25 años	0%	\$9,714.29	Cuota nivelada

Tabla 8 Programas de Viviendas de Interés Social Financiadas por el FSV

El FSV ha sido la principal fuente de financiamiento de vivienda de interés social en el mercado formal. Prueba de ello es que desde su creación, en 1973, hasta el presente ha otorgado cerca de 200,000 créditos.

Recientemente se han introducido nuevas reformas en el FSV orientadas principalmente a:

- a) Incorporar dentro de la población beneficiaria a trabajadores del sector

<sup>14</sup> Fuente: <http://www.fsv.gob.sv/>



informal que reúnan ciertos requisitos.

- b) Ampliar el precio de la vivienda a financiar (hasta \$22,857.22)
- c) Financiar a la población beneficiaria con un segundo crédito en condiciones similares al primero.

Los requisitos exigidos a los nuevos beneficiarios del sector informal son: ser mayor de 18 años; ser trabajador independiente “de ingresos variables”; contar con ingresos comprobables de carácter permanente; capacidad de pago para hacer frente a obligación; que la garantía hipotecaria cubra satisfactoriamente el monto de crédito a otorgar; carecer de vivienda propia; y ser sujeto de la deuda. El destino del crédito tiene que ser para la adquisición de vivienda nueva o usada a ser utilizada para habitación del trabajador y de su grupo familiar, pudiendo ejercer su actividad económica dentro del inmueble. El monto del crédito a otorgar a los beneficiarios puede ser hasta de \$14,281.71 financiando el FSV hasta el 90% del mismo (\$12,857.14). Por su parte, el precio de la vivienda a financiar puede ser de hasta \$22,857.14, independientemente del monto del crédito a financiar. La tasa de interés establecida es de 11% de interés anual, revisable trimestralmente. Finalmente, el plazo del crédito puede ser de hasta 15 años.

## 2.1.5 MUNICIPIO DE SANTA ANA

### 2.1.5.1 UBICACIÓN Y DIVISIÓN TERRITORIAL

El departamento de Santa Ana limita al norte con las repúblicas de Guatemala, Honduras y parte del departamento de Chalatenango; al este con los departamentos de Chalatenango y La Libertad; al sur con el departamento de Sonsonate y al oeste con el departamento de Ahuachapán y la república de Guatemala.

El departamento de Santa Ana se encuentra a una altitud de entre 500 y 3000 metros sobre el nivel del mar. Y es surcado por tres cordilleras, las cuales son: Alotepeque-Metapán, Apanéca y Mita-Comecayo. Los volcanes más importantes



son el volcán de Santa Ana o Ilimatepec y el volcán Chingo. Entre los cerros más importantes están el Cerro Verde y el cerro Montecristo. Los principales ríos del departamento son: el río Lempa, el río Guajoyo y el río Suquiapa.

Dos lagos de gran importancia turística y económica se encuentran en el departamento de Santa Ana. El Lago de Güija ubicado cerca de Metapán y el Lago de Coatepeque que está ubicado en la parte sur de este departamento.

### Municipios y Distritos

El Departamento de Santa Ana está dividido en los siguientes 13 municipios:

N°	MUNICIPIO	TERRITORIO	POBLACIÓN
1	Candelaria de la Frontera	91.13 km <sup>2</sup>	33,550 habitantes
2	Chalchuapa	165.76 km <sup>2</sup>	86,200 habitantes
3	Coatepeque	126.85 km <sup>2</sup>	48,544 habitantes
4	El Congo	91.43 km <sup>2</sup>	22,274 habitantes
5	El Porvenir	52.52 km <sup>2</sup>	7,819 habitantes
6	Masahuat	71.23 km <sup>2</sup>	5,125 habitantes
7	Metapán	668.36 km <sup>2</sup>	59,499 habitantes
8	San Antonio Pajonal	51.92 km <sup>2</sup>	4,574 habitantes
9	San Sebastian Salitrillo	42.32 km <sup>2</sup>	16,688 habitantes
10	Santa Ana	400.05 km <sup>2</sup>	261,568 habitantes
11	Santa Rosa Guachipilín	38.41 km <sup>2</sup>	7,909 habitantes
12	Santiago de la Frontera	44.22 km <sup>2</sup>	9,150 habitantes
13	Texistepeque	178.97 km <sup>2</sup>	20,904 habitantes

Tabla 9 Municipios del Departamento de Santa Ana

Fuente: Guía turística de El Salvador, Población de Santa Ana,

<http://elsalvadoreshermoso.com/2012/05/poblacion-de-santa-ana.html>.

Nota: Municipios de Santa Ana enumerados de acuerdo a la Imagen siguiente.



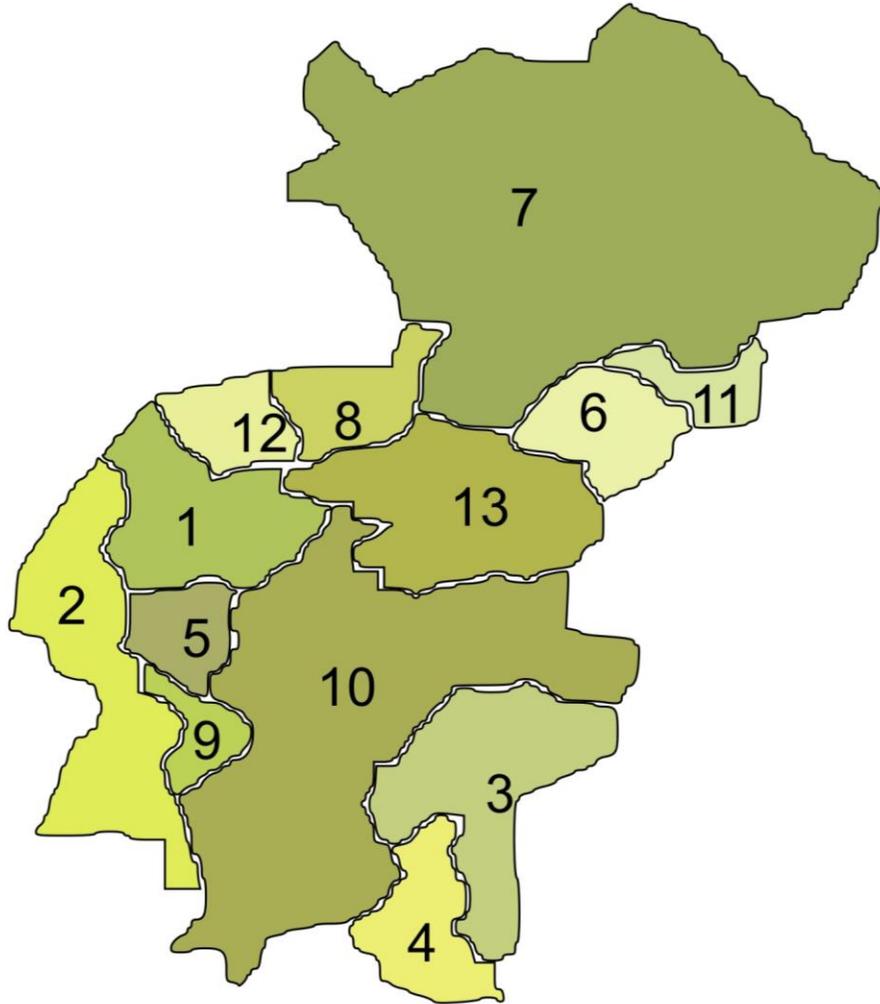


Imagen e Municipios del Departamento de Santa Ana  
Imagen de dominio publico.

Los municipios son agrupados en los siguientes distritos:

- Distrito de Santa Ana conformado por los municipios:
  - Santa Ana,
  - Texistepeque,
  - Coatepeque y
  - El Congo.
- Distrito de Metapán conformado por los municipios:
  - Metapán,
  - Masahuat,
  - San Antonio Pajonal,

- Santiago de la Frontera y
- Santa Rosa Guachipilín.
- Distrito de Chalchuapa conformado por los municipios:
  - Chalchuapa,
  - Candelaria de la Frontera,
  - El Porvenir y
  - San Sebastián Salitrillo.

### 2.1.5.2 HISTORIA



Imagen f Monumento a la libertad ubicado en el parque del mismo nombre de la ciudad salvadoreña de Santa Ana.

Imagen de dominio publico.

#### ÉPOCA PRECOLOMBINA

Existe evidencia de poblamientos del período preclásico en el área de la ciudad, principalmente en el sitio arqueológico Finca Rosita, donde se ubicaba el centro dominante de la zona. Este y otros asentamientos fueron deshabitados por la erupción del Lago de Ilopango en el 250 d.C.<sup>15</sup>

La ciudad fue fundada por los mayas en el período clásico, el primer nombre del asentamiento es desconocido. Durante el período posclásico temprano (900 - 1200) los pipiles emigraron al territorio y nombraron a la población como

<sup>15</sup> Pueblos Indígenas Concultura Ctmpi, Banco Mundial – Ruta.

Sihuatehuacán, que significa lugar de sacerdotisas que estaba ubicado en lo que hoy es el barrio de Santa Bárbara cerca de los ríos Apanteos y Apanchacal.<sup>16</sup>

Entre 1200 y 1528 la población se convirtió en sede de una de las provincias del Señorío de Cuzcatlán y por lo tanto era tributaria a la capital de dicho señorío.

## CONQUISTA Y COLONIZACIÓN

La población fue conquistada por los españoles comandados por Diego de Alvarado en 1528, con lo cual empezó a formar parte de la provincia de San Salvador siendo encomendada a Diego de Usagre.<sup>17</sup> En 1540 estaba encomendada a Antonio Docampo debido a que Diego de Usagre había fallecido.<sup>18</sup>

El 26 de julio, de 1569 el obispo guatemalteco Bernardino Villalpando cambió el nombre de Sihuatehuacán por el de *Santa Ana* y erigió la primera parroquia de la ciudad en forma de una ermita en lugar donde hoy se encuentra la catedral. Desde 1577 formó parte de la Alcaldía Mayor de San Salvador.<sup>19</sup>

Desde el siglo XVII fue la cabecera del curato de Santa Ana y a principios del siglo XVIII se convirtió en la sede de su propia provincia dentro de la alcaldía mayor. A partir del año 1786 hasta 1824 fue la cabecera del distrito y el partido de Santa Ana que formaba parte de la Intendencia de San Salvador.

<sup>16</sup> Fuente: [http://www.guanaquin.com/mipais/santa\\_ana/histo.htm](http://www.guanaquin.com/mipais/santa_ana/histo.htm).

<sup>17</sup> Fuente: Jorge Barraza Ibarra *Historia de la Economía de la Provincia de San Salvador*.

<sup>18</sup> Fuente: <http://www.fisdg.gob.sv/servicios/en-linea/ciudadano/conoce-tu-municipio/santa-ana/895.html>

<sup>19</sup> Fuente: Jorge Barraza Ibarra *Historia de la Economía de la Provincia de San Salvador*.



## SIGLO XIX

En el año 1806 fue instituido el ayuntamiento del pueblo de Santa Ana, siendo su primer alcalde José Mariano Castro. Cinco años después, ocurrieron dos sublevaciones en el poblado en el marco de la sublevación de San Salvador: la primera el 17 de noviembre y otra el 24 de noviembre.<sup>20</sup> En junio de 1812 fue designada con el título de villa.

El 21 de diciembre de 1821 el ayuntamiento proclamó la independencia de España.<sup>21</sup> Para 1824 recibió el título de ciudad, siendo parte del departamento de Sonsonate y en 1835 se convirtió en la cabecera departamental de dicho departamento. En 1854, el poblado Santa Lucía Chacalcingo fue despojado de su calidad de pueblo y pasó a formar parte de Santa Ana como uno de sus barrios. Un año después fue creado el departamento de Santa Ana.

A finales del siglo ocurrió la "revolución de los 44" que derrocó al presidente Carlos Ezeta, quien gobernaba el país desde el actual cuartel de la segunda brigada de infantería de Santa Ana. Desde ese momento la localidad se ganó el apodo de La ciudad Heroica, debido a que los 44 alzados eran oriundos de dicho municipio. Los rebeldes asaltaron el cuartel de gobierno, propiciando el golpe de Estado que liberaría al país de la dictadura.

## SIGLO XX Y LA POSGUERRA CIVIL

En la denominada " época de oro del café" en El Salvador, Santa Ana fue la ciudad más próspera del país, debido a que muchos de los empresarios que lo cultivaban vivían en dicha localidad; además, se encontraban importantes plantas beneficiadoras que preparaban el café para su venta.

---

<sup>20</sup> Fuente: *Revista Independentista. Movimientos de Libertad. El Salvador: La Prensa Gráfica.*

<sup>21</sup> Fuente: <http://www.fisdg.gob.sv/servicios/en-linea/ciudadano/conoce-tu-municipio/santa-ana/895.html>



La Hacienda El Molino, cuyo propietario era el colombiano Rafael Álvarez, era la principal hacienda y planta procesadora de café, debido a su fama mundial y a su modernismo tecnológico en ese entonces.<sup>22</sup>

Durante la guerra civil de El Salvador (1980 - 1992), el municipio de Santa Ana también fue afectado por el conflicto armado, lo cual provocó la emigración de varios pobladores a la ciudad. En la posguerra, Santa Ana y todo El Salvador empezaron a afrontar el problema del aumento en los índices de delincuencia,<sup>23</sup> principalmente por la existencia de pandillas, generadas principalmente por la deportación de inmigrantes indocumentados desde los Estados Unidos. Tal flagelo ha sido afrontado con programas gubernamentales y ordenanzas emitidas por el concejo municipal.<sup>24</sup>

Desde la guerra civil, el municipio ha recibido remesas que son enviadas por los salvadoreños que viven en el exterior. Los ingresos se han convertido en el mayor monto de divisas que tiene Santa Ana y todo El Salvador.<sup>25</sup>

En 1999 se puso en marcha el Plan maestro de desarrollo urbano (PLAMADUR) durante la administración municipal de Moisés Macall Monterrosa. El PLAMADUR propició el crecimiento, ampliación y ordenamiento de la ciudad. Asimismo, En 2004, el gobierno salvadoreño presentó el Plan Nacional de Ordenamiento y Desarrollo Territorial (PNODT) que propicia el desarrollo, integración y la competitividad de los municipios salvadoreños. Para los fines de la planificación y el desarrollo de los municipios, estos se han agrupado en regiones, subregiones y microregiones. El municipio de Santa Ana fue integrado a la región "Centro Occidental, Subregión Santa Ana - Ahuachapan" y la "Microregión de Santa Ana".<sup>26</sup>

---

<sup>22</sup> Fuente: <http://www.elsalvador.com/especiales/santaana/nota4.html>

<sup>23</sup> Fuente: 21 de septiembre de 2006, *El Diario de Hoy*

<sup>24</sup> Fuente: <http://web.archive.org/web/20080621052341/http://www.libros.com.sv/edicion0A/paz.html>

<sup>25</sup> Elizabeth Campbell, La reconstrucción en los países en etapa de posguerra: El Salvador.

<sup>26</sup> Antonio Martínez Uribe, *Los acuerdos de paz en El Salvador: 15 años después*.



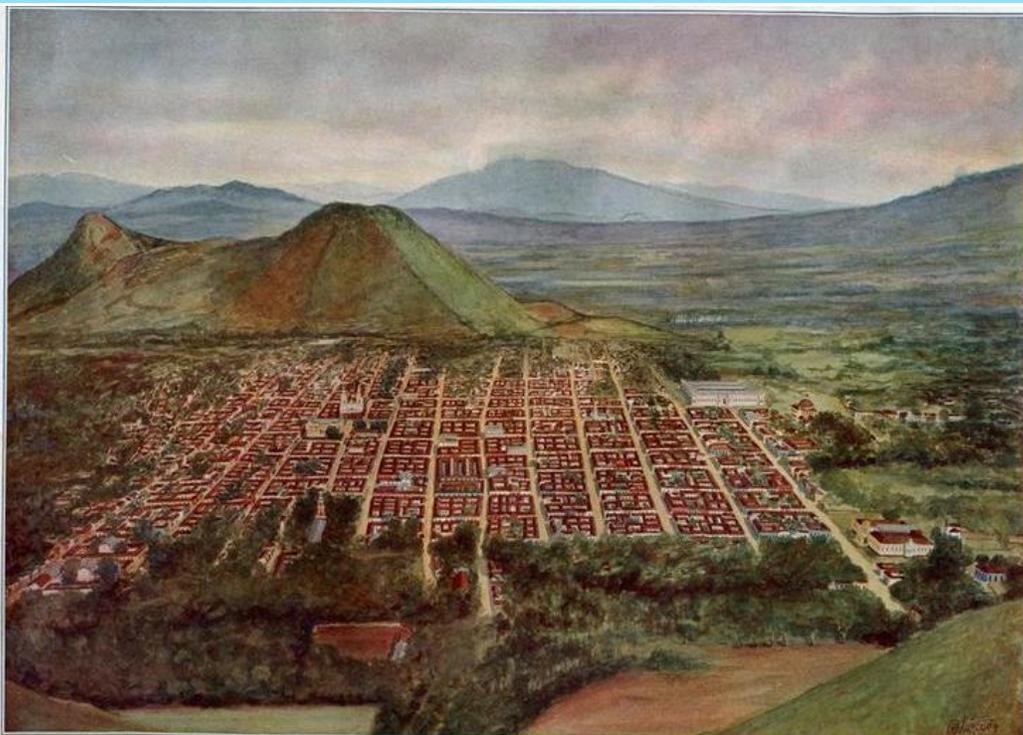


Imagen g Vista de Santa Ana 1916  
Imagen de dominio publico.

## UBICACIÓN Y DIVISIÓN TERRITORIAL

### Localización.

El municipio de Santa Ana está ubicado en el departamento homónimo, localizado en el extremo norte de la zona occidental de El Salvador. Limita al norte con Texistepeque y Nueva Concepción, al este con San Pablo Tacachico, Coatepeque y el Lago de Coatepeque, al sur con Izalco y al oeste con Nahuizalco, Chalchuapa, San Sebastián Salitrillo, El Porvenir y Candelaria de la Frontera.<sup>27</sup>

Su término municipal tiene un área de 400,1 km<sup>2</sup> abarcando un 19.8% del área total del departamento. La ciudad está ubicada en las coordenadas 14°0'0.00"N 89°32'60.00"O tiene una altitud de 665 msnm y se encuentra a 65 km de la cápital.

<sup>27</sup> Fuente: <http://web.archive.org/web/20071025032105/http://www.elsalvadorturismo.gob.sv/santaana.htm>

<b>Noroeste:</b> Candelaria de la Frontera	<b>Norte:</b> Texistepeque	<b>Noreste:</b> Nueva Concepción
<b>Oeste:</b> Chalchuapa, El Porvenir y San Sebastián Salitrillo		<b>Este:</b> San Pablo Tacachico y Coatepeque
<b>Suroeste:</b> Nahuizalco	<b>Sur:</b> Izalco	<b>Sureste:</b> Lago de Coatepeque

Imagen h Ciudades Aledañas a Santa Ana.  
Imagen de dominio publico.

La superficie municipal es desigual teniendo elevaciones de diferentes alturas que se encuentran entre 600 y 2400 msnm, y que pueden ser clasificadas por su pendientes como zonas de: pendiente baja (las cuales oscilan entre 1% y 15%, siendo la que más abunda en el territorio, encontrándose la ciudad en un área con

está clase de pendiente), pendiente media (se encuentran entre 15% y 50%) y pendiente (comprenden las pendientes entre 50% a 95%).<sup>28</sup> Por otro lado la ciudad es una localidad de poblamiento concentrado que cuenta en su mayoría con viviendas de baja altura.<sup>29</sup>

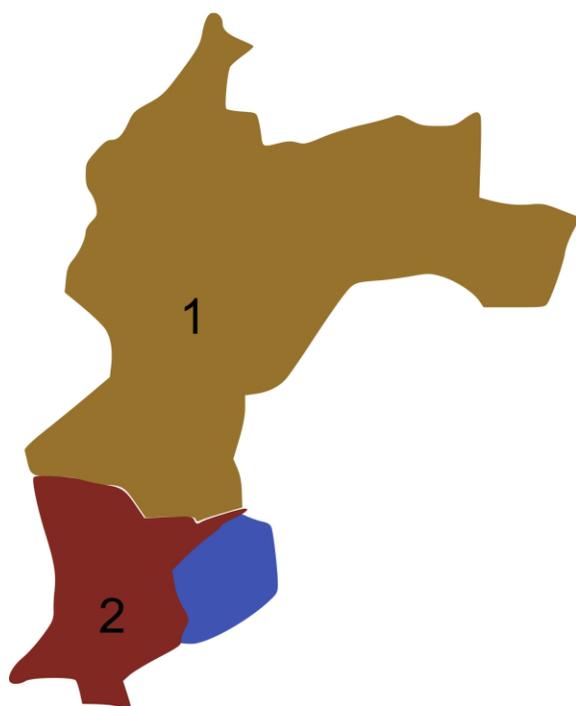


Imagen i Regiones Geomorfológicas Ciudad de Santa Ana.  
Imagen de dominio publico.

Mapa de las regiones geomorfológicas del municipio:

1. Gran Depresión Central o Meseta Central;
2. Cadena Volcánica Joven. La parte de color azul es el lago de Coatepeque que

<sup>28</sup> López Araujo, Diego Rodrigo; Retana Peña, José Rigoberto (Octubre 2007). Reconocimiento hidrogeológico de la zona norte del departamento de Santa Ana y área aledaña del departamento de Chalatenango. Universidad Centroamericana "José Siméon Cañas".

<sup>29</sup> CNR. Monografía del Departamento de Santa Ana.

forma parte de la cadena volcánica joven.

En el municipio se ubican un total de 75 elevaciones orográficas, de los cuales 2 son volcanes (de estos 1 está activo, el cuál es el volcán de Santa Ana o Ilimatepec; mientras que el otro está extinto, este es el caso del Cerro Verde), 61 cerros y 12 lomas.<sup>30</sup>

## ELEVACIONES PRINCIPALES

Entre las elevaciones orográficas del municipio, las principales son:

- Santa Ana o Ilimatepec, es un volcán situado a 17.3 km al sur de la ciudad, tiene una elevación de 2,365.07 msnm siendo el volcán más alto del país y cuenta con un amplio cráter.
- Cerro Verde; es un volcán extinto que está ubicado cerca del extremo sur del municipio y que tiene una altitud de 2,030.43 msnm.
- El Pinar o Santa Adela, se encuentra ubicado a 5.4 km al norte de la ciudad y posee una altura de 1,050 msnm.
- La Tortuga, está situado a 4.5 km al norte de la ciudad y cuenta con una elevación de 1,010 msnm.
- El Níspero, se encuentra localizado a 7.4 km al norte de la ciudad y tiene una altitud de 858 msnm.
- Tecana, se encuentra a 2.0 km al este de la ciudad y cuenta con una altura de 800 msnm.
- La Esperanza, se ubica a 3.3 km al este de la ciudad y tiene una elevación de 798 msnm.
- San Jacinto, se encuentra ubicado a 8.5 km al norte de la ciudad y cuenta con una elevación de 668 msnm.

<sup>30</sup> CNR. Monografía del Departamento de Santa Ana.



## REGIONES Y UNIDADES GEOMORFOLÓGICAS

El territorio municipal se divide en las siguientes regiones geomorfológicas:

- La «Meseta Central» o «Gran depresión central», a esta región pertenece gran parte del municipio y que a su vez cruza todo el país de oeste a este abarcando aproximadamente el 20% del territorio nacional.<sup>31</sup> Surgió a finales de la época Mioceno del período Neógeno debido a un fallamiento regional en Centro América que tuvo una dirección de este a oeste. En esta región se encuentran las siguientes unidades o accidentes geográficos:
  - La Cordillera Mita-Comecayo, localizada al norte de la planicie antedicha y donde se elevan pequeñas configuraciones orográficas. Al norte de la ciudad se encuentran 23 cerros y 12 lomas de los cuales se pueden nombrar: los cerros Dormidos, San Juan, El Pinar, El Pinalón, El Pinalito, El Níspero, entre otros; las lomas: del Follaje, de Arequiapa, Monte Hondo, El Mirador o de Santa Lucía, Cueva de León, etc. Mientras que al este de la ciudad se ubican 33 cerros, entre ellos están: Tecana, La Esperanza, Peña Blanca, de Camones, El Barranco, San Luis, entre otros.<sup>32</sup>
  - La Planicie o llanura central, que se extiende desde la cordillera Apaneca hasta el centro del municipio y en ella se encuentra la ciudad ubicada sobre una meseta baja muy diseccionada que está situada en un valle relativamente plano con pendientes menores al 10%.<sup>33</sup>
- La «Cadena volcánica joven», está ubicada al sur del municipio, surgió a raíz de desplazamientos verticales en fallas ubicadas en esta zona debido a

<sup>31</sup> El Salvador: Zonificación agrícola (CONAPLAN) del Gobierno de El Salvador.

<sup>32</sup> Escuela Nicolás Aguilar. "Monografía del Departamento de Santa Ana".

<sup>33</sup> Escuela Nicolás Aguilar. "Monografía del Departamento de Santa Ana".



movimientos tectónicos ocurridos en el Plioceno superior del Período Neógeno.

- La cordillera Apaneca, ubicada en la parte sur del municipio y en donde se encuentran el volcán de Santa Ana, el Cerro Verde (donde se sitúa el Parque Natural del Cerro Verde, reabierto tras un cierre en 2001, motivado por los terremotos acaecidos en dicho año) y el lago de Coatepeque, el cual además de ser un lago es un volcán activo tipo caldera.<sup>34</sup> Junto a estas elevaciones se encuentran los cerros Pacho, de Afate, Guacamayero y El Pajal.<sup>35</sup>

### 2.1.5.3 CARACTERÍSTICAS SOCIO-ECONÓMICAS DEL MUNICIPIO

Las principales actividades económicas del municipio son las dedicadas a los servicios alimenticios. También sobresale por la producción artesanal (como la talabartería, confitería, hojalatería, entre otras) e industrial, sobre todo textil y alimentaria (principalmente el cultivo y tratamiento del café).<sup>36</sup>

Los sectores económicos más representativos de la población son: el comercio, los servicios, la industria y el transporte tanto público como privado; los cuales son seguidos por: la agroindustria, electricidad, construcción, minas y canteras, a los cuales pertenecen un sector pequeño de la población.

De acuerdo al censo de población y vivienda realizado en el 2007 el municipio en ese año el 34.02% de los habitantes respondieron afirmativamente sobre tener un empleo. Mientras el 46.85% de los habitantes dijeron no tener empleo alguno y el 19.12% no respondieron.<sup>37</sup>

<sup>34</sup> Alfatravigide. "Tres Volcanes: Cerro Verde, Izalco y Santa Ana".

<sup>35</sup> CNR. Monografía del Departamento de Santa Ana.

<sup>36</sup> Océano. Atlas Geográfico Universal y de El Salvador. Océano.

<sup>37</sup> Fuente: <http://www.digestyc.gob.sv/>



## SECTOR PRIMARIO

Las actividades laborales que más sobresalen de este sector económico son: la agricultura, ganadería y silvicultura; los cuales son seguidos por la pesca y la minería, que son actividades laboradas por una pequeña parte de la población trabajadora de este sector.

- **AGRICULTURA Y GANADERÍA**

Los productos más cultivados son los cereales (como el maíz, el trigo y el arroz), frutas, nueces y plantas para la elaboración de bebidas como la horchata. Entre los cultivos sobresalen: el café, la caña de azúcar, los cítricos y los granos básicos.

En el municipio se crían ganado caprino, bovino, porcino, equino y vacuno. Además se cría ganado avícola tales como el pavo, la gallina, entre otros.<sup>38</sup>

- **MINERÍA**

La exploración minera en el municipio se centra principalmente en canteras dedicadas a la extracción de piedra, arena y arcilla; pero también hay, en un porcentaje pequeño, trabajadores que se dedican a otros tipos de extracciones mineras.<sup>39</sup>

## SECTOR SECUNDARIO

En la industria agrícola sobresale la producción de café y azúcar; mientras que en las actividades mecanizadas se destacan: la fabricación de productos de: hule, abono orgánico, alimentos enlatados y artículos de cuero.<sup>40</sup>

---

<sup>38</sup> Océano. Atlas Geográfico Universal y de El Salvador. Océano.

<sup>39</sup> Fuente: <http://www.digestyc.gob.sv/>

<sup>40</sup> CNR. Monografía del Departamento de Santa Ana



En la zona norte y oeste de la ciudad se encuentran fábricas y maquilas (principalmente en la Zona Franca de la ciudad)<sup>41</sup> y en la zona sur se encuentra el área de más desarrollo comercial en la que se ubican la mayoría de restaurantes, bancos, hoteles y centros comerciales.

- **COMERCIO**

Para el comercio local existen almacenes, tiendas, pulperías, bancos, panaderías, supermercados, restaurantes, gasolineras, ventas de cereales, entre otros.<sup>42</sup>

Su comercialización se realiza con las otras cabeceras departamentales y los municipios vecinos tales como: Texistepeque, Coatepeque, El Congo, Chalchuapa, Candelaria de la Frontera, Metapan, entre otros. Mientras que el comercio internacional lo realiza con la república de Guatemala.<sup>43</sup>

El centro comercial más grande de la ciudad es Metrocentro,<sup>44</sup> el cual ha llevado el desarrollo comercial a la periferia Sur de la ciudad principalmente en el área del Parque Comercial Los Héroes (el cual se encuentra enfrente del centro comercial); sin embargo, el centro histórico sigue siendo un potente motor en el desarrollo económico de la ciudad.

Santa Ana posee tres mercados principales: el Mercado Colón, el Mercado Central y el Mercado Anita Alvarado, distanciados uno de otro por unas cuantas calles.

- **INDUSTRIA**

Las actividades industriales que más resaltan son: la fabricación de prendas de vestir y la elaboración de bebidas y productos alimenticios; siendo el

<sup>41</sup> <http://web.archive.org/web/20080821234248/http://www.proesa.com.sv/spn/zonasfrancas.html>

<sup>42</sup> CNR. Monografía del Departamento de Santa Ana.

<sup>43</sup> CNR. Monografía del Departamento de Santa Ana.

<sup>44</sup> <http://www.gruporable.com/elsalvador>



primero el principal al que se dedican la mayor parte de trabajadores de este sector.<sup>45</sup>

En la fabricación de prendas de vestir destaca la producción de prendas no hechas con pieles; mientras que en la elaboración de bebidas y productos alimenticios destaca la fabricación de productos de panadería y chocolates.<sup>46</sup>

Entre los productos industriales más destacados producidos en el municipio están: los artículos de cuero, hule, alimento enlatado, abono orgánico y forrajes. El principal parque industrial ubicado en el municipio es la Zona Franca Santa Ana.

- CONSTRUCCIÓN

La mayor parte de trabajadores de este subsector se dedica a la construcción de edificios completos y a obras de ingeniería civil; mientras que el resto se dedica al acondicionamiento y terminación de los edificios y a la preparación del terreno para la construcción.<sup>47</sup>

## SECTOR TERCIARIO

La actividad principal dentro de este sector es la labor de servicios domésticos para hogares privados. Otras labores destacadas en el municipio son: las actividades inmobiliarias, empresariales y de alquiler; la enseñanza y el transporte almacenamiento.<sup>48</sup>

- TURISMO

---

<sup>45</sup> Fuente: <http://www.digestyc.gob.sv/>

<sup>46</sup> Fuente: <http://www.digestyc.gob.sv/>

<sup>47</sup> Fuente: <http://www.digestyc.gob.sv/>

<sup>48</sup> Fuente: <http://www.digestyc.gob.sv/>



La ciudad cuenta con parques acuáticos y balnearios, tal como: el Turicentro Sihuatehuacán el cual se encuentra al Oriente de la ciudad, siendo administrado por el Instituto Salvadoreño de Turismo y es uno de los más tradicionales destinos turísticos del país; al norte de la ciudad se encuentran los balnearios de Apantéos y Apanchacal,<sup>49</sup> al oriente de la ciudad se encuentra el centro turístico Sapoapa (este centro turístico y los balneario de Apantéos y Apanchacal son administrados por la alcaldía municipal).<sup>50</sup>

En la colonia El Palmar ubicada en la ciudad se encuentra el redondel homónimo, el cual es un parque que además contiene: una piscina y un complejo deportivo; siendo uno de los mejores atractivos turísticos de la ciudad.<sup>51</sup> Otros parques importantes de la ciudad son los parques: Santa Lucía, Libertad, Colón, Menéndez y Anita Alvarado.

Al norte de la ciudad se encuentra el Parque Ecológico San Lorenzo, conocido tradicionalmente como Parque de la Familia; en donde se pueden encontrar mas de ochenta especies de animales (algunos en cautiverio) conteniendo además tres lagunas, canchas de fútbol, juegos infantiles, etc. Siendo uno de los más tradicionales destinos turísticos de la ciudad.<sup>52</sup>

<sup>49</sup> [http://www.elsalvador.com/mwedh/nota/nota\\_completa.asp?idCat=6375&idArt=2957661](http://www.elsalvador.com/mwedh/nota/nota_completa.asp?idCat=6375&idArt=2957661)

<sup>50</sup> <http://web.archive.org/web/20050110035951/http://www.santaana.gob.sv/contenido.php?id=8&opcion=Gobierno>

<sup>51</sup> Comisión Publicidad y Revistas Fiestas Julias. Mi Querida Santa Ana. Santa Ana.

<sup>52</sup> <http://www.elsalvador.com/especiales/2003/SantaAna/nota5.html>



Capítulo 3  
3.1 Diagnóstico



### 3.1.1 SITUACIÓN ACTUAL DE LA COLONIA

#### 3.1.1.1 ANTECEDENTES DE LA COLONIA

##### A) ORIGEN.

###### ENTREVISTA

Es una trayectoria de 8 años. La cuestión se da en el 2004, fue un grupo pequeño de aproximadamente de 15 a 17 personas incluyendo señoras de la tercera edad y señores ex patrulleros, que venían con un propósito de tener un lugar donde vivir; pero eso como que dio vuelta entonces empezaron a ver situaciones diferentes, y empezamos a venir personas que realmente pues vivíamos una vida bien difícil donde habíamos muchos que debíamos 3-4 meses de alquiler ya la gente nos estaba sacando y no hallábamos para donde agarrar, bueno... gente también que vino de la erupción del volcán y así por diferentes motivos; pero en si redondeando fue la extrema pobreza que en el país se vive y la exclusión, la marginación de que ya nosotros de nuestra edad ya no tenemos oportunidad para poder contar con un trabajo digno para defendernos entonces ¿qué nos toca? Salir con nuestros nietos bisnietos a habitar lugares como este, a vivir despreciados, marginados por la gente que lo rodea a uno, en el caso de nosotros hemos sufrido en carne propia lo que es la marginación, hemos sufrido en carne propia que se nos diga salidos de Apanteos, prostitutas, ladrones, usurpadores, etc., etc., entonces nosotros venimos de una trayectoria no muy bonita que se diga... ¡pero!, a raíz de las demandas que vienen de parte de la CEPA-FENADESAL antigua, ¿porqué antigua? Porque hoy es otra... hoy ellos... es más el martes recién pasado dijo, el Ing. Castro, “ustedes ya no son más *cuidanderos*, ustedes ya no son mas *usurpadores*, ustedes son nuestros asociados”, ¿porqué razón? “Porque ustedes son parte del problema de CEPA-FENADESAL”, verdad... y son parte de la solución, entonces a raíz de la demanda de las personas de la antigua CEPA, pues nosotros tomamos a bien la organización verdad... en ese momento la personería jurídica de obtuvo con 26 personas en el 2006, entonces la cuestión se da porque solamente organizados se puede lograr el objetivo. La organización es de vital importancia para todo ser humano que quiere lograr su meta verdad...

entonces fue así como en el 2006 nosotros obtuvimos nuestra personería jurídica y fue lo que nos ayudo a defendernos en lo que fue la demanda de la antigua CEPA FENADESAL, entonces ahí hemos venido nosotros... el diario oficial nos esta mandando a que le demos seguimiento a que promovamos lo artístico, nosotros hicimos un grupo de música y grabamos varios discos, dándole cumplimiento al diario oficial.

Muchas personas decían “locos”, pero nuestro propósito, nuestro fin era llegar hasta donde estamos ahorita verdad... siempre y cuando honradamente haciendo las cosas tal y como deben de ser. Formamos nuestro grupo, nosotros anduvimos tomando fotos, porque nos acusaban de *deforestación* al lugar, tomamos fotos a los árboles que estaban, bueno que hay árboles que nosotros los hemos sembrado, por ejemplo el que esta ahí -dijo la señora Ana, señalando un árbol próximo a la casa comunal de la Colonia- pues yo lo sembré verdad... entonces... pero... mas sin embrago nos acusaban de eso, entonces... en ese momento había un programa, “El Salvador Habla”, no se si usted lo escucho en el canal 23, cuando estaba “don Triny”, ahí fue mi persona a una entrevista.

Mire... nosotros aquí los que nos hemos involucrado a defender con uñas y dientes la estadía en este lugar. Le digo que somos testigos de ojo y oído de todos los sufrimientos que se han venido dando, ejemplo de ello a las alcaldías les llego una orden, que a nosotros no nos dieran permiso para ningún proyecto. Nosotros comprando el agua a 1 dólar la "barrilada" de agua, no confiable para tomar, agua confiable nada más para los oficios domésticos; pero ya para tomar teníamos que andar con el "cantarito" afuera, buscando quien nos vendiera el "cantarito" de agua, una gentes que nos lo vendían, otras que nos lo regalaban y otras que nos lo daban hasta a "cora"; los que en ese momento tenían teléfono pagando 2 "coras" porque les dieran donde cargar su teléfono, porque no había luz. Le digo... aquí la trayectoria de este lugar ha sido bien dura, una trayectoria que al recordarnos pues, los que si de veras nos sentimos y que nos hemos metido en el proceso... le digo... “duele” y se agradece ver como la comunidad se ha

desarrollado. Hoy en día porque si tenemos un desarrollo de un 80%<sup>53</sup>, en el que bueno pues ahorita estamos nada mas ya en espera, de que el nuevo presidente de CEPA, el licenciado Alberto Arene, diga “Señores en el tramo D40 hasta el Congo hasta el sitio del niño, va a ser legalizado”, nada más eso esperamos...

Tenemos claro, tenemos entendido que el tren de cercanía viene, porque viene, pero el tren de cercanía no nos viene a afectar a nadie, a ningún habitante de la línea viene a afectar, lejos de eso, al contrario nos viene abriendo fuentes de trabajo, cuando digo “nos viene abriendo fuentes de trabajo” es por la razón que los lugares donde el tren va a pasar van a hacer murallas, por decir algo van a ser murallas de seguridad, ejemplo: yo vivo acá el tren va a pasar enfrente de mi casa, entonces tiene que haber una muralla de protección, para que mis hijos no salgan, porque va a ser un tren de cercanía, un tren rápido, no como el que teníamos cuando le digo nos viene abriendo fuentes de trabajo.

Yo me recuerdo en aquel entonces decía mi abuelita, “Yo estaba pequeña” decía ella “Hay que ir a ver que vendemos allá en la IRCA ¡muchá!, a tales horas llega el tren, ¡vamos! Miren hagamos esto, vayan a cortar mangos, vayan a hacer... y ahí veníamos”, verdad... entonces toda esa naturalidad se perdió entonces, ahora que el tren de cercanía viene queriendo recuperar, nos van a dar capacitaciones para poder nosotros elaborar huertos caseros, nos van a dar capacitaciones para que nuestros huertos, que aprendamos a tener los pepinos, las zanahorias, que... en las paredes, de manera vertical, ¡eso va a ser precioso! Espero en Dios que me de permiso, siquiera de verlo verdad porque va a ser precioso, y ¿qué va a pasar? Lo que yo cultive en mi solarcito, ahí mismo donde el tren va a llegar, ahí lo voy a ir a vender, entonces otra fuente de trabajo. El tren de cercanía no puede, aquí es mentira que el tren aquí va a pasar porque el tren de cercanía por su rapidez no puede caminar en curvas, se va a desbordar, entonces ¿qué va a pasar? Los lugares donde las líneas sean demasiado quebradizas, van a reubicar la línea y

---

<sup>53</sup> Dato estimado por la entrevistada, quien la asume pues ya ha alcanzado cuatro de sus cinco objetivos a nivel urbano (Agua potable, energía eléctrica, alcantarillado, alumbrado público, posesión legal de propiedad).

¿qué va a generar eso? ¡Trabajo!, hay millones, miles de durmientes de concreto que se van a elaborar, ¿y quienes los va a elaborar? ¿Gente de donde van a contratar? Gente de las comunidades... vamos a ser nosotros los que vamos a trabajar y vamos a tener esa fuente de empleo, entonces lastimosamente volviendo a lo dicho, como no todo mundo se involucra en el proceso, muchas personas le dan otro significado; pero la verdad es esta que yo le estoy explicando, pude escuchar el martes recién pasado allá en el Hotel Intercontinental que decía el ministro de obras publicas, el señor Gerson Martínez, en la entrevista que le hicieron: “¡Señores! Yo soy de la idea de que los tramos donde el tren no va a pasar, que los legalicen ya hombre... que se los den a la pobre gente... que ya no tengan a esa gente en la zozobra... yo soy de la idea que se los den ya!...” que bueno escuchar esas palabras, verdad... porque nosotros sabemos, yo tengo un estudio en el que me está detallando y que lo pude ver el martes en la reunión que si ese estudio esta del Sitio Del Niño, Apopa y San Martín, para ahí viene el tren... pero en ningún momento esta mencionando el Sitio del Niño hasta la estación Santa Ana, porque aquí es la estación Santa Ana, entonces yo tengo ese estudio, y yo le doy vuelta cuando oigo los comentarios, pero es que aquí no aparecemos entonces van a haber lugares en los que CEPA FENADESAL, va a tener que comprar terrenos para echar la línea, verdad... porque esos lugares ellos los tienen que reponer con otros lugares accesibles, donde el tren pueda pasar, entonces nosotros aquí no tenemos por qué estar con incertidumbre... ¿nos irán a sacar? ¿Nos irán a dejar? Hay 3 palabras, o 3 tipos de temas que ellos manejan 1 reordenamiento, 2 reubicación... desalojo no hay! La reubicación no tiene nada que ver con el desalojo... verdad... Son dos cosas bien diferentes... entonces yo no le puedo venir a decir a la gente “miren señores nos va a desalojar hombre, ¡vámonos! Miren, ¡nos van a quitar de aquí!”, No, es que nadie nos esta diciendo eso... simple y sencillamente el reordenamiento, va para las comunidades donde el tren va a pasar, los van a retroceder verdad... para que quede el espacio de la línea recto, sin ningún tropiezo, entonces yo tengo claro, no creyéndole al hombre, por su puesto porque yo le creo a Dios, le creo a Dios, porque Dios ha venido haciendo grandes cosas por nosotros en esta comunidad,



ha venido haciendo, ha venido dándonos un desarrollo bárbaro del 2010 y parte, 6 meses del 2009, 2010, 2011 y 2012 obtuvimos agua potable, obtuvimos energía eléctrica, obtuvimos alumbrado público, verdad son 3 factores buenos! Y si a eso le agregamos ya tengo una carpeta técnica aprobada por ANDA para el proyecto de las aguas negras... ese proyecto va a costar \$83,000.00 y fracción ¿qué significa eso? que tenemos que ver de donde va a salir la plata, y ¿quien cree usted que se moviliza en esa área?, decirle ya fui a la embajada de Japón, ya llevé una nota, bueno me dijeron llámenos en abril hace 3 días, llamé y me dijeron llame en abril, porque ahorita no tenemos ningún dato, verdad pero, me hubiesen dicho “no mire disculpe pero no podemos”; pero me dijeron “llame en abril”... entonces por fe en el creador, tengo fe y declaro desde ya que a nosotros nos van a legalizar aquí, porque si no fuera así ¿cree usted que nos iban a dar permiso para que nos pongan agua potable domiciliar? ¿Cree que nos iba a dar permiso para que nos pongan contadores de luz domiciliar? ¿Cree usted que si el proyecto de las aguas negras, es el proyecto más caro, y cree usted que nos van a dar permiso de eso? Cuando que no nos van a dejar aquí... es ilógico que yo como persona diga, no si de aquí nos van a sacar... entonces el proyecto del agua fuimos declarados de interés social, el que sabe, yo se que usted sabe de eso, y no me dejara mentir, cuando una comunidad es declara de interés social, estamos hablando que viene la presidenta o quien sea que este haciendo la gestión, hace la nota, ¿dirigida a quien? A la junta de gobierno de ANDA, ¿quienes conforman la junta de gobierno de ANDA? Ahí esta el presidente de la Republica... ahí esta el presidente de ANDA... ahí esta el presidente... bueno, es una junta de gobierno... todos los gobernantes, y si ellos aprobaron, nombre démosle a esta comunidad, declarémoslos de interés social que paguen una cuota mínima, ¿cuanto cree que pagamos por el agua potable? \$80.00 y centavos... ¿cuanto vale una caja de agua? Esta costando \$350 y \$400, entonces ¿que significa eso? Tenemos, hemos obtenido bendición de Dios, pero lastimosamente mucha gente no quiere ver eso, verdad... pero... bueno yo tengo un ejemplo, siempre lo he puesto, pongo mis manos y digo mis dedos de mis manos son de mi mismo cuerpo, verdad... y no son iguales, verdad..., entonces como yo voy a exigir a toda la comunidad que se



comporten igual que yo, que se comporten de la misma manera, que piensen de la misma manera, tengo el ejemplo de la energía eléctrica, esta el cable positivo y el negativo, verdad, entonces todo eso tiene que existir para sentirle el sazón, en la alabanza dice “batalla no es batalla, sino viene en la prueba” entonces eso a nosotros nos da mas fuerzas de seguir luchando y entonces le digo yo me siento con la moral alta, porque sé y lo vuelvo a repetir, lo declaro, aquí nos va a legalizar, después de tanta trayectoria mala, ¿nos van a legalizar! Y la demanda que me contaba como ¿que resultados obtuvieron?

Mire la realidad de la cosas que este señor en este momento, el señor Mario Gonzales Monroy, el representante legal de FENADESAL, él lo que quería era desalojarnos a nosotros de acá, verdad... que nos fuéramos o meternos presos, verdad, pero la verdad de las cosas es que según la constitución de la Republica, él no podía hacer eso porque si la constitución dice, que nosotros somos la razón de ser y que desde que fuimos formados en el vientre de nuestras madres, el gobierno, ya tiene una obligación de velar por nosotros, lastimosamente eso nunca se vio en nuestro país, hasta hoy si ya se esta viendo, verdad... nos están dando ese valor, pero en ese momento, como le decía nosotros éramos usurpadores... usurpadores en nuestro propio país... Verdad... no procede... vaya entonces, le digo asistimos a 3 demandas a los tribunales, yo voy a decir esto y lo diré siempre aquí y donde quiera, primeramente la gloria sea para Dios, porque no podemos pasar por alto, de que sin la misericordia de él es por gusto, nada se puede hacer, pero, gracias a Dios y a los diputados del FMLN, la gente del FMLN, lastimosamente le duela a quien le quiera doler, yo lo voy a decir aquí y en Roma, donde sea necesario, que a nosotros el único partido que nos brindó la mano a sido la gente de FMLN ¿porqué le digo eso? Porque en el momento de la angustia, cuando a nosotros se nos ratifica y se nos dice, señores ustedes van para una audiencia el 13 de enero, ¡señor del cielo! El presidente que en ese momento estaba, lastimosamente para mí, no se, siempre he sido directivo en ese momento yo era primer vocal, entonces me dijo el presidente ¿qué vamos a hacer? Me dijo “y entonces, ¿porqué no le hablamos a Luis Corvera?”, le dije, en



ese momento Luis Corvera era diputado, entonces le hablamos a Luis Corvera, “esto y esto diputado... mire mañana nos quieren ahí en el tribunal”... “¡no se preocupen! Les voy a dar un número” dijo, “llámenle a esta persona es mi cuñado y es el Lic. Byron Alberto Carballo, un hombre tan fundamental para, tan excelente, para defendernos que le digo no tenemos, bueno hablo por mí, no tengo como pagarle a Dios y luego a ese “chiquitín” porque es un varoncito bastante pequeño... pero ese hombre las echó todas en los tribunales, y yo lo pude ver, y él nos defendió a capa y espada, sin cobrar ni un solo centavo, nosotros lo único que hicimos en agradecimiento como comunidad, le recogimos una colaboración de \$3.00 por persona, ¿Qué abogado nos va a defender por \$3.00? peormente una demanda bárbara pues, porque era una demanda que le digo que solo la misericordia de Dios nos pudo sacar libre de eso... verdad entonces decirle, a las 3 audiencias, el hombre nos liberó, pero si algo le admiro a Byron Carballo, es que el 5 de mayo de 2008 nosotros teníamos que enfrentar una demanda, teníamos que enfrentar que viniera la UMO, a las 0:00 horas del día 5 de mayo de 2008, que pasaba con esa demanda, la señora Marianela Girón en ese momento, fiscal auxiliar del señor procurador, el de la Fiscalía, en ese momento auxiliar de él, ella nos había ido a mal informar, que nosotros aquí éramos personas de armas tomar, que ella solicitaba presencia policial para poder abrir esos portones, ¡porque esos portones permanecían con llave! Y que no cualquiera podía entrar y que ella pedía presencia policial, para entrar a investigar, a supervisar que era lo faltante, bueno, una trayectoria bien seria, entonces nosotros pasamos 3 días y 3 noches en espera el ultimo día, a las 2:00 de la mañana le hablamos a Byron Carballo, ahí amaneció él con nosotros en espera de los señores policías, nosotros nos desvelamos 3 días y 3 noches sin dormirnos, turnábamos cuidando los portones...

...ingresaron, pero le digo, fue una humillación grande, el hombre aquí ha hecho con nosotros, negreaban esas calles... los portones con los antimotines tanto aquí como allá... negreaban la calle y los policías pues los señores agentes de casa en casa, y nosotros, bueno “bienvenidos pase adelante, ¿en que le podemos ayudar?



Verdad... Como personas que aunque pobres pero la pobreza no tiene nada que ver con la educación, educadamente los pasábamos adelante a nuestras casas y respondíamos a las preguntas que ellos nos hacían... “¿que paso?” dijeron, “no”, dijeron, “aquí esta gente si que no espero ni siquiera la sombra de lo que esta señora dijo”, dijo, verdad... y le digo fue una humillación bárbara y Byron Carballo a la par de nosotros y, ¿quién es Byron Carballo?, es un militante del FMLN, y es hermano de Yanira Carballo, esposa de Luis Corvera. Entonces no dudamos en que el FMLN, la gente del FMLN es la única que nos ha apoyado toda la vida, en la Asamblea Legislativa, mi persona, tiene entrada libre porque me conoce medio mundo, ¿por quién? Por el diputado Cristóbal Hernández, que en paz descansa, diputado, él nos abrió las puertas, ahora tengo la dicha y alabo a Dios por ello, de pertenecer a la Mesa Nacional de Legalización Permanente, dentro de la Asamblea Legislativa, donde se ven los temas de legalización de tierra, llámese línea férrea, llámese calles en desuso, llamase propiedades del estado, llámese tierras del Ministerio de la Defensa, etc. etc. Soy la Secretaria de Comunicaciones en esa mesa y además de eso soy Secretaria General de Unión Nacional de Comunidades en Vías de Desarrollo de El Salvador, UNACODES, a nivel nacional nosotros como organización vemos las diferentes problemáticas de todita la gente y somos los que damos la cara por todos los problemas de la gente... por su puesto todo esto no lo hubiésemos logrado, si el cambio no hubiera llegado a nuestro país, por que eso es mentira, que la Ana Moreno... no si la niña Ana porque es chula... y que anda bien vestida... de saco y corbata, verdad... ¡no!, si no que gracias a Dios y al cambio de gobierno que hubo en nuestro país, es que nosotros ahora, llegamos al ministerio de obras publicas, “¡pasen adelante!, ¿que tal? ¿Como esta?”, verdad... el ministro, “¿quiere cafecito, quieren sodita, pancito, galletitas, que quieren? “¡Uy!” ¿Cómo la ve? un cambio total que se ha percibido, llegamos a casa presidencial, “mire fijese que nosotros traemos una nota para el señor presidente”, “pasen adelante”... ¡no como antes! El vigilante solo abría la puerta, y “¿a que viene?”, “a esto y esto”... “démela yo se la voy a firmar”... ¿sabe cuantas piezas de correspondencia habían engavetadas? De esta comunidad, 70 piezas de correspondencia... ¡engavetadas! Cuando Mauricio tomo posesión, esa



cantidad de piezas de correspondencia habían engavetadas, que solo las recibían y las aventaban, las recibían y las aventaban, ¡ahora no! Hoy les dan seguimiento, recientemente, el 2 de octubre de 2012 nosotros presentamos nuestra pieza de correspondencia, pidiendo la legalización de las tierras... entonces ahorita nuestros diputados, el padre David Rodríguez, él esta viendo el caso, él nos esta apoyando en esa área entonces ahorita el proceso ya esta, la pieza de correspondencia ya entró en su proceso, ya esta donde tiene que estar nada más nosotros esperamos, que mala la comparación como nos dice el diputado, como la hembra cuando esta en cinta y esta esperando dar a luz su hijo, que tiene que esperar 9 meses, verdad... en ese proceso estamos nosotros, ¿qué significa eso? Deduciendo nosotros, redondeamos que vamos a venir teniendo respuesta por ahí como en junio o julio, verdad, ahí vamos a venir teniendo respuesta; pero ¿mientras tanto qué? Los diputados ahí están, Margarita López, por el departamento de Santa Ana ahí esta, el padre David Rodríguez ahí esta, Margarita Rodríguez por San Miguel ahí está, Guillermo Olivo por Sonsonate ahí esta, Roberto Lorenzana por Santa Ana él habla a nivel nacional, él habla por el problema de país y nos defiende con la legalización, pero todos jugamos un papel muy importante... verdad como en la comunidad, solo los 11 directivos, sin el apoyo de la asamblea no son nada, el diario oficial dice: que la máxima autoridad en una comunidad es la asamblea, que la junta directiva nada mas es el órgano ejecutor de lo que la asamblea decida siempre y cuando este en lo correcto... verdad... porque no vamos a ir a hacer cosas injustas, que vayan a violentar los derechos de las personas, porque tenemos que estar consientes también cuales son nuestro derechos como personas, verdad, decirle, yo nada mas repetirle lo que les dije a estos "gringuitos": yo nada mas estudie primer grado, tengo 6 diplomas, allá los tengo "guindaditos" unos y otros que no los he enmarcado... esos diplomas, no me los regalaron por chula, me los gané, me los gané y ahí fue donde yo recibí mi formación que ahora tengo, ahí recibí mi formación jurídica, para defender a la gente en el momento de la injusticia, ahí me formé, aprendí a conocer la Constitución de la República, aprendí a conocer a donde están registrados mis derechos como persona, verdad, o sea para eso se requiere un



esfuerzo, pero esto no crea que lo he logrado, que si me llaman y me dicen a las 8 de la noche: “mire niña Ana tenemos una reunión”... ¡ay Dios!... “fíjese que yo no voy a poder ir, no tengo que ir a trabajar”... “mire niña Ana fíjese que tal día hay una reunión en el salón de usos múltiples, necesitamos que esté”... “no puedo porque...” “no, no, no, tengo que ir a trabajar...” o sea, eso no lo he logrado así, mi dedicación a la comunidad ha sido el 100% lo mío... lo mío es por ultimo, lo mío ocupa un segundo lugar, primer lugar lo ocupa la comunidad, así es como he logrado todo lo que se ha logrado, con la ayuda de Dios primeramente, y de personas como el señor Miguel Montenegro, el director de la Comisión de Derechos Humanos en San Salvador, que nos dio un gran apoyo como organización y como persona, como habitantes, él vino hasta acá a dar talleres sobre derechos humanos, soy graduada como promotora de derechos humanos y tengo toda la potestad y libertad de impartir la educación sobre derechos humanos a quien así lo pida y lo desee... entonces le digo con esto creo que pues hemos reducido a grandes rasgos lo mas esencial hay mucho mas pero nada mas he ido a los punto específicos...

Testimonio de: **Sra. Ana Moreno**  
Presidenta  
Junta Directiva  
Colonia “Madre Del Salvador”.



## **B) NECESIDADES DE MEJORAMIENTO PRIORIZADAS Y GESTIONES REALIZADA.**

Conscientes de las necesidades primordiales de su colonia, los pobladores de “Madre del Salvador”, por medio de sus representantes comunales, han realizado diversas gestiones a nivel urbano, en las que han alcanzado muchos de los objetivos que se han propuesto, como la obtención, energía eléctrica habitacional y alumbrado publico, así como las redes y acometidas de agua potable, proyecto en el cual fueron declarados “Proyecto de Interés Social”.

Actualmente se encuentra gestionando diversos proyectos, como la Tenencia de Tierras, en las cual ya tienen avances destacados, sin haber llegado a su culminación a la fecha.

La gestión de pavimentación de calles ya ha sido realizada con la Alcaldía Municipal de Santa Ana, y están a la espera de la pronto resolución, mas, según testimonio de los pobladores, han tenido reseñas favorables por parte de los encargados del proyecto antes la AMSA.

Sus esfuerzos comunales, actualmente también integran el proyecto de incorporación de Aguas Negras, a la red de Alcantarillado de la ciudad, en el cual ya se cuenta con la carpeta técnica, según testimonio de los representantes de la comunidad, para la que se esta gestionando el apoyo de entidades internacionales.

### **3.1.1.2 MARCO LEGAL**

#### **A) ORGANIZACIÓN COMUNAL.**

Los habitantes de la colonia “Madre del Salvador” se han organizado en una ADESCO (Asociación de Desarrollo Comunal), con el apoyo de la Alcaldía Municipal, donde incluyen la mayoría de los miembros de la comunidad. Esta asociación se ve respaldada por su previa publicación de estatutos en el Diario Oficial el 1 de marzo de 2006.



La junta directiva cuenta actualmente con diez miembros, y una plaza vacante para el Cuarto Vocal.

<b>CARGO</b>	<b>NOMBRE</b>
<b>Presidenta:</b>	Sra. Ana Dorotea Moreno.
<b>Vice:</b>	Sra. Ana Cecilia Cisneros.
<b>Secretario:</b>	Sr. Ricardo Murcia.
<b>Prosecretario:</b>	Sr. Samuel Antonio Castaneda.
<b>Tesorera:</b>	Sra. Guillermina Guerra.
<b>Protesorero:</b>	Sr. Sixto Fernández.
<b>Sindico:</b>	Sra. María Ofelia Henríquez.
<b>Primer Vocal:</b>	Sr. Raúl Antonio Hueso.
<b>Segundo Vocal:</b>	Sra. María Consuelo Torres.
<b>Tercer Vocal:</b>	Sr. Julián Rigoberto Moscoso.

Tabla 10 Organización ADESCO colonia "Madre del Salvador"  
Fuente: Testimonio Sra. Ana Moreno.



### 3.1.1.3 MARCO SOCIAL

#### B) TAMAÑO DE LA POBLACIÓN DE LA COLONIA “MADRE DE EL SALVADOR”.

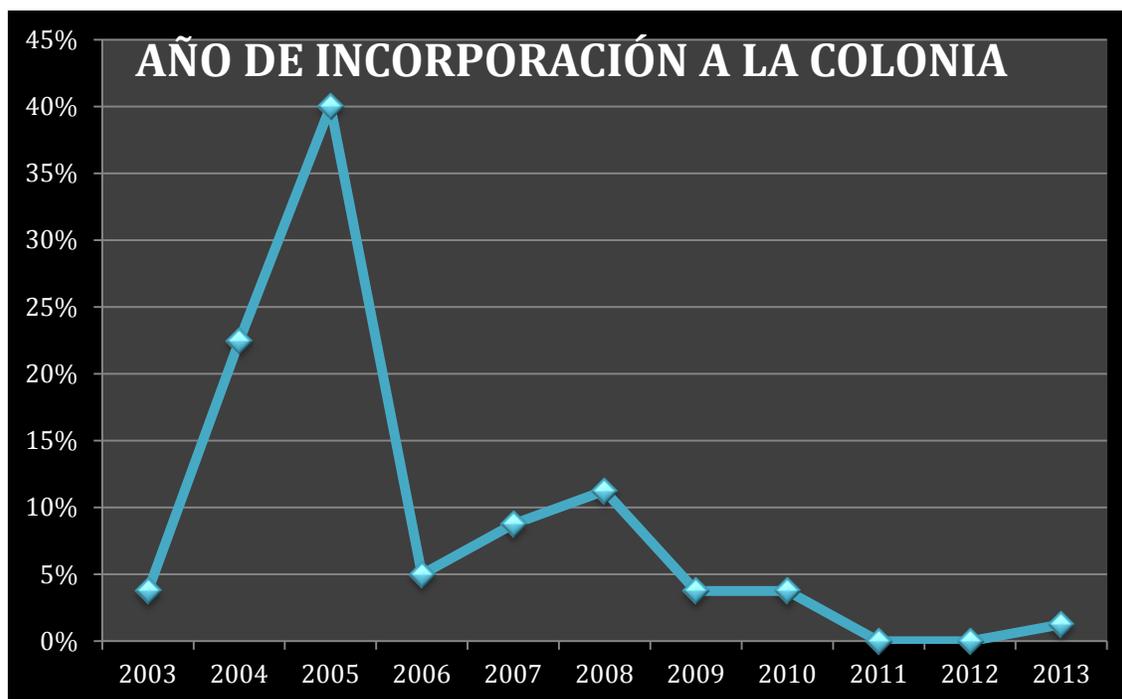


Gráfico 3 AÑO DE INCORPORACIÓN A LA COLONIA.  
Fuente: Elaboración propia, con base en la investigación de campo.

Las primeras familias llegaron a la colonia “Madre de El Salvador” año 2003 incrementándose el atractivo de los terrenos que se encontraban en estado baldío en el año 2004 hasta alcanzar su mayor auge para el año 2005 cuando el 40% de la muestra se incorpora a la colonia, alcanzando para este año el 65% de la población actual. Para el año 2006 el incremento poblacional del 5% aproximadamente, menor a la tendencia esperada, lo que refleja un fuerte cambio social para este periodo. Posteriormente en los años 2007 y 2008 el incremento poblacional retoma la tendencia normal disminuyendo hasta los años 2011 y 2012 donde el incremento ha sido nulo. La población total de la colonia “Madre de El Salvador” asciende a cuatrocientas personas a la fecha, integrando personas de

diversas edades, actividades económicas y género. Los habitantes se distribuyen en ciento veintidós lotes habitados y diez lotes no habitados.

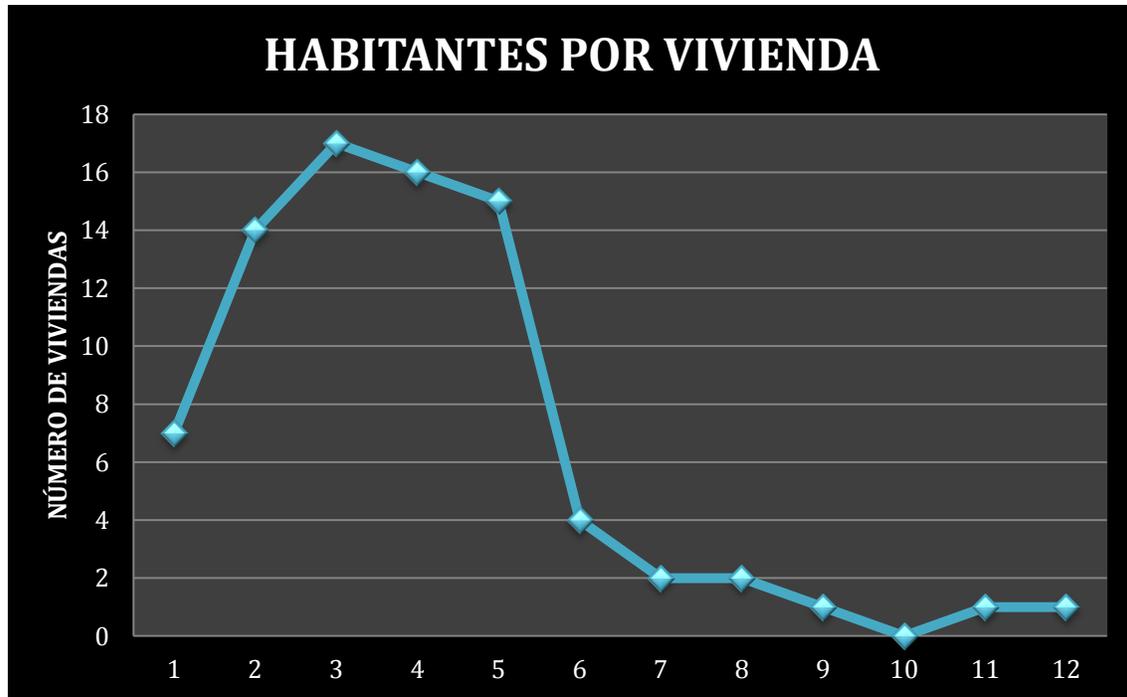


Gráfico 4 HABITANTES POR VIVIENDA  
Fuente: Elaboración propia, con base en la investigación de campo.

Se aprecia el gráfico la constitución cuantitativa de los diversos hogares bajo una dispersión de tendencia normal (Campana de Gauss). Los lotes que se han incluido en el muestreo de la investigación son habitados por núcleos familiares que van desde una persona hasta familias extensas con doce personas, siendo tres habitantes la moda, mientras que el promedio de habitantes por lote es de 4 personas.

**C) DISTRIBUCIÓN DE LA POBLACIÓN POR GÉNERO DE LA COLONIA  
"MADRE DE EL SALVADOR".**



**Gráfico 5 HABITANTES POR GÉNERO**  
Fuente: Elaboración propia, con base en la investigación de campo.

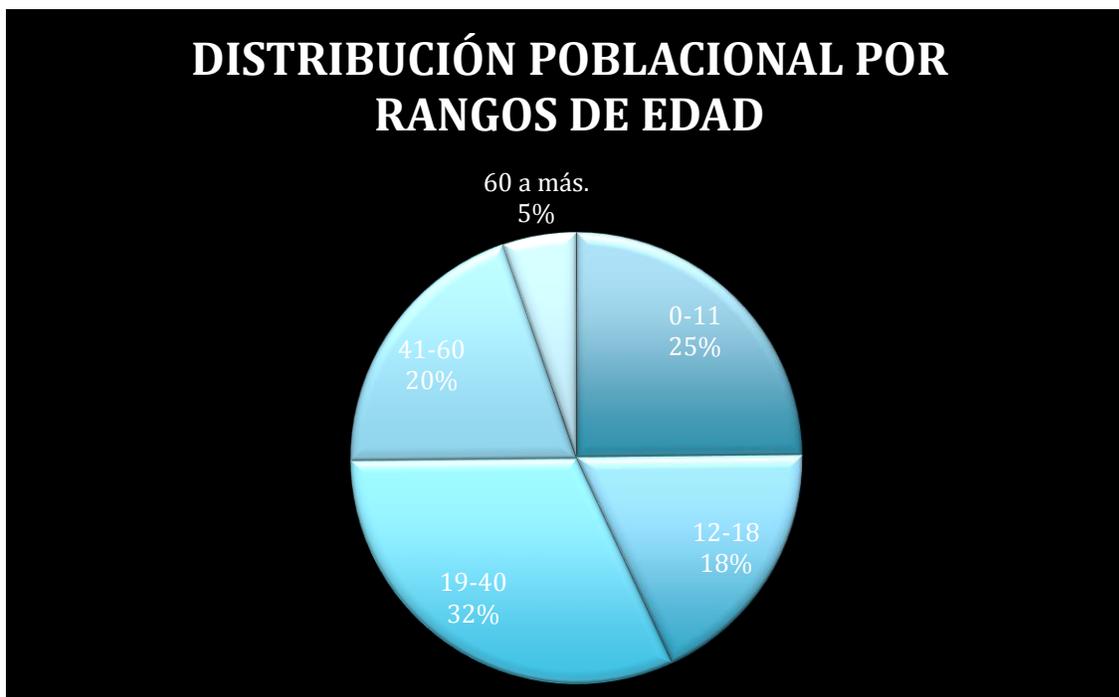
Según el "VI Censo de la Población y V de vivienda 2007" realizado por Dirección General de Estadísticas y Censos (DIGESTYC), donde se refleja que la población salvadoreña por género es de aproximadamente el 53% de la población pertenecen al género femenino, mientras que el resto (47%) pertenecen al género masculino., coincidiendo con los datos obtenidos en campo para la población en estudio, por lo que la población de la colonia en estudio es un reflejo de la distribución por género a nivel nacional.



**Gráfico 6 HABITANTES POR GENERO POR VIVIENDA**  
Fuente: Elaboración propia, con base en la investigación de campo.

La distribución de personas por género en las viviendas se ve reflejada por el grafico anterior. Donde se puede apreciar la existencia de una o dos personas del género masculino en más del 75% de hogares. De igual forma queda expresada la existencia de una o dos personas del genero femenino en el en el 60% de hogares.

**D) COMPOSICIÓN FAMILIAR DE LA COLONIA “MADRE DE EL SALVADOR”.**



**Gráfico 7 DISTRIBUCIÓN POBLACIONAL POR RANGOS DE EDAD.**  
Fuente: Elaboración propia, con base en la investigación de campo.

Los rangos de edad para la colonia “Madre de El Salvador”, obtenidos según estudio de campo realizado, han sido electos considerando la fuerza de trabajo para el concepto de “autoconstrucción”. Partiendo de los resultado obtenidos queda denotado que aproximadamente el 70% (de 12 a 40 años) de la población se encuentra capacitada para realizar labores referentes a la orientación del estudio.



**Gráfico 8 JEFES DE HOGAR POR VIVIENDA**  
Fuente: Elaboración propia, con base en la investigación de campo.

El gráfico refleja parte de la constitución familiar de la muestra del estudio realizado para la colonia “Madre de El Salvador”, como reflejo de la investigación de campo realizada, donde se esclarece que aproximada el 70% de las familias son dependientes de un padre y una madre, mientras que el 30% (aproximadamente) dependen únicamente de uno de los padres u otro familiar.



### 3.1.1.4 MARCO ECONÓMICO DE LA COLONIA “MADRE DE EL SALVADOR”.

#### A) POBLACIÓN ECONÓMICAMENTE ACTIVA



**Gráfico 9 DISTRIBUCIÓN DE LA POBLACIÓN EMPLEADA**  
Fuente: Elaboración propia, con base en la investigación de campo.

Como resultado de la investigación realizada en campo se puede observar en el gráfico anterior que el 33% de la población posee un trabajo, como sustento de su familia, sosteniendo al 67% como población dependiente, entre los que se consideran niños y adultos de la tercera edad, además de la población desempleada en rangos de edad de activación económica.



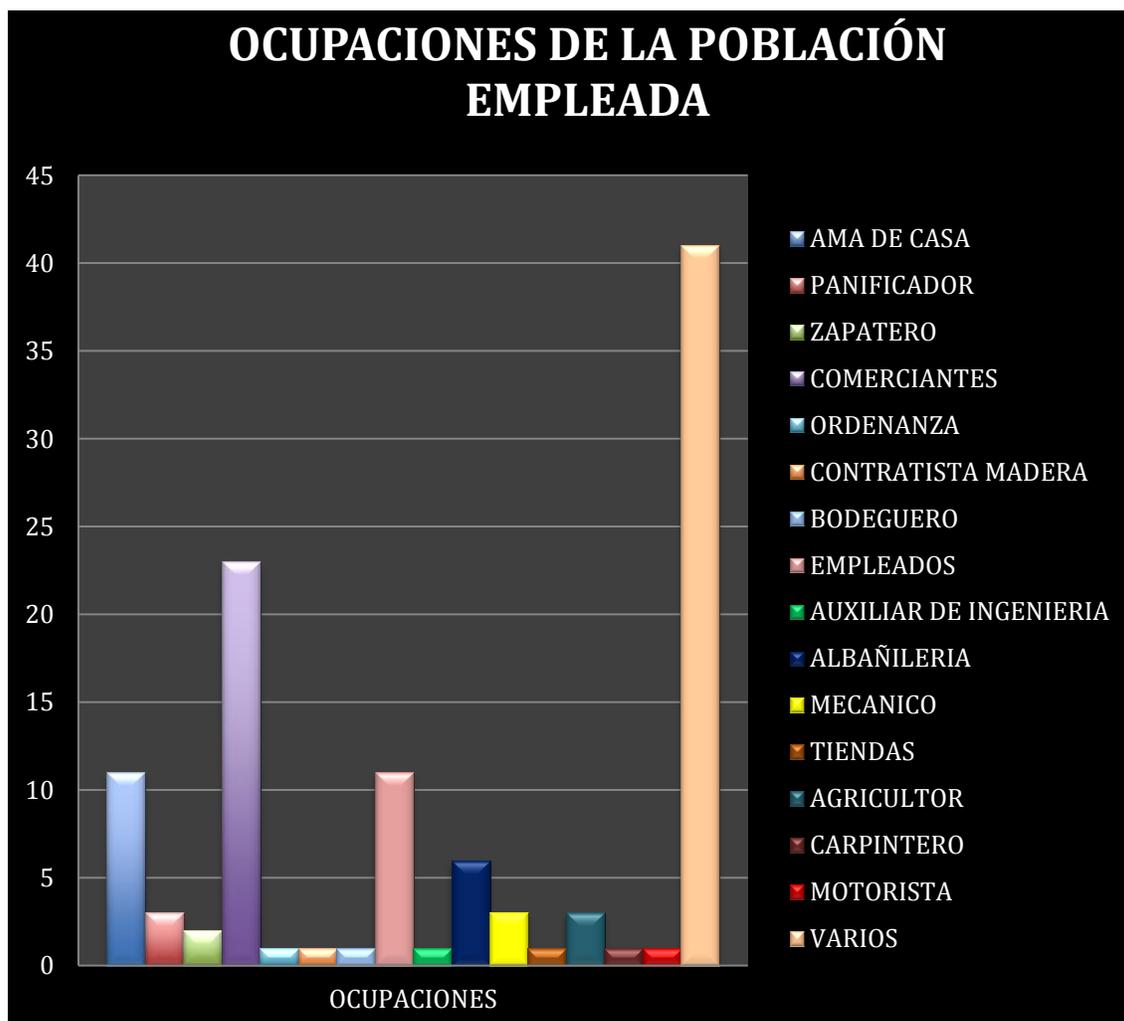
**B) INGRESOS ECONÓMICOS**



**Gráfico 10 DISTRIBUCIÓN POBLACIONAL SEGÚN SUS INGRESOS.**  
Fuente: Elaboración propia, con base en la investigación de campo.

El 59% de la población empleada (33% según gráfico distribución de la población empleada), obtiene un ingreso de un salario mínimo del sector comercio y servicio (\$224.21 para el año 2013). El 27% de la población sobrevive con ingresos menores a un salario mínimo. Mientras que el 14% restante posee ingresos iguales o superiores a dos salarios mínimos del sector comercio y servicios.

**C) OCUPACIONES**



**Gráfico 11 OCUPACIONES DE LA POBLACIÓN EMPLEADA.**  
Fuente: Elaboración propia, con base en la investigación de campo.

La población que posee empleos (33% según gráfico distribución de la población empleada), están distribuidas en variedad de rubros, donde destacan principalmente los empleos varios y comerciantes seguidos de las amas de casas. Pero también deben resaltarse la presencia de personas con experiencia en rubros que resultan benéficos para el concepto de “autoconstrucción”, como albañiles, auxiliares de ingeniería civil, carpinteros y comerciantes de madererías.

### 3.1.1.5 MARCO FÍSICO DE LA COLONIA “MADRE DE EL SALVADOR”.

#### A) TIPOLOGÍA DE VIVIENDA DE LA COLONIA

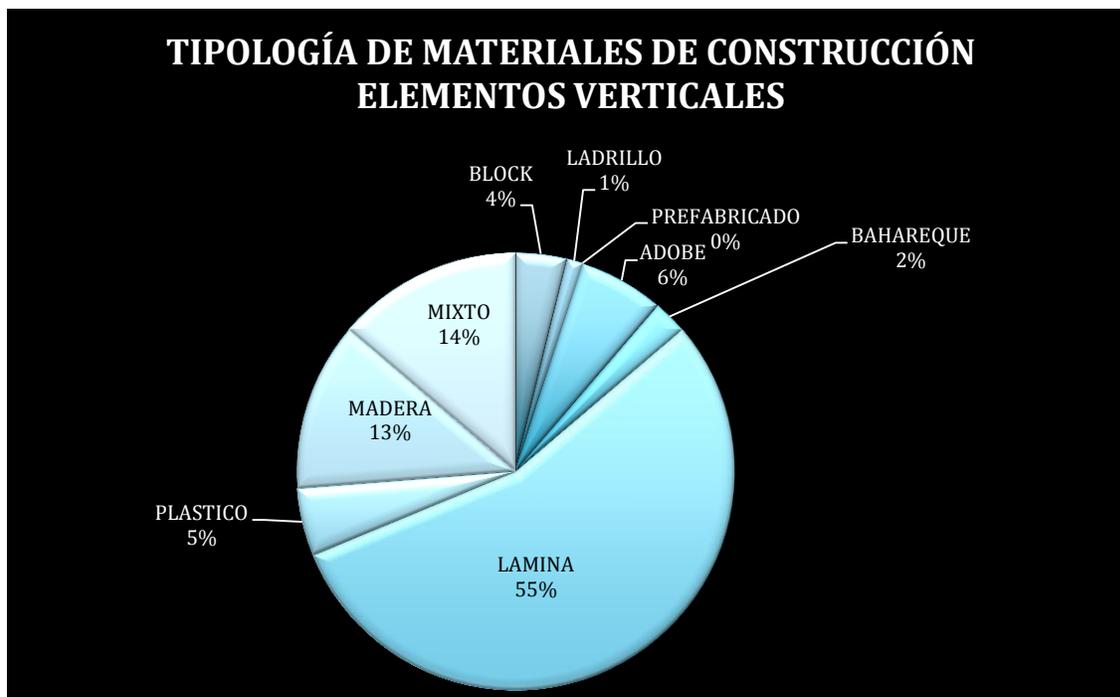
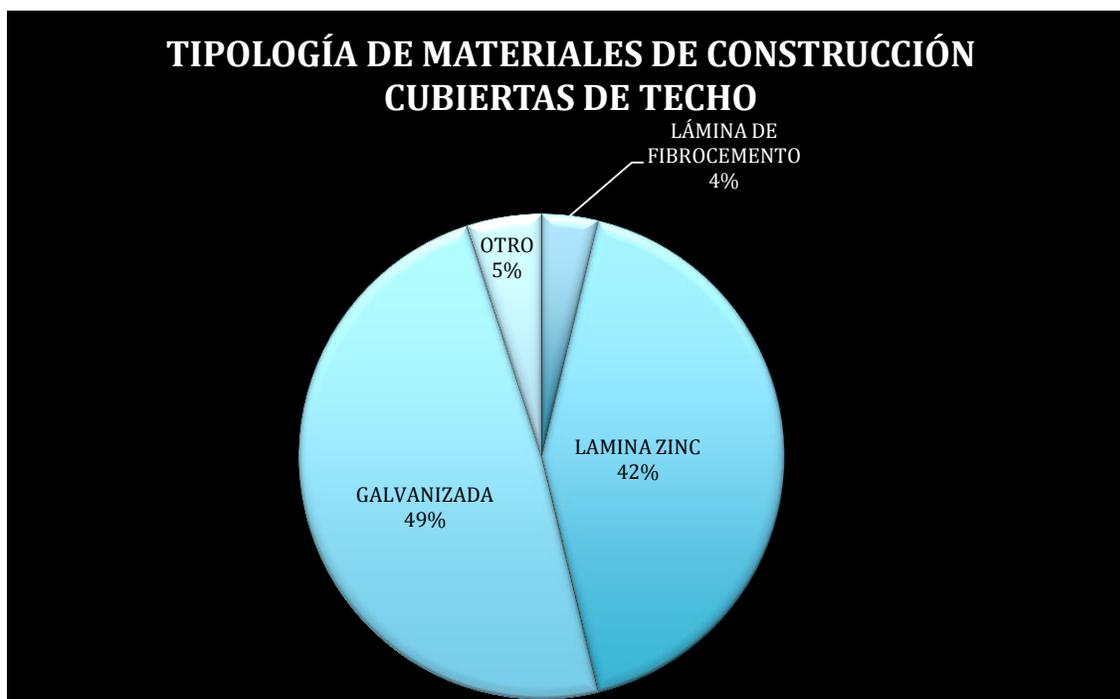


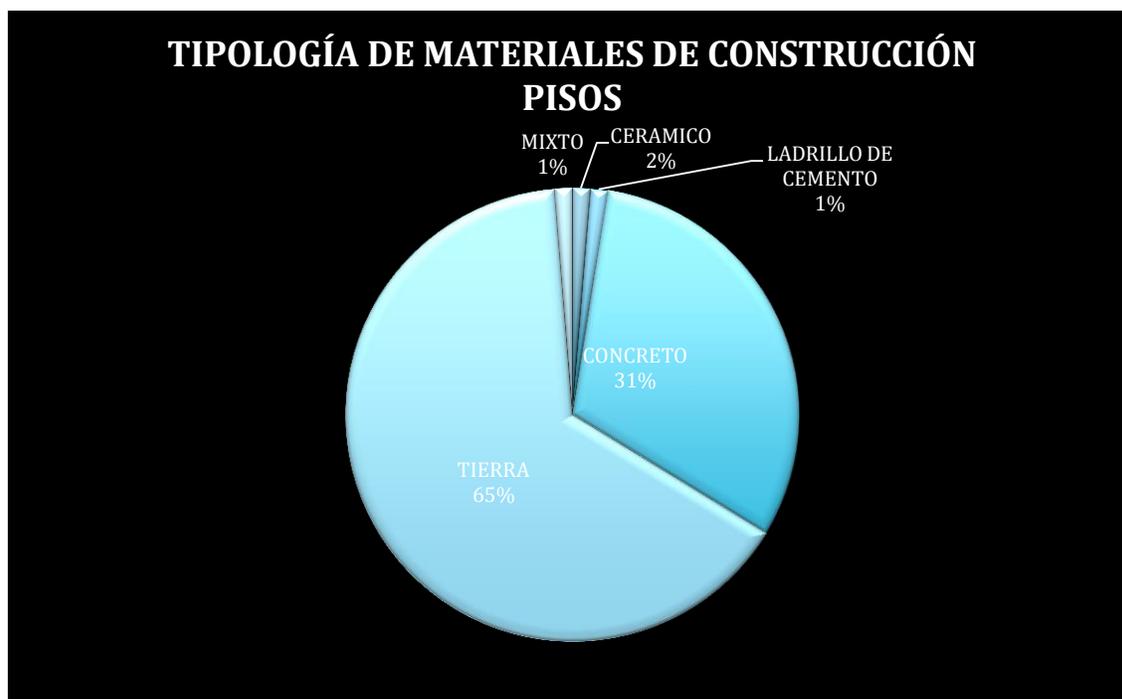
Gráfico 12 TIPOLOGÍA DE MATERIALES DE CONSTRUCCIÓN: ELEMENTOS VERTICALES  
Fuente: Elaboración propia, con base en la investigación de campo.

El 55% de las viviendas incluidas, en la muestra, poseen paredes de lámina con estructura de madera, con carácter semipermanentes, con motivos de reordenamientos de la colonia estas viviendas pueden ser trasladadas con poco esfuerzo. Mientras que también se cuenta con 31% de viviendas no permanentes (madera, plástico y otros materiales mixtos), que permiten su traslado con mínimos esfuerzos. También se cuenta con viviendas de carácter permanentes, construidas con block, ladrillo de obra, constituyendo el 5% de las viviendas.



**Gráfico 13 TIPOLOGÍA DE MATERIALES DE CONSTRUCCIÓN: CUBIERTAS DE TECHO**  
Fuente: Elaboración propia, con base en la investigación de campo.

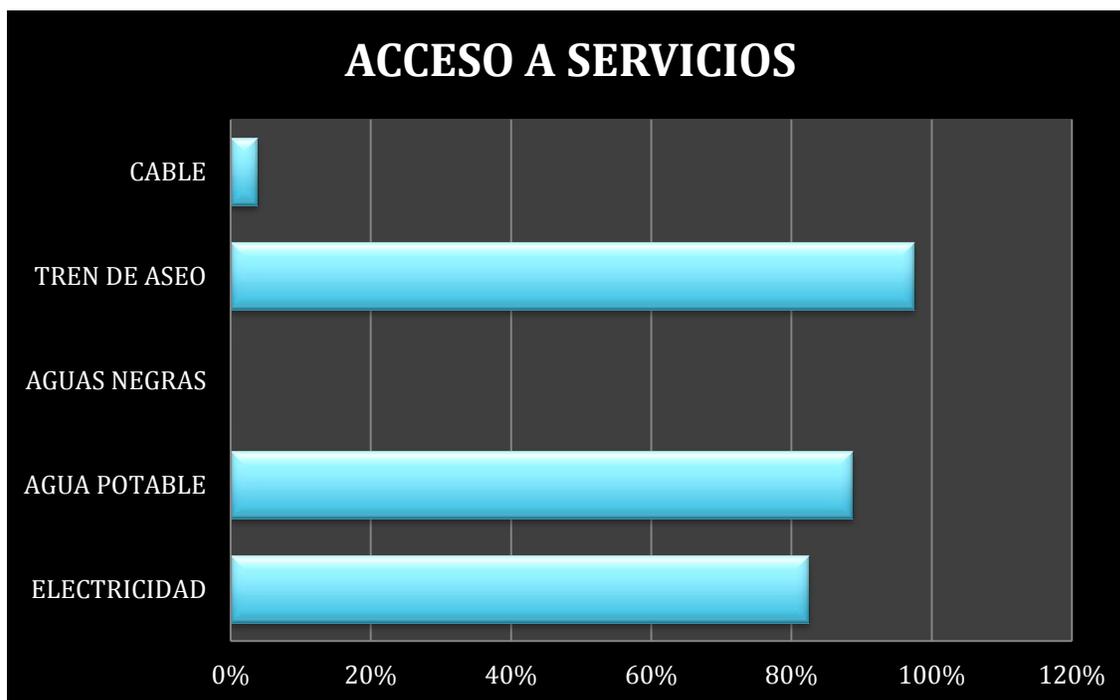
Lámina de zinc, lámina galvanizada y lámina de fibrocemento representan el 95% de las cubiertas de techo de las viviendas de la colonia, mientras que existe una menor cantidad (5%) que poseen cubiertas de otros materiales (plásticos, paja, hasta losas de concreto).



**Gráfico 14 TIPOLOGÍA DE MATERIALES DE CONSTRUCCIÓN: PISOS**  
Fuente: Elaboración propia, con base en la investigación de campo.

El 65% de las viviendas carece de materiales que recubren el piso del terreno natural compactado de forma empírica, lo que representa problemas durante la época lluviosa, mas facilita la redistribución de lotes por motivos de ordenamiento, y disminuye esfuerzos en pro de la autoconstrucción. Mientras que el 35% de las viviendas posee pisos de carácter permanente, que deben ser aprovechados en el reordenamientos de las viviendas, para disminuir costos en concepto de demolición.

**B) SERVICIOS BÁSICOS**



**Gráfico 15 ACCESO A SERVICIOS.**

Fuente: Elaboración propia, con base en la investigación de campo.

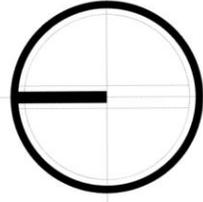
Los esfuerzos de la Asociación de Desarrollo Comunal (ADESCO), organizada en la colonia, han sido valorados por parte de las autoridades correspondientes, permitiendo actualmente que mas del 80% de las viviendas tengan acceso a servicios como electricidad, agua potable y recolección de desechos (tren de aseo). Aun falta gestionar el servicio de aguas negras, y pavimentación de calles, para toda la colonia. Un pequeño porcentaje de la población puede costearse televisión por paga.

## SISTEMA VIAL Y ACCESOS AL TERRENO



Realización propia en base al plano CNR, Ciudad de Santa Ana.

## USO DE SUELO ACTUAL



Área total del terreno: 24,455.28 m<sup>2</sup>  
Número de lotes: 133  
Número de familias: 122

### SIMBOLOGÍA

	Habitacional
	Salud
	Religioso
	Educación
	Área verde
	Industrial
	Comercial
	Taller Automotriz
	Servicios Funerarios

Realización propia en base al plano CNR, Ciudad de Santa Ana.



## VULNERABILIDAD



### SIMBOLOGÍA

Promontorios de basura



Falta de alumbrado



Inundaciones



Pendiente natural del terreno



Vía tráfico pesado



Calle sin pavimentar

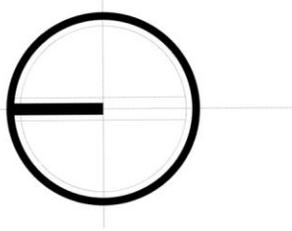


Terreno



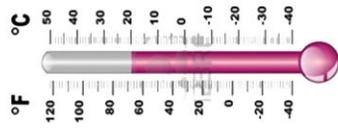
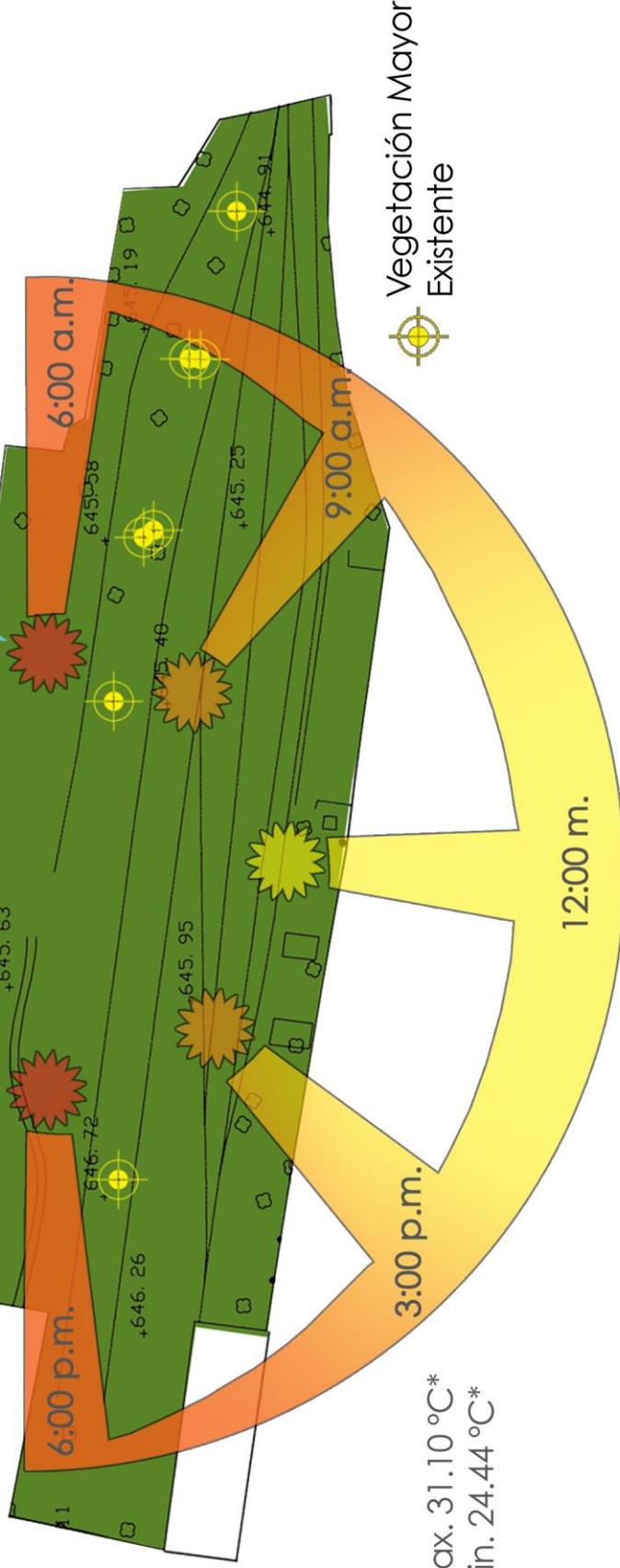
Realización propia en base al plano CNR, Ciudad de Santa Ana.

## FACTORES CLIMÁTICOS



**Presipitación Pluvial\***  
100 días de lluvia  
81% humedad en la mañana  
68% humedad en la tarde

Velocidad Promedio del Viento\* 11.10 m/s



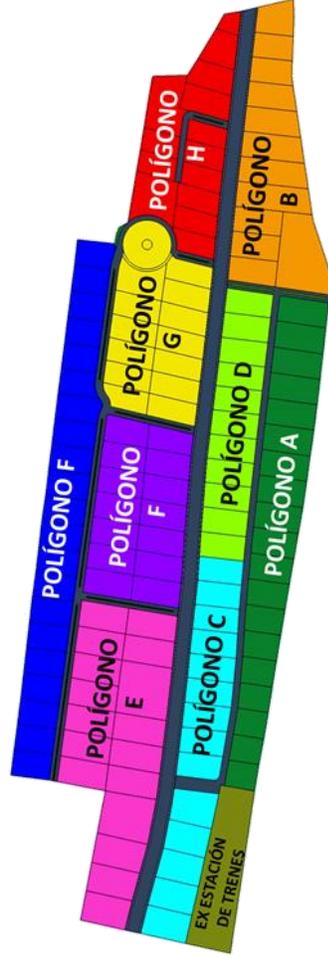
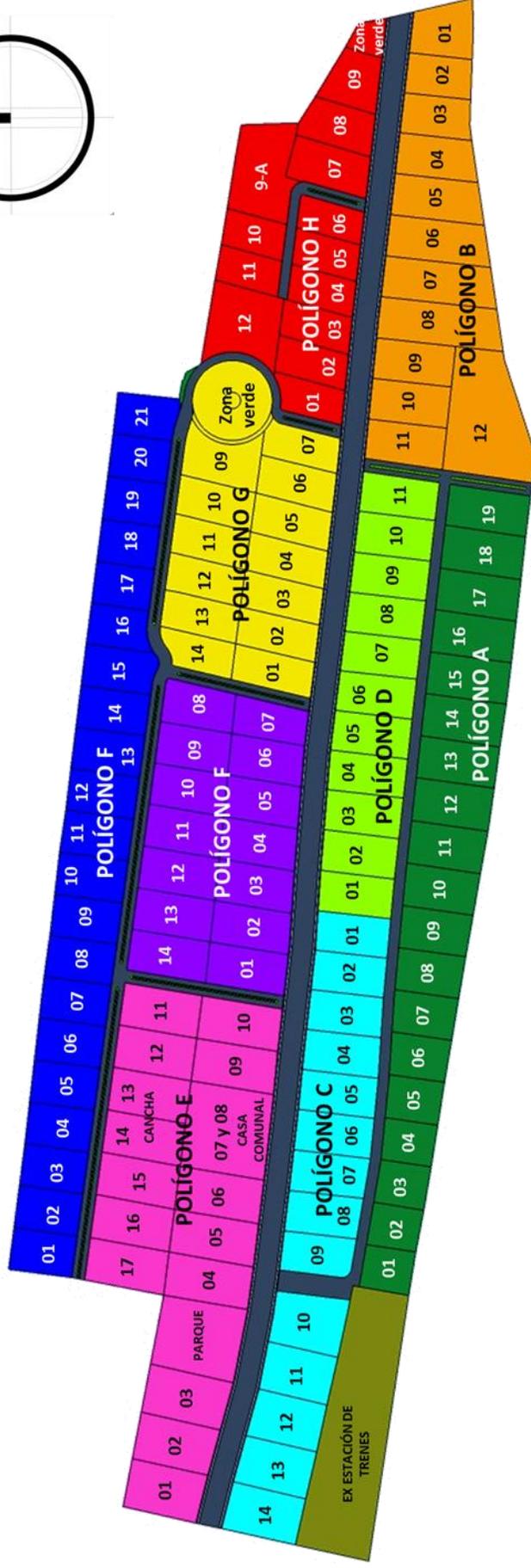
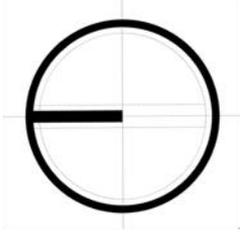
Max. 31.10 °C\*  
Min. 24.44 °C\*

Realización propia en base al plano CNR, Ciudad de Santa Ana.

\*Fuente: [www.snet.gob.sv](http://www.snet.gob.sv).



# PLANO DE NOMENCLATURA



Área total del terreno: 24,455.28 m<sup>2</sup>  
Número de lotes: 133  
Número de familias: 122

Realización propia en base al plano CNR. Ciudad de Santa Ana.



Capítulo 4  
4.1 Pronóstico



#### 4.1.1 TALLER DE DISEÑO

##### 4.1.1.1 DESCRIPCIÓN DEL TALLER

El taller de diseño esta pensado para que los habitantes de la Colonia “Madre de El Salvador” brinden insumos para el proceso de diseño y expresen la manera en que se desarrollan dentro de sus viviendas, para poder generar una propuesta de vivienda que vaya orientada a sus necesidades.

Los participantes del taller deberán asistir a la charla introductoria, que permita en primer lugar la comprensión del mismo, en donde se les trasladará el objetivo y la dinámica de trabajo a desarrollar en el taller, para que puedan plasmar sus necesidades espaciales de manera gráfica, tanto de vivienda como urbanas, que sirva de punto de partida para el desarrollo de los respectivos programas arquitectónicos, concluyendo en el diseño de vivienda y equipamiento urbano que mejor se adapte a sus necesidades.

Se tomará una muestra de la población de 9 personas, las cuales se dividirán en grupos de 3 personas cada uno, los cuales tendrán que desarrollar una propuesta de la conceptualización de vivienda y del equipamiento que a su criterio deberán tener las áreas recreativas y casa comunal

Para el desarrollo del taller los recursos a utilizar serán: imágenes ilustrativas de espacios de la vivienda que representen sala, comedor, cocina, dormitorios, servicio sanitario, ducha, lavadero y tendedero junto a material de apoyo como pliegos de cartón “chip”, plumones, lápices y cinta adhesiva, con los cuales se representaran las ideas de cada grupo.

#### 4.1.1.2 OBJETIVO

Obtener de primera mano las necesidades reales urbanas y de vivienda de los habitantes de la Colonia “Madre de El Salvador” y la recolección de insumos para el diseño de la vivienda tipo.

#### 4.1.1.3 PLANEACIÓN Y PROGRAMACIÓN

##### CRONOGRAMA

##### **Actividad 1**

3:00 A 3:10 PM BIENVENIDA

- Se dio la bienvenida a los asistentes al taller de diseño.

##### **Actividad 2**

3:10 A 3:40 PM INTRODUCCIÓN AL TALLER

- Se dio inicio al taller dando a conocer su objetivo y la metodología a seguir para su realización.



Imagen j Inducción al Taller



Imagen k Inducción al Taller

### Actividad 3

3:40 A 4:40 PM DESARROLLO

- Se comenzó organizando a los asistentes al taller en 3 grupos de trabajo conformados por 3 personas cada uno, quedando de la siguiente manera: equipo rojo, equipo, azul y equipo verde.
- Conformados los grupos de trabajo se les ubicó a cada uno en mesas de trabajo sobre las cuales se encontraban los materiales a utilizar.

- Cada grupo inició discutiendo acerca de la distribución de los espacios que conformarían su propuesta de vivienda, luego procedieron a ubicarlos de acuerdo a sus criterios.
- Luego plasmaron los espacios de equipamiento urbano que a su consideración deben integrarse a la colonia.



Imagen l Conformación de grupos de trabajo a través de sorteo.



Imagen m Conformación de grupos de trabajo a través de sorteo.



Imagen o Discusión y distribución de espacios.



Imagen n Discusión y distribución de espacios.



Imagen p Distribución de grupos en la mesas de trabajo.



Imagen q Discusión y distribución de espacios.



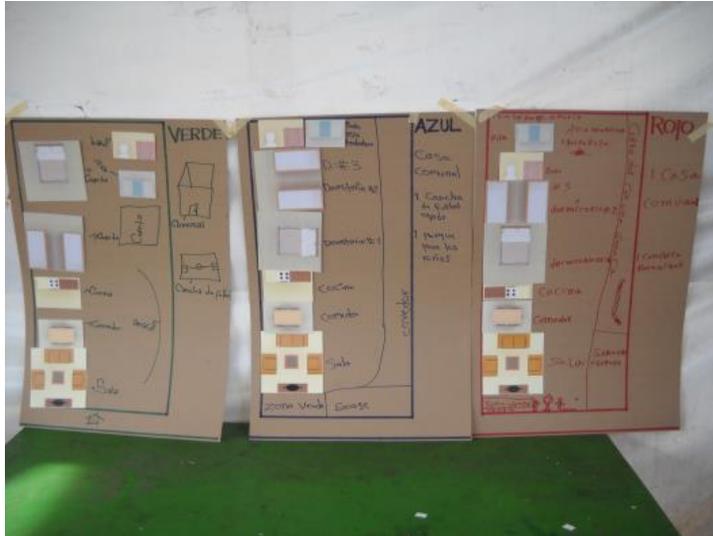
Imagen r Equipos de trabajando en su propuestas de distribución.

## Actividad 2

3:10 a 3:40 PM EXPOSICIÓN Y DEFINICIÓN DE RESULTADOS

- Con las tres propuestas definidas por cada grupo, se eligió a un integrante de cada grupo para exponer sus propuestas.
- Luego de haber expuesto, se abrió una discusión valorando los pro y contra de cada propuesta, con los participantes del taller para elegir la propuesta que mejor representara sus necesidades habitacionales.

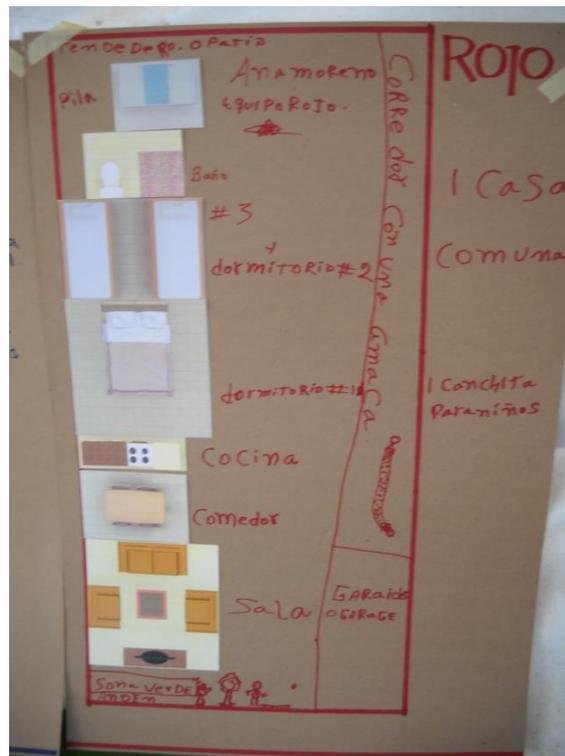
- Habiendo valorado cada propuesta, se definió a la propuesta del grupo rojo como la que mejor respondía a sus necesidades.



Exhibición de las 3 propuestas de distribución realizadas por los grupos. En las 3 propuestas podemos observar una tendencia lineal en cuanto distribución de los espacios, comunicados por un corredor externo, utilizando la mitad del lote para vivienda y la otra mitad como área verde y área de esparcimiento.

Imagen s Propuestas de Distribución Resultado de Taller

Propuesta del equipo rojo, quienes desarrollaron la vivienda de manera lineal, marcando una división entre área construida y área verde. Su distribución se observa de la siguiente manera: Partiendo de un jardín frontal se accede a la vivienda través de la sala, seguido por el comedor – cocina, a continuación ubicaron el dormitorio principal y el dormitorio 2, sugieren un tercer dormitorio a partir de las características de crecimiento y estructura familiar que poseen<sup>54</sup>,



a

Imagen t Propuesta de Distribución Grupo Rojo

<sup>54</sup> Según encuestas realizadas a la comunidad.

finalizando con la ubicación de la ducha, servicio sanitario, pila y tendedero al fondo del lote. Además el grupo planteó una cochera.

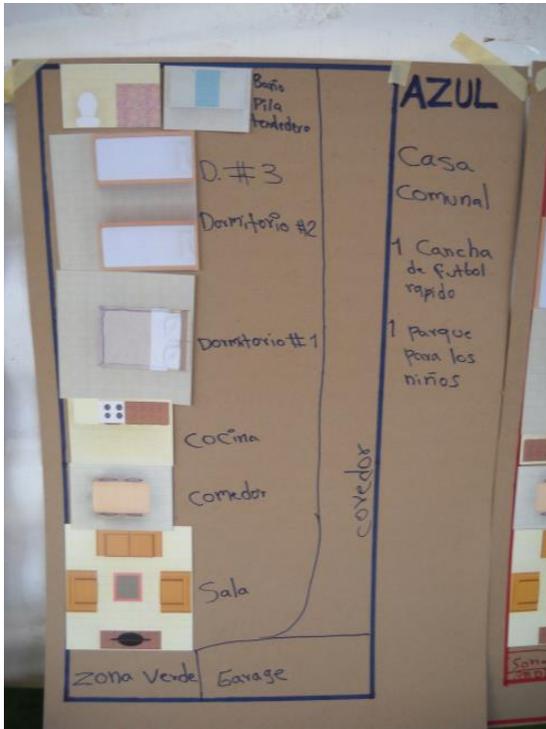


Imagen u Propuesta de Distribución Grupo Azul

El grupo verde distribuyó los espacios de la siguiente manera: se accede directamente por la sala, luego se ubican el comedor y la cocina, la distribución de los cuartos en esta propuesta varía ubicando el dormitorio 2 contiguo a la cocina, y el dormitorio principal al fondo. Esta propuesta incluye un tercer dormitorio a un costado del dormitorio 2. La pila, ducha y servicio sanitario se ubicaron paralelos a la distribución de la vivienda.

La propuesta del grupo azul se desarrolla de la siguiente manera partiendo de un jardín frontal se accede a la sala, seguido por el comedor y la cocina, a continuación se encuentra el dormitorio principal y el dormitorio 2, en esta propuesta se incluye también un tercer dormitorio, la ducha y el servicio sanitario se ubican al fondo del lote junto con la pila y el tendedero. Dentro de la propuesta de este grupo también se incluye una cochera.

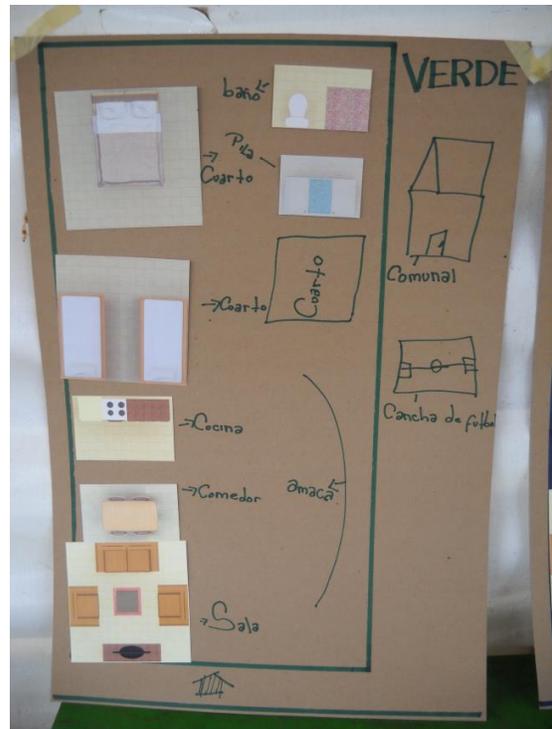


Imagen v Propuesta de Distribución Grupo Verde



Imagen w Ponencia Grupo Rojo

Integrante del equipo rojo exponiendo su propuesta de distribución.

Integrante del equipo azul dando a conocer su propuesta de distribución.



Imagen x Ponencia Grupo Azul



Imagen y Ponencia Grupo Verde

Integrante del equipo verde exponiendo su propuesta de distribución de espacios.

#### Actividad 4

4:40 a 5:00 PM AGRADECIMIENTO

- Se agradeció a los participantes la asistencia y colaboración al taller.

#### Actividad 5

5:00 a 5:30 PM REFRIGERIO

- Al finalizar se ofreció un pequeño refrigerio.

#### 4.1.1.4 PARTICIPANTES DEL TALLER

- 9 Habitantes de la Colonia “Madre de El Salvador”, que representa una muestra de la población de la Colonia.
- 1 Estudiante de la Universidad de El Salvador, como moderador y realizador del presente estudio.



Imagen z Asistentes al Taller



Imagen aa Asistentes al Taller

#### 4.1.1.5 LUGAR Y FECHA

- Lote que funciona como Casa Comunal de la Colonia “Madre de El Salvador”
- Domingo 19 de Mayo de 2013
- Hora: 3:00 PM

#### 4.1.2 PROGRAMAS

##### 4.1.2.1 PROGRAMA DE NECESIDADES Y PROGRAMA ARQUITECTÓNICO

A partir de los resultados obtenidos en el Capítulo 3, en lo concerniente al Diagnóstico y lo expresado en el taller de diseño con la participación de los habitantes de la Colonia Madre de El Salvador, se establecen las necesidades a nivel arquitectónico y urbanístico de las personas. Tales necesidades son las que se deben solventar y generar una propuesta que responda directamente ellas.

Para dar respuesta a las necesidades de los habitantes de la Colonia es preciso realizar un estudio enfocado a cada necesidad de manera arquitectónica, que defina:

- Necesidad
- Actividad
- Espacio
- Usuario
- Número de usuarios
- Características del espacio
- Mobiliario
- Área de mobiliario
- Área de circulación
- Área total del espacio



PROGRAMA ARQUITECTÓNICO VIVIENDA TIPO 1 Y 2

VIVIENDA											
<b>NECESIDAD:</b> Convivencia y entretenimiento familiar.				<b>ACTIVIDAD:</b> Reunirse, Recibir la visita de familiares y amigos, Conversar			<b>ESPACIO:</b> Sala				
<b>USUARIO:</b> Familia				MOBILIARIO	CANTIDAD	MEDIDAS (M)	ÁREA (M <sup>2</sup> )	MOBILIARIO (45%)	CIRCULACIÓN (55%)	ÁREA TOTAL (M <sup>2</sup> )	
<b>NÚMERO DE USUARIOS: 6</b>				Sofá doble	1	1.50 x 0.70	1.05	4.08	4.98	9.06	
<b>CARACTERÍSTICAS DEL ESPACIO</b>				Sofá sencillo	2	1.00 x 0.70	1.40				
				Mesa de centro	1	0.70 x 0.70	0.49				
				Mueble multiusos	1	1.45 x 0.45	0.65				
ILUMINACIÓN		VENTILACIÓN									
N	A	N	A								
X	X	X									
<b>NECESIDAD:</b> Almacenamiento, preparación y servicio de alimentos.				<b>ACTIVIDAD:</b> Almacenar, cocinar, comer.			<b>ESPACIO:</b> Comedor/Cocina				
<b>USUARIO:</b> Familia				MOBILIARIO	CANTIDAD	MEDIDAS (M)	ÁREA (M <sup>2</sup> )	MOBILIARIO (45%)	CIRCULACIÓN (55%)	ÁREA TOTAL (M <sup>2</sup> )	
<b>NÚMERO DE USUARIOS: 6</b>				Mesa	1	1.40 x 0.75	1.05	3.04	3.71	6.75	
<b>CARACTERÍSTICAS DEL ESPACIO</b>				Sillas	4	0.40 x 0.40	0.64				
				Cocina	1	0.60 x 0.60	0.36				
				Refrigerador	1	0.70 x 0.70	0.49				
ILUMINACIÓN		VENTILACIÓN									
N	A	N	A								
X	X	X									
				Alacena	1	1.00 x 0.50	0.50				

<b>NECESIDAD:</b> Ofrecer descanso y privacidad al usuario.				<b>ACTIVIDAD:</b> Descansar, dormir.			<b>ESPACIO:</b> Dormitorio Principal			
<b>USUARIO:</b> Jefes de Hogar				MOBILIARIO	CANTIDAD	MEDIDAS (M)	ÁREA (M <sup>2</sup> )	MOBILIARIO (45%)	CIRCULACIÓN (55%)	ÁREA TOTAL (M <sup>2</sup> )
<b>NÚMERO DE USUARIOS: 6</b>				Cama	1	1.40 x 2.00	2.80	2.80	3.42	6.22
<b>CARACTERÍSTICAS DEL ESPACIO</b>										
ILUMINACIÓN		VENTILACIÓN								
N	A	N	A							
X	X	X								
<b>NECESIDAD:</b> Ofrecer descanso y privacidad al usuario.				<b>ACTIVIDAD:</b> Descansar, dormir.			<b>ESPACIO:</b> Dormitorio 2			
<b>USUARIO:</b> Hijos				MOBILIARIO	CANTIDAD	MEDIDAS (M)	ÁREA (M <sup>2</sup> )	MOBILIARIO (45%)	CIRCULACIÓN (55%)	ÁREA TOTAL (M <sup>2</sup> )
<b>NÚMERO DE USUARIOS: 2</b>				Cama	2	0.90 x 2.00	3.60	3.60	0.89	4.49
<b>CARACTERÍSTICAS DEL ESPACIO</b>										
ILUMINACIÓN		VENTILACIÓN								
N	A	N	A							
X	X	X								

NECESIDAD: Aseo Personal.				ACTIVIDAD: Asearse.			ESPACIO: Ducha			
USUARIO: Familia				MOBILIARIO	CANTIDAD	MEDIDAS (M)	ÁREA (M <sup>2</sup> )	MOBILIARIO (45%)	CIRCULACIÓN (55%)	ÁREA TOTAL (m <sup>2</sup> )
<b>NÚMERO DE USUARIOS: 6</b>				Espacio para ducha	1	0.90 x 0.90	0.81	0.81	0.66	1.47
<b>CARACTERÍSTICAS DEL ESPACIO</b>										
ILUMINACIÓN		VENTILACIÓN								
N	A	N	A							
X	X	X								
NECESIDAD: Atender las necesidades fisiológicas.				ACTIVIDAD: Asearse.			ESPACIO: Servicio Sanitario			
USUARIO: Familia				MOBILIARIO	CANTIDAD	MEDIDAS (M)	ÁREA (M <sup>2</sup> )	MOBILIARIO (45%)	CIRCULACIÓN (55%)	ÁREA TOTAL (M <sup>2</sup> )
<b>NÚMERO DE USUARIOS: 6</b>				Inodoro	1	0.70 x 0.50	0.35	0.35	0.43	0.78
<b>CARACTERÍSTICAS DEL ESPACIO</b>										
ILUMINACIÓN		VENTILACIÓN								
N	A	N	A							
X	X	X								
NECESIDAD: Aseo de prendas de vestir y limpieza de utensilios de cocina.				ACTIVIDAD: Lavar, enjuagar, exprimir.			ESPACIO: Lavadero			

USUARIO: Familia				MOBILIARIO	CANTIDAD	MEDIDAS (M)	ÁREA (M <sup>2</sup> )	MOBILIARIO (45%)	CIRCULACIÓN (55%)	ÁREA TOTAL (M <sup>2</sup> )	
<b>NÚMERO DE USUARIOS: 6</b>				Pila	1	1.00 x 0.80	0.80	0.80	0.98	1.78	
<b>CARACTERÍSTICAS DEL ESPACIO</b>											
ILUMINACIÓN		VENTILACIÓN									
N	A	N	A								
X	X	X									
<b>NECESIDAD:</b> Secado de prendas de vestir.				<b>ACTIVIDAD:</b> Tender, colgar, secar.			<b>ESPACIO:</b> Tendedero				
USUARIO: Familia				MOBILIARIO	CANTIDAD	MEDIDAS (M)	ÁREA (M <sup>2</sup> )	MOBILIARIO (40%)	CIRCULACIÓN (60%)	ÁREA TOTAL (M <sup>2</sup> )	
<b>NÚMERO DE USUARIOS: 6</b>										Variable	
<b>CARACTERÍSTICAS DEL ESPACIO</b>											
ILUMINACIÓN		VENTILACIÓN									
N	A	N	A								
X	X	X									

Tabla 11 Programa Arquitectónico Vivienda Tipo 1 y 2.  
Fuente: realización propia.

PROGRAMA ARQUITECTÓNICO CASA COMUNAL

CASA COMUNAL								
<b>NECESIDAD:</b> Celebraciones de actos públicos, planeamiento comunal, espacio de emergencia.		<b>ACTIVIDAD:</b> Reunirse, Recibir la visita de autoridades, albergue.			<b>ESPACIO:</b> Usos Múltiples			
<b>USUARIO:</b> Habitantes		MOBILIARIO	CANTIDAD	MEDIDAS (m)	ÁREA (m <sup>2</sup> )	MOBILIARIO (40%)	CIRCULACIÓN (60%)	ÁREA TOTAL (m <sup>2</sup> )
<b>NÚMERO DE USUARIOS:</b> 200		Sillas	200	0.40 x 0.40	32.00	32.00	48.00	80.00
<b>CARACTERÍSTICAS DEL ESPACIO</b>								
<b>ILUMINACIÓN</b>		<b>VENTILACIÓN</b>						
N	A	N	A					
X	X	X	X					
<b>NECESIDAD:</b> Almacenamiento de utilería.		<b>ACTIVIDAD:</b> Almacenar.			<b>ESPACIO:</b> Escenario			
<b>USUARIO:</b> Directivos e Invitados		MOBILIARIO	CANTIDAD	MEDIDAS (m)	ÁREA (m <sup>2</sup> )	MOBILIARIO (40%)	CIRCULACIÓN (60%)	ÁREA TOTAL (M <sup>2</sup> )
<b>NÚMERO DE USUARIOS:</b> 11		Mesa	2	1.00 x 2.00	2.00	3.60	5.40	9.00
<b>CARACTERÍSTICAS DEL ESPACIO</b>		Sillas	10	0.40 x 0.40	1.60			
<b>ILUMINACIÓN</b>		<b>VENTILACIÓN</b>						
N	A	N	A					
X	X	X						
<b>NECESIDAD:</b> Preparación de alimentos.		<b>ACTIVIDAD:</b> Preparación, Cocinar.			<b>ESPACIO:</b> Cocina			



USUARIO: Directivos				MOBILIARIO	CANTIDAD	MEDIDAS (m)	ÁREA (m <sup>2</sup> )	MOBILIARIO (40%)	CIRCULACIÓN (60%)	ÁREA TOTAL (m <sup>2</sup> )	
NÚMERO DE USUARIOS: 4				Cocina	1	1.40 x 2.00	2.80	5.30	7.95	13.25	
CARACTERÍSTICAS DEL ESPACIO				Fregadero	1	0.60 X 1.50	0.90				
				Mesa Auxiliar	1	0.80 X 1.50	1.20				
				Anaqueles	1	0.40 X 1.00	0.40				
ILUMINACIÓN		VENTILACIÓN									
N	A	N	A								
X	X	X									
<b>NECESIDAD:</b> Aseo Personal.				<b>ACTIVIDAD:</b> Asearse.				<b>ESPACIO:</b> S.S. Hombres			
USUARIO: Habitantes				MOBILIARIO	CANTIDAD	MEDIDAS (m)	ÁREA (m <sup>2</sup> )	MOBILIARIO (40%)	CIRCULACIÓN (60%)	ÁREA TOTAL (m <sup>2</sup> )	
NÚMERO DE USUARIOS: 4				Inodoro	2	0.40 X 0.60	0.48	1.20	1.80	3.00	
CARACTERÍSTICAS DEL ESPACIO				Urinaros	2	0.40 X 0.45	0.36				
				Lavamanos	2	0.40 X 0.45	0.36				
ILUMINACIÓN		VENTILACIÓN									
N	A	N	A								
X	X	X									
<b>NECESIDAD:</b> Aseo Personal.				<b>ACTIVIDAD:</b> Asearse.				<b>ESPACIO:</b> S.S. Mujeres			
USUARIO: Habitantes				MOBILIARIO	CANTIDAD	MEDIDAS (m)	ÁREA (m <sup>2</sup> )	MOBILIARIO (40%)	CIRCULACIÓN (60%)	ÁREA TOTAL (m <sup>2</sup> )	

<b>NÚMERO DE USUARIOS: 4</b>				Inodoro	4	0.40 x 0.60	0.96	1.32	1.98	3.30
<b>CARACTERÍSTICAS DEL ESPACIO</b>				Lavamanos	2	0.40 X 0.45	0.36			
ILUMINACIÓN		VENTILACIÓN								
N	A	N	A							
X	X	X								
<b>NECESIDAD:</b> Almacenamiento de utilería.				<b>ACTIVIDAD:</b> Almacenar.			<b>ESPACIO:</b> Bodega			
<b>USUARIO:</b> Directivos				MOBILIARIO	CANTIDAD	MEDIDAS (m)	ÁREA (m <sup>2</sup> )	MOBILIARIO (40%)	CIRCULACIÓN (60%)	ÁREA TOTAL (m <sup>2</sup> )
<b>NÚMERO DE USUARIOS: 1</b>				Estantes	2	0.40 x 1.00	0.80	0.80	1.20	2.00
<b>CARACTERÍSTICAS DEL ESPACIO</b>										
ILUMINACIÓN		VENTILACIÓN								
N	A	N	A							
X	X	X								

Tabla 12 Programa Arquitectónico Casa Comunal.  
Fuente: realización propia.

El objetivo del programa de necesidades es definir los espacios prioritarios a diseñar para satisfacer las necesidades expuestas por la comunidad; de esta forma el resultado obtenido daría respuesta a las peticiones realizadas por los directamente implicados.

### 4.1.3 CRITERIOS DE DISEÑO

#### 4.1.3.1 CRITERIOS DE INTERVENCIÓN URBANA

##### URBANIZACIÓN

- La colonia debe integrarse a la trama urbana dando continuidad a las vías de circulación de la ciudad.
- La intervención urbana debe generar la accesibilidad apropiada para todos los habitantes de la comunidad.
- Que satisfaga las necesidades de recreación y organización de la comunidad generando espacios como la casa comunal, área verde recreativa (niños) y mini cancha de futbol (jóvenes).
- Normalizar las vías de circulación peatonal y vehicular tomando como referencia la Ley de Urbanismo y Construcción para permitir la fluidez de tránsito de sus habitantes.
- Integrar vegetación en las circulaciones peatonales para contribuir con el clima de la colonia.
- Bajo el carácter de interés social de la Colonia procurar la equidad urbana para los habitantes de la Colonia.
- Crear corredores de ventilación urbanos a través de la agrupación de las áreas verdes de los lotes.
- Aprovechar la vegetación existente dentro las áreas destinadas zonas verdes.
- Separar las áreas recreativas para jóvenes y niños para minimizar accidentes.

- Proponer vegetación menor que contribuya con el paisaje urbano de la colonia.
- Generar canales y cunetas para la evacuación de aguas lluvias para evitar inundaciones en la Colonia y sus colindantes.

#### 4.1.3.2 CRITERIOS DE DISEÑO PARA LAS EDIFICACIONES A CONSTRUIR

##### VIVIENDA:

- Las viviendas deberán estar orientadas de norte a sur, para promover la ventilación cruzada dentro ella y evitar el asoleamiento directo.
- Flexibilidad en el diseño de la vivienda, que promueva la adaptabilidad a las necesidades familiares.
- Manejar alturas internas adecuadas para generar la circulación de aire sea fluida y dar amplitud a los espacios.
- Los colores utilizados en el interior deben contribuir a la iluminación y amplitud de la misma.
- Los materiales a utilizar en la vivienda deben ser resistentes, duraderos y económicos.
- El diseño de la vivienda debe ser sencillo y de fácil construcción para la aplicación del mecanismo de la autoconstrucción.

##### CASA COMUNAL:

- La casa comunal deberá estar ubicada en un zona de fácil acceso para los habitantes.
- Orientar la Casa Comunal para evitar el soleamiento directo y aprovechar la ventilación dominante.
- Buscar armonizar entre la Casa Comunal, el diseño de las viviendas y su entorno.

- La capacidad de la Casa Comunal de estar en función al número de habitantes de la Colonia.
- La Casa Comunal debe adaptarse a las necesidades de la Colonia.

#### 4.1.4 CONCEPTUALIZACIÓN DE DISEÑO

##### A. DESCRIPCIÓN DEL DISEÑO

Art. 4.1.6 del Reglamento a la Ley De Urbanismo y Construcción Parte Segunda de las Construcciones dice: *DIMENSIONES MÍNIMAS EN VIVIENDAS MÍNIMA Para fines de este Reglamento se entenderá como vivienda mínima aquellas que sin exceder de 55.00 m<sup>2</sup> de área útil construida (dimensiones libres sin contar paredes) incluyendo las áreas de circulación, permita desarrollar las funciones de, estar dormir, comer, así como las de cocina, baño y lavado. Previa aprobación de los planos, para este tipo de vivienda será necesario haber obtenido antes la calificación de lugar correspondiente, de acuerdo a lo que establece en materia de zonificación y/o urbanización y fraccionamiento. Las dimensiones mínimas para este tipo de viviendas serán:*

Áreas	Dimensión mínima	Área mínima
Espacios habitables	2.50 m	7.5 m <sup>2</sup>
Cocina (que podrá integrarse a área social)	1.60 m	3.20 m <sup>2</sup>
Baño (con lavamanos al exterior)		1.60 m <sup>2</sup>

Tabla 13 Dimensiones Mínimas en Vivienda Mínima

Fuente: Ley de Urbanismo y Construcción Parte Segunda de las Construcciones.

El diseño responde directamente a:

- Los resultados obtenidos en el Capítulo 3 que comprende la fase del Diagnóstico.

- La distribución espacial obtenida en la fase del Taller de Diseño.
- Los criterios establecidos para el diseño de la vivienda.

Generando una propuesta que cumpla con su principal objetivo que es brindar refugio a sus habitantes, además de brindar abrigo ante el clima y resguardo ante fenómenos naturales.

La vivienda se proyecta para diversas combinaciones familiares que van de viviendas habitadas por una persona hasta familias compuestas por doce personas. Debido a las dimensiones variables de los lotes de la colonia, la propuesta se divide en dos tipos:

- Vivienda tipo 1
- Vivienda tipo 2

La vivienda Tipo 1 esta proyectada para lotes cuyas dimensiones mínimas sean de 6.50 m. De frente x 14.00 m. De fondo. La vivienda Tipo 2 se adaptará a lotes cuyas dimensiones mínimas sean 7.00 m. De frente x 9.00 m. De fondo. Ambas con proyección a futuro crecimiento. Lo que hace que la vivienda se adapte a las dimensiones variables de los lotes ya establecidos.

La distribución espacial se compone de las siguientes zonas:

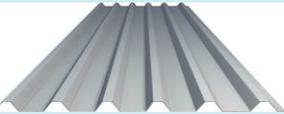
- Zona social: Compuesta por la sala familiar y comedor-cocina.
- Zona privada: Esta zona esta formada por los dormitorios, el servicio sanitario y la ducha.
- Zona de servicio: Formada por el lavadero y el tendedero.
- Zona de usos múltiples: Para esta propuesta se ha planteado un espacio que pueda tomar cualquier uso que los habitantes deseen.
- Zona verde: compuesta por un jardín frontal y un patio posterior.

**B. SISTEMA CONSTRUCTIVO**

**VENTAJAS Y DESVENTAJAS DE MATERIALES CONSTRUCTIVOS**

ELEMENTO	MATERIALES	VENTAJAS	DESVENTAJAS	ILUSTRACIÓN
Techo	Teja	<ul style="list-style-type: none"> <li>Alta capacidad aislante de calor y de ruido</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>La estructura se vuelve muy pesada, por lo que ante un sismo podría sucumbir.</li> <li>Las tejas se quiebran fácilmente.</li> </ul>	
	Lamina de fibrocemento	<ul style="list-style-type: none"> <li>Altamente resistente a cambios bruscos de temperatura.</li> <li>Aísla ruidos del exterior.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Estructura pesada.</li> </ul>	
	Lamina galvanizada	<ul style="list-style-type: none"> <li>Estructura liviana</li> <li>Rápida y fácil instalación</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>No aísla el calor</li> <li>No es aislante del ruido</li> <li>Corta vida útil</li> </ul>	



ELEMENTO	MATERIALES	VENTAJAS	DESVENTAJAS	ILUSTRACIÓN
	Lamina de Zinc-Aluminio	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Estructura liviana</li> <li>• Aislante de calor</li> <li>• Bajo Nivel de Corrosión</li> <li>• Rápida y Fácil instalación</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• No es aislante de ruido por lo que en épocas de lluvia, dificulta la convivencia dentro de los espacios.</li> </ul>	
Paredes	Adobe reforzado	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Este sistema posee alta capacidad aislante tanto térmica como acústica.</li> <li>• Sismo-Resistente probado por el programa Taishin<sup>55</sup></li> <li>• Sus componentes a base de barro, tierra blanca y vara de castilla, son materiales de fácil adquisición.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Las dimensiones de la estructura vertical de la construcción como paredes y contrafuertes, restan área útil</li> <li>• Por ser un sistema en donde los ladrillos se elaboran artesanalmente además de poseer contrafuertes a cada 3 m; las construcciones son lentas.</li> </ul>	
	Ladrillo de barro cocido	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Versatilidad en cuanto a las formas en la construcción ya que la modulación de los mismos no está restringida, pudiendo cortar los ladrillos adaptándolos a cualquier medida.</li> <li>• Los ladrillos son decorativos al dejarlos vistos, ahorrando así los acabados en ellos.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• El proceso constructivo es tardado debido a los encofrados que conlleva la estructura.</li> </ul>	

<sup>55</sup> TAISHIN: Proyecto de Cooperación Técnica 'Mejoramiento de la Tecnología para la Construcción y Sistema de Difusión de la Vivienda Social Sismo-Resistente

ELEMENTO	MATERIALES	VENTAJAS	DESVENTAJAS	ILUSTRACIÓN
	Bloque de concreto	<ul style="list-style-type: none"> <li>El número ladrillos a pegar es menor, disminuyendo así, los costos en mano de obra (siendo barata en comparación al ladrillo tipo calavera).</li> <li>Menor tiempo de ejecución en el proceso constructivo en comparación al de adobe y ladrillo de obra, al no tener que moldear columnas, esperar el fraguado y posterior desmoldaje.</li> <li>Permite flexibilidad en la modulación de los ladrillos dando paso así a diversidad en las formas.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Exige una precisa modulación en la documentación de obra ya que este bloque no puede ser cortado.</li> </ul>	
	Bloque panel	<ul style="list-style-type: none"> <li>Se utilizan menor cantidad de materiales sueltos (ya que se emplean columnas prefabricadas) como: arena, grava y cemento, Ahorrando dinero en transporte, control y cuidado de ellos.</li> <li>El tiempo de ejecución, en comparación a los sistemas constructivos antes mencionados, disminuye; ya que disminuye la cantidad de bloques a pegar y la utilización de columnas prefabricadas.</li> <li>Sismo-Resistente probado por el programa Taishin.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Limita la flexibilidad en cuanto a las formas de los espacios permitiendo uniones entre paredes solo ortogonales, a través de intersecciones en: H, Cruz, T, U y Esquinero ó L.</li> </ul>	

ELEMENTO	MATERIALES	VENTAJAS	DESVENTAJAS	ILUSTRACIÓN
Piso	Concreto	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Es una solución de bajo costo en la construcción de viviendas</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• No posee un acabado estéticamente agradable.</li> </ul>	
	Ladrillo de cemento	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Rápida colocación y bajo costo</li> <li>• Decorativo</li> <li>• De Fácil limpieza y mantenimiento</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Con el tiempo este piso sufre desgaste y pierde su brillo.</li> </ul>	
	Piso de cerámica	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Las baldosas cerámicas son disponibles en gran variedad de colores y diseños.</li> <li>• Las baldosas cerámicas pueden soportar años de intenso tráfico, al agua y resistentes a la abrasión</li> <li>• Las baldosas cerámicas no se ven afectados por la humedad o productos químicos</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Las baldosas cerámicas son más pesadas.</li> <li>• Las baldosas cerámicas son duras y pueden causar molestias en el pie por largo tiempo</li> <li>• La instalación de baldosas cerámicas pueden requerir de un profesional.</li> <li>• Los azulejos pueden llegar a ser más caros que otras opciones.</li> <li>• Los azulejos son resbaladizos, aunque se puede solucionar este problema mediante el uso de las baldosas sin esmaltar antideslizantes.</li> </ul>	

ELEMENTO	MATERIALES	VENTAJAS	DESVENTAJAS	ILUSTRACIÓN
Puerta	Metálica	<ul style="list-style-type: none"> <li>Alta resistencia y durabilidad.</li> <li>Marco resistente.</li> <li>Hecha a medida.</li> <li>Resistente a altas temperaturas.</li> <li>Seguridad en exteriores.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Estructura pesada.</li> </ul>	
	Madera	<ul style="list-style-type: none"> <li>Estructura liviana.</li> <li>Fácil instalación y bajo costo.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Material inflamable.</li> <li>Poca resistencia.</li> </ul>	
Ventana	Celosía de vidrio.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Bajo costo.</li> <li>Fácil remplazo de piezas.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Múltiples piezas de vidrio.</li> </ul>	

ELEMENTO	MATERIALES	VENTAJAS	DESVENTAJAS	ILUSTRACIÓN
	Tipo Francesa.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Fácil instalación.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Alto costo.</li> <li>Difícil reparación.</li> </ul>	

Tabla 14 Tabla de Ventajas y Desventajas  
Fuente: Realización Propia.

### CUADRO DE VALORACIÓN DE MATERIALES

ELEMENTO	MATERIALES	VALORACIÓN DE MATERIALES												
		ECONÓMICO	ASEQUIBLE	FÁCIL INSTALACIÓN	FÁCIL MANTENIMIENTO	FÁCIL LIMPIEZA	AISLANTE DE RUIDO	AISLANTE DE CALOR	ESTRUCTURA LIVIANA	RESISTENTE	SISMO-RESISTENCIA	VERSATILIDAD	ESTÉTICO	
TECHO	Teja	✓	✓	✗	✗	✗	✓	✓	✗	✗	✗	✗	✓	
	Lámina de Fibrocemento	✗	✓	✓	✓	✓	✓	✗	✗	✗	✗	✗	✓	
	Lámina Galvanizada	✓	✓	✓	✓	✓	✗	✗	✓	✓	✗	✓	✗	
	Lámina Zinc-Aluminio	✓	✓	✓	✓	✓	✗	✓	✓	✓	✗	✓	✗	
PARED	Adobe Reforzado	✗	✓	✗	✗	✗	✓	✓	✗	✗	✓	✗	✗	

ELEMENTO	MATERIALES	ECONÓMICO	ASEQUIBLE	FÁCIL INSTALACIÓN	FÁCIL MANTENIMIENTO	FÁCIL LIMPIEZA	AISLANTE DE RUIDO	AISLANTE DE CALOR	ESTRUCTURA LIVIANA	RESISTENTE	SISMO-RESISTENCIA	VERSATILIDAD	ESTÉTICO
	Ladrillo de Barro Cocido	✓	✓	✗	✓	✓	✗	✗	✗	✓	✓	✓	✓
	Bloque de Concreto	✗	✓	✓	✓	✓	✗	✗	✗	✓	✓	✗	✓
	Bloque Panel	✓	✓	✓	✓	✓	✗	✗	✗	✓	✓	✗	✓
PISO	Concreto	✗	✓	✓	✓	✓	✗	✗	✗	✓	✗	✓	✗
	Ladrillo de Cemento	✓	✓	✓	✓	✓	✗	✗	✗	✓	✗	✓	✓
	Cerámico	✗	✓	✗	✓	✓	✗	✗	✗	✗	✗	✓	✓
PUERTA	Metálica	✗	✓	✗	✓	✓	✗	✗	✗	✓	✓	✓	✓
	Madera	✓	✓	✓	✓	✓	✗	✓	✓	✗	✓	✓	✓
VENTANA	Celosía de vidrio	✓	✓	✓	✓	✓	✗	✓	✗	✗	✓	✓	✓
	Tipo Francesa	✗	✓	✓	✓	✓	✓	✗	✓	✗	✗	✓	✓

Tabla 15 Evaluación de Materiales Constructivos Posibles  
Fuente: realización propia.

Según las tablas de ventajas y desventajas y la tabla de condiciones de materiales, el sistema constructivo a proponer es el siguiente:

Para techos

- Lamina de Zinc-Aluminio.

Para paredes

- Bloque panel.

Para pisos

- Ladrillo de cemento.

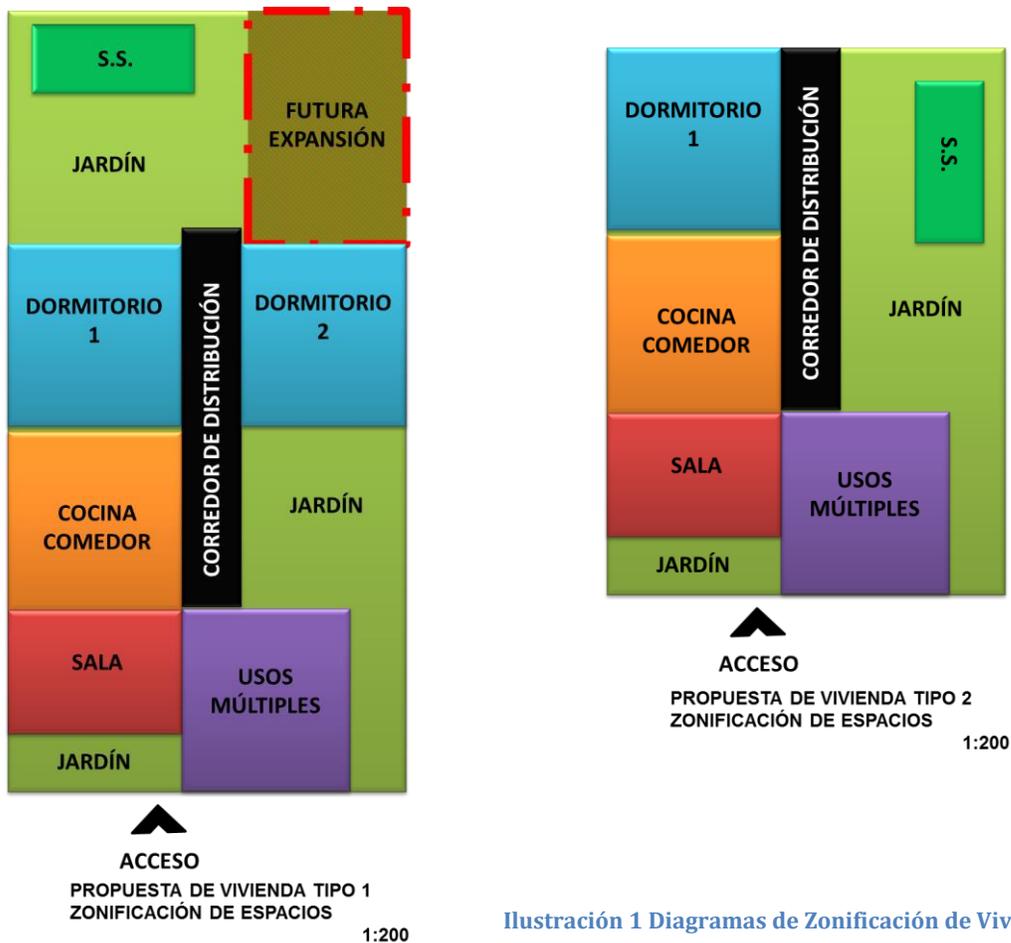
Puertas

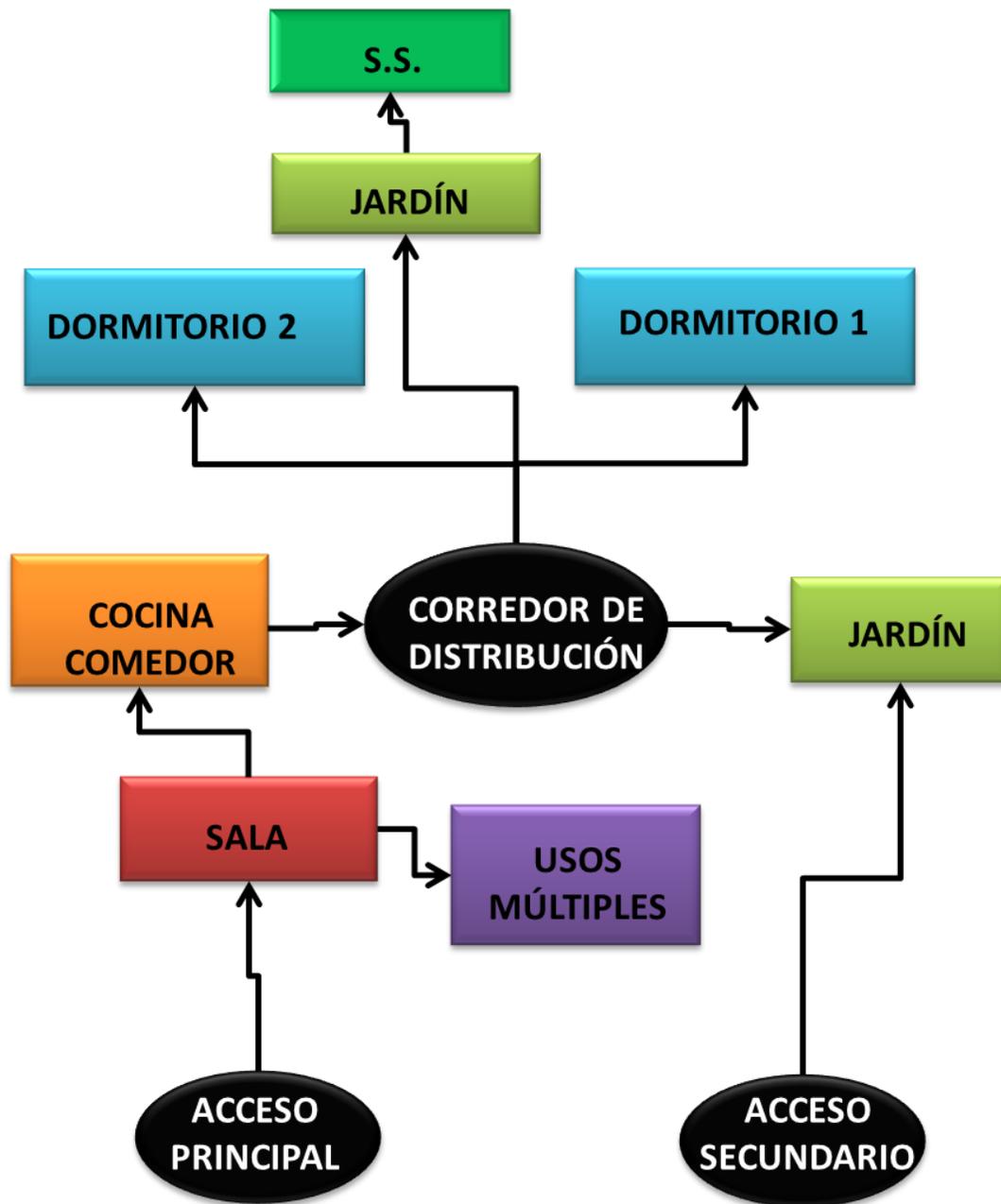
- Puerta Metálica.

Ventanas

- Ventanas de celosía de vidrio con marco de aluminio.

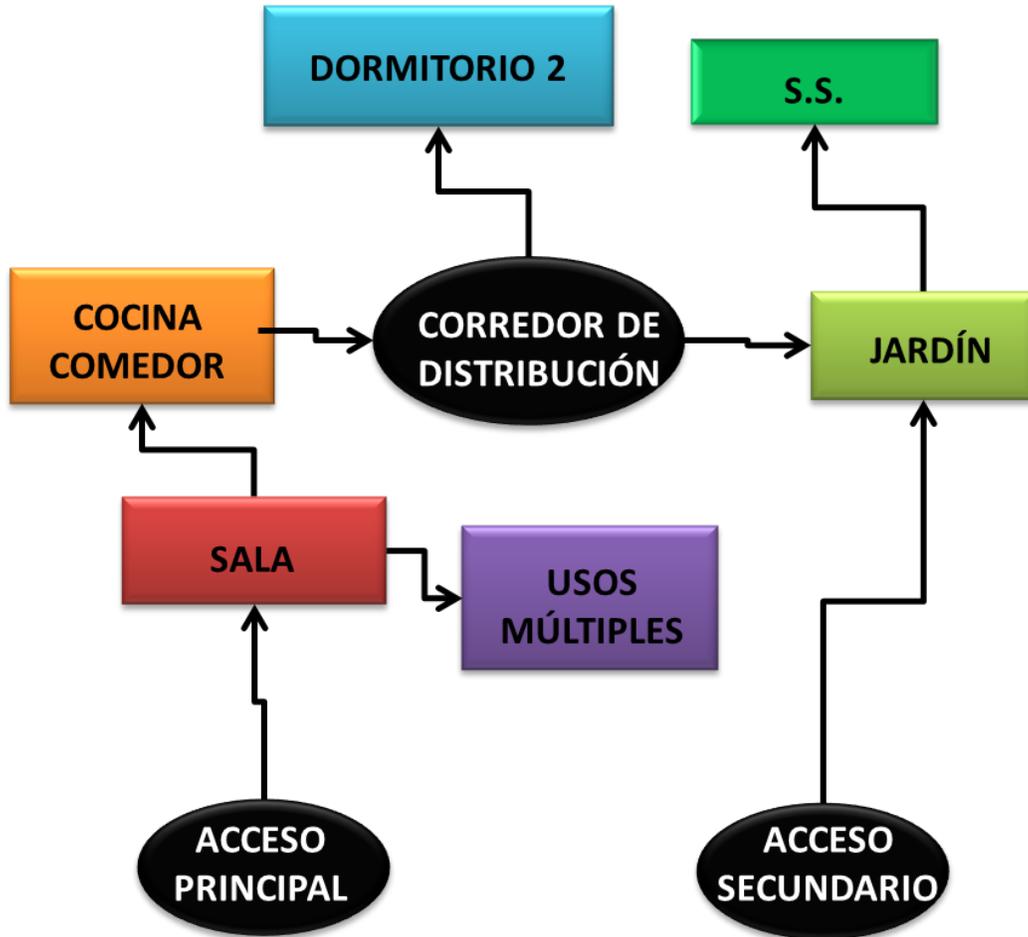
### C. ZONIFICACIÓN Y DIAGRAMAS DE FLUJO DE VIVIENDAS TIPO.





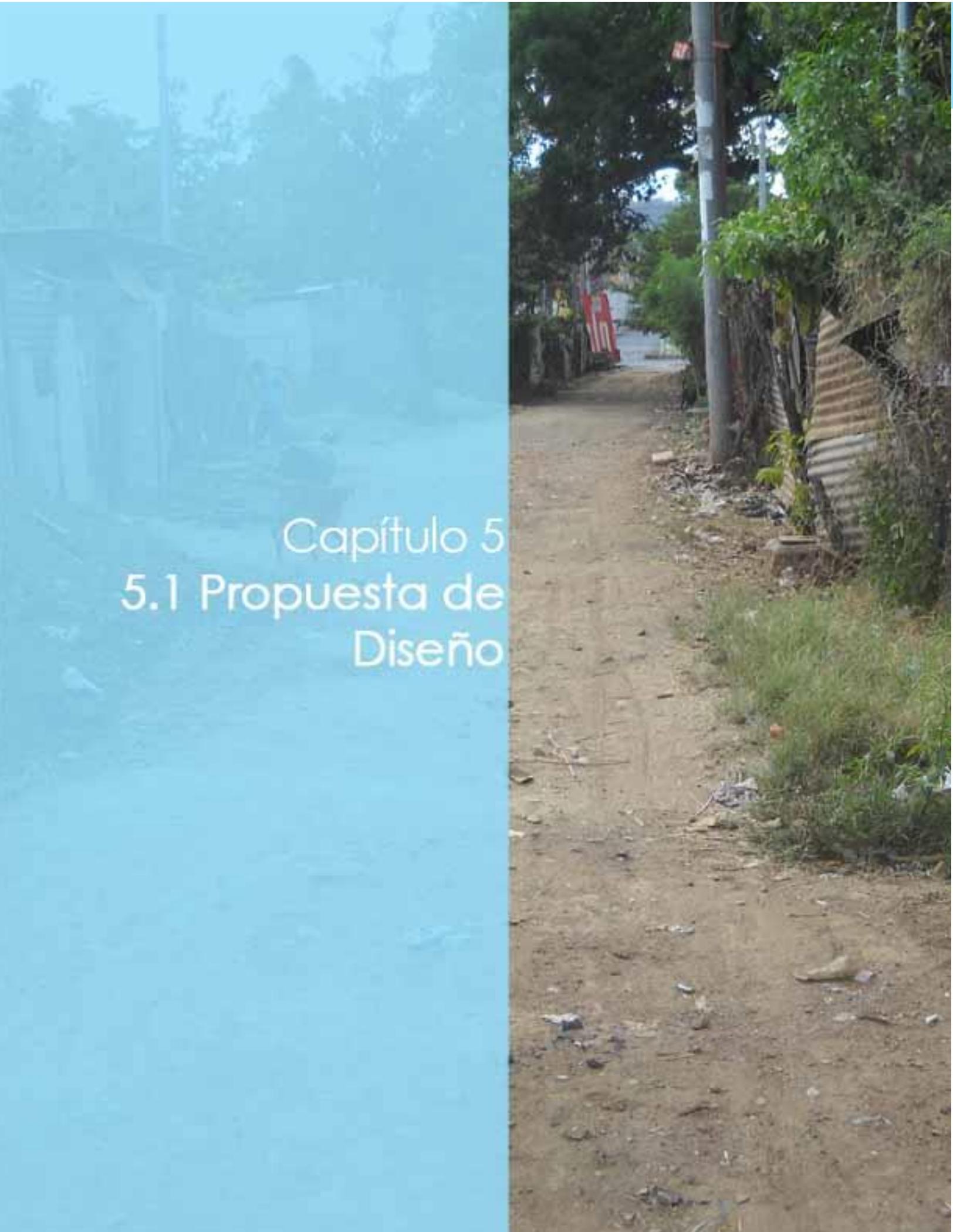
### PROPUESTA DE VIVIENDA TIPO 1 DIAGRAMA DE FLUJO

Ilustración 2 Diagrama de Flujo Vivienda Tipo 1



### PROPUESTA DE VIVIENDA TIPO 2 DIAGRAMA DE FLUJO

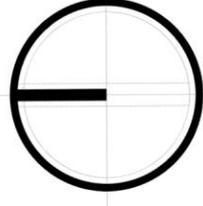
Ilustración 3 Diagrama de Flujo Vivienda Tipo 2

The image shows a dirt road in a rural setting. On the left, there is a blue semi-transparent overlay containing white text. The road itself is unpaved and has some litter on it. To the right of the road, there are utility poles, trees, and a structure with a corrugated metal roof. In the distance, a red and white striped barrier is visible.

## Capítulo 5

### 5.1 Propuesta de Diseño

## 5.1.1 PROPUESTA DE INTERVENCIÓN URBANA



Realización propia. Plano de distribución sin escala.

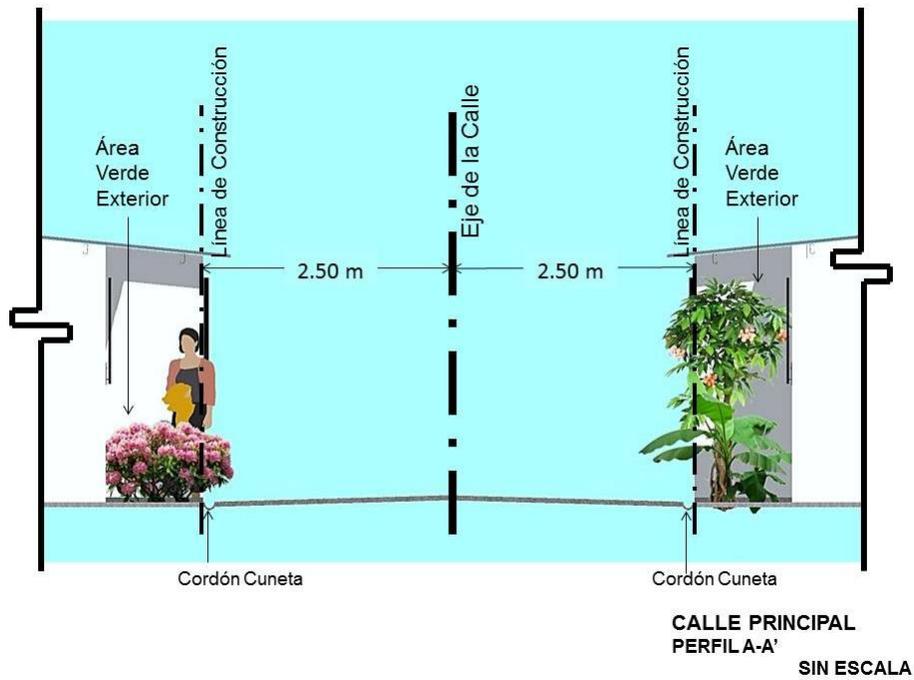


Ilustración 5 Perfil A-A' Calle Principal

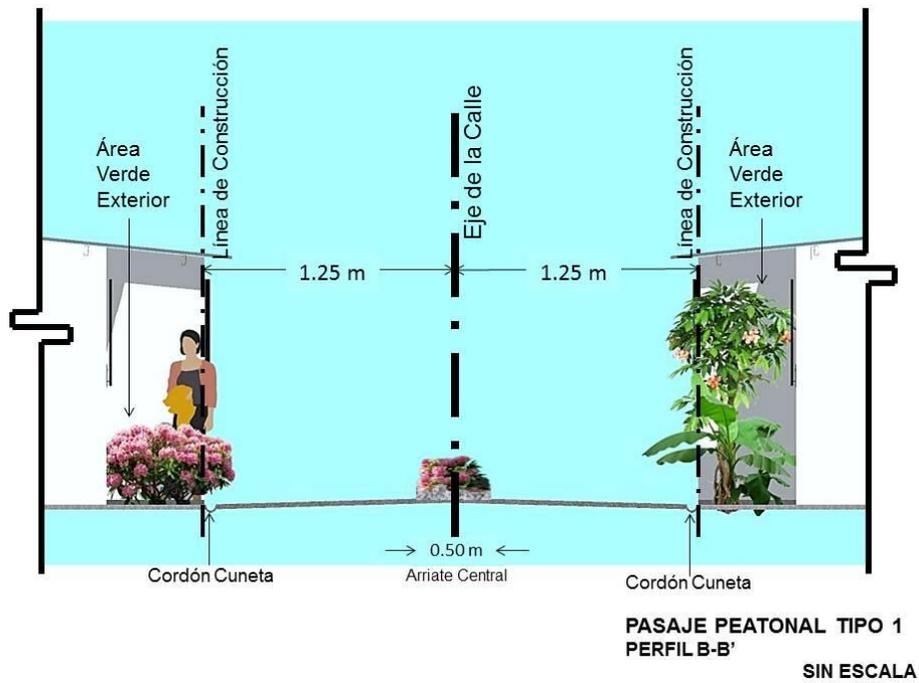


Ilustración 4 Perfil B-B' Pasaje Peatonal Tipo 1

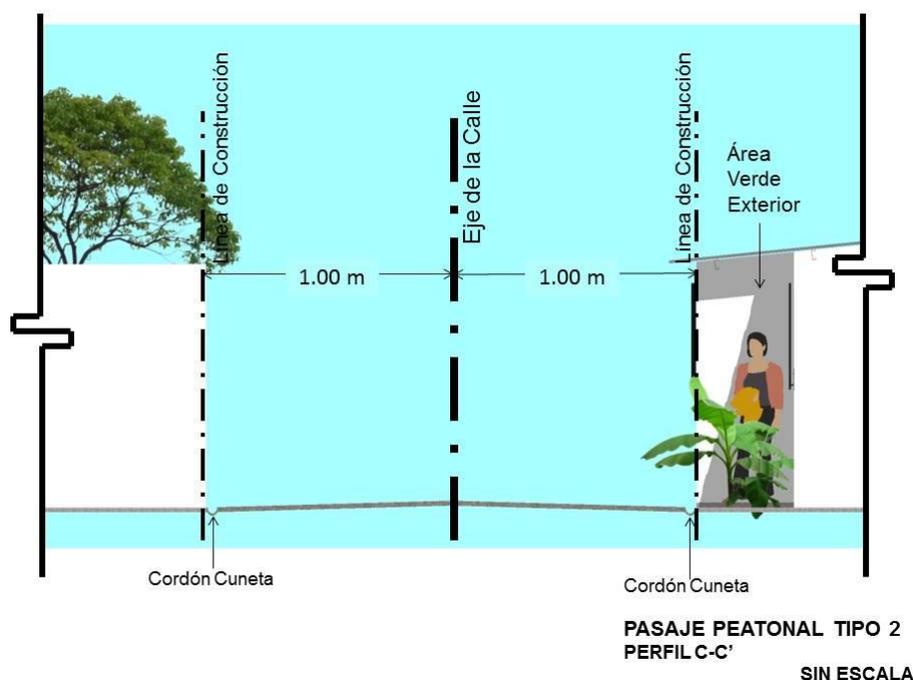


Ilustración 6 Perfil C-C' Pasaje Peatonal Tipo 2

### 5.1.1.1 CARACTERÍSTICAS SOSTENIBLES DE LA PROPUESTA DE INTERVENCIÓN URBANA.

El Salvador, como todos los países latinoamericanos se enfrentan a cambios sociales de forma constante, entre estos las políticas ambientalistas promulgadas a nivel mundial.

El desarrollo sostenible promueve el respeto al medio ambiente, como parte de la protección de los derechos humanos, otorgando así a los habitantes de cada región un medio ecológicamente estable que beneficie su salud y su

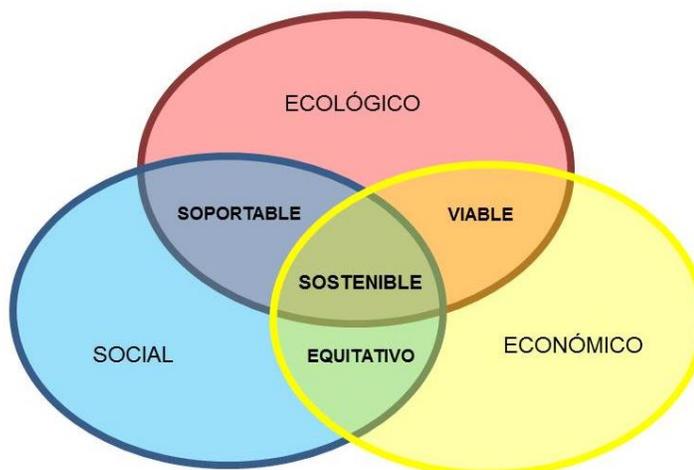


Imagen bb Triángulo de Desarrollo Sostenible

Fuente: Ing. Luis Armando Trejo, La empresa y el desarrollo sostenible, Revista Derecho y Negocios, Edición No. 22.



desarrollo integral.

La intervención urbana que se propone es equitativa (ver imagen bb), donde los factores económicos y sociales se integran para brindar posibilidades de asequibilidad a los habitantes de la colonia Madre del Salvador; pero además deberá cumplir con la conservación del flora existente, y el desarrollo de la misma, integrando factores ecológicos a la presente propuesta urbano arquitectónica, donde se integrara al diseño un “corredor de ventilación e iluminación natural” (ver ilustración 5), que promoverá la desarrollo sostenible de la colonia. Este corredor de ventilación además permitirá integrar fácilmente la propuesta de invención urbana a otros proyectos que la comunidad posee, como “el proyecto de conexión a la red de aguas negras de la ciudad”.

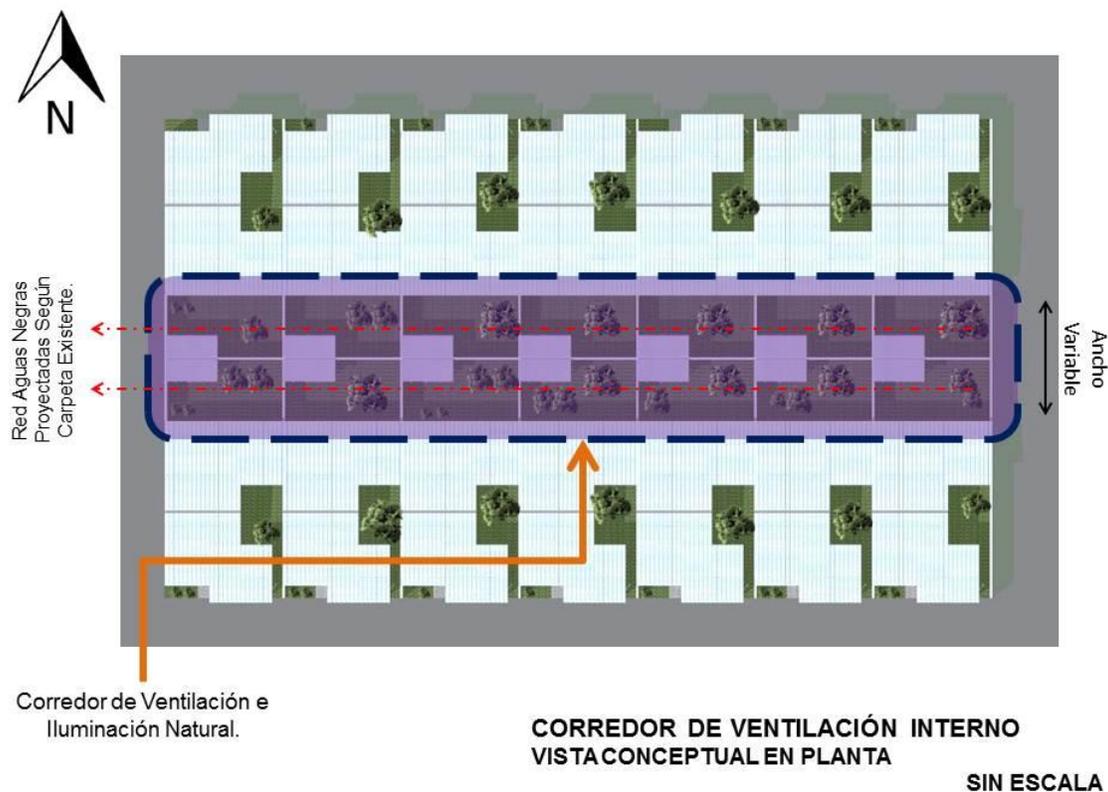


Ilustración 7 Corredor de Ventilación Interno

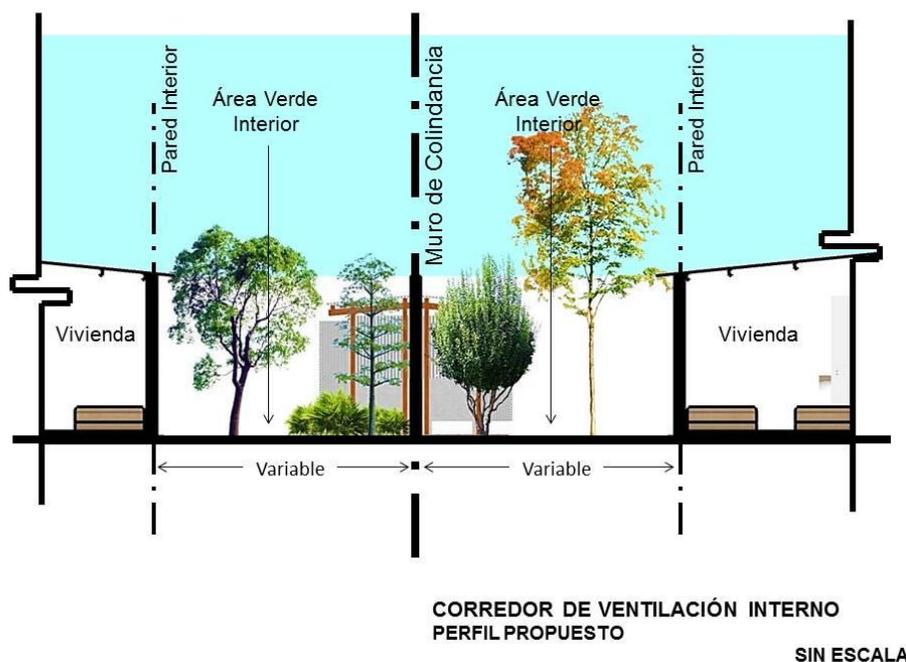


Ilustración 8 Corredor de Ventilación Interno Perfil

### 5.1.1.2 EQUIPAMIENTO URBANO.

La propuesta de invención urbana integra equipamiento urbano que mejore las condiciones de vida de los habitantes de la colonia “Madre del Salvador”, las principales áreas de intervención a nivel urbano que se incluyen son:

- Regularización de anchos de rodaje calles, y anchos de pasajes peatonales.
- Consolidación del proyecto de la “Casa Comunal”.
- Creación de áreas recreativas.



Ilustración 10 Propuesta Zona Verde

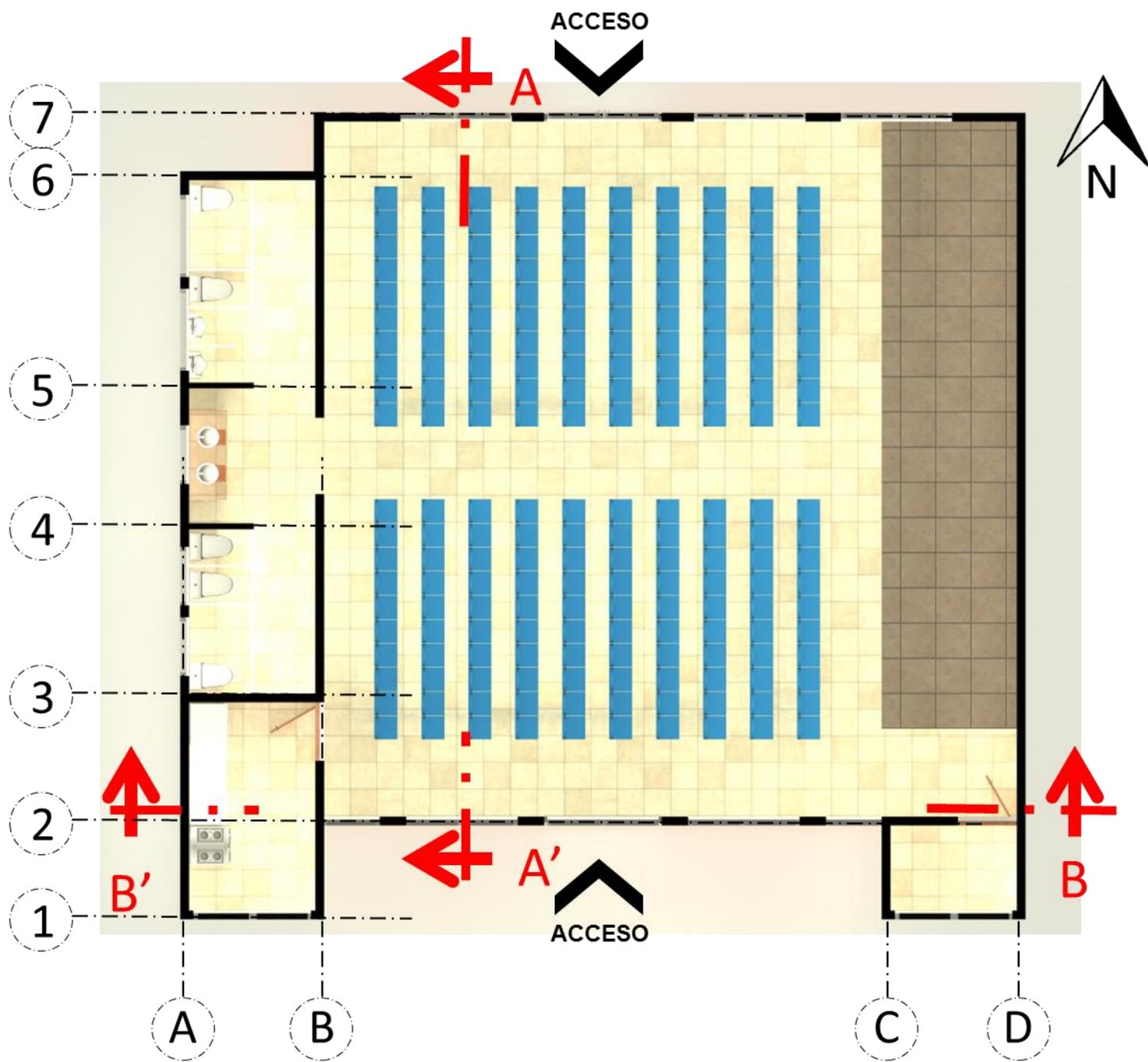


Ilustración 9 Propuesta Zona Verde





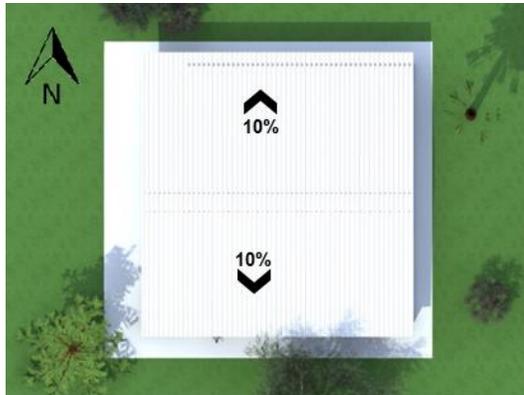
Ilustración 11 Propuesta de Equipamiento Urbano



PROPUESTA CASA COMUNAL  
PLANTA ARQUITECTÓNICA

1:100

Ilustración 12 Propuesta Equipamiento Urbano: Casa Comunal (Planta Arquitectónica).



**PROPUESTA CASA COMUNAL  
PLANTA DE CONJUNTO**

**1:200**

Ilustración 14 Propuesta Equipamiento Urbano: Casa Comunal (Planta de Conjunto).



**PROPUESTA CASA COMUNAL  
ELEVACIÓN PRINCIPAL**

**1:100**

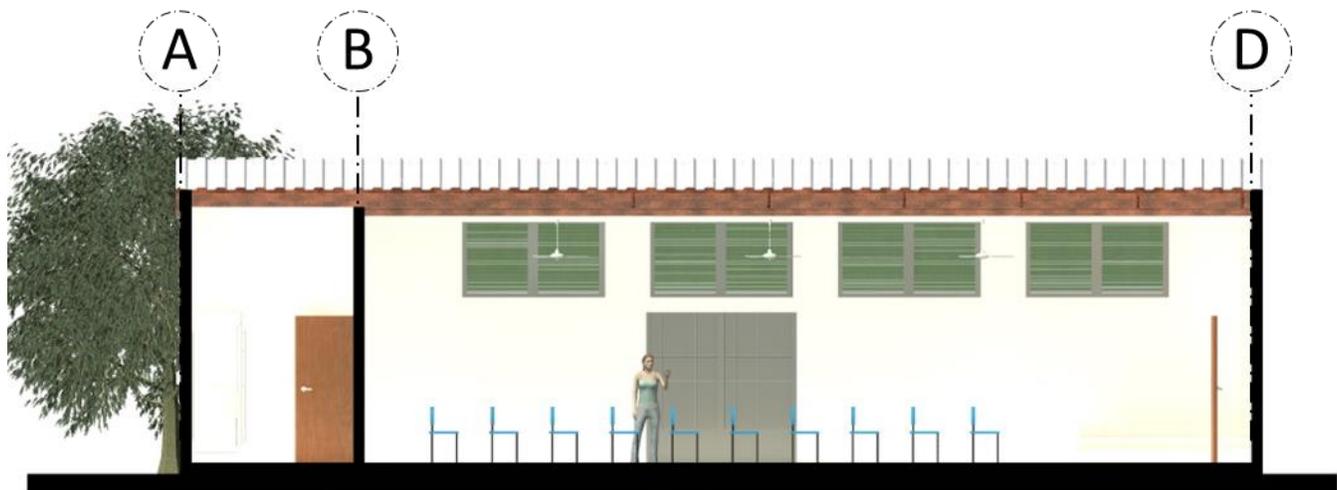
Ilustración 13 Propuesta Equipamiento Urbano: Casa Comunal (Elevación Principal).



PROPUESTA CASA COMUNAL  
SECCIÓN A-A'

1:1100

Ilustración 16 Propuesta Equipamiento Urbano: Casa Comunal (Sección A-A').



PROPUESTA CASA COMUNAL  
SECCIÓN B-B'

1:100

Ilustración 15 Propuesta Equipamiento Urbano: Casa Comunal (Sección B-B').

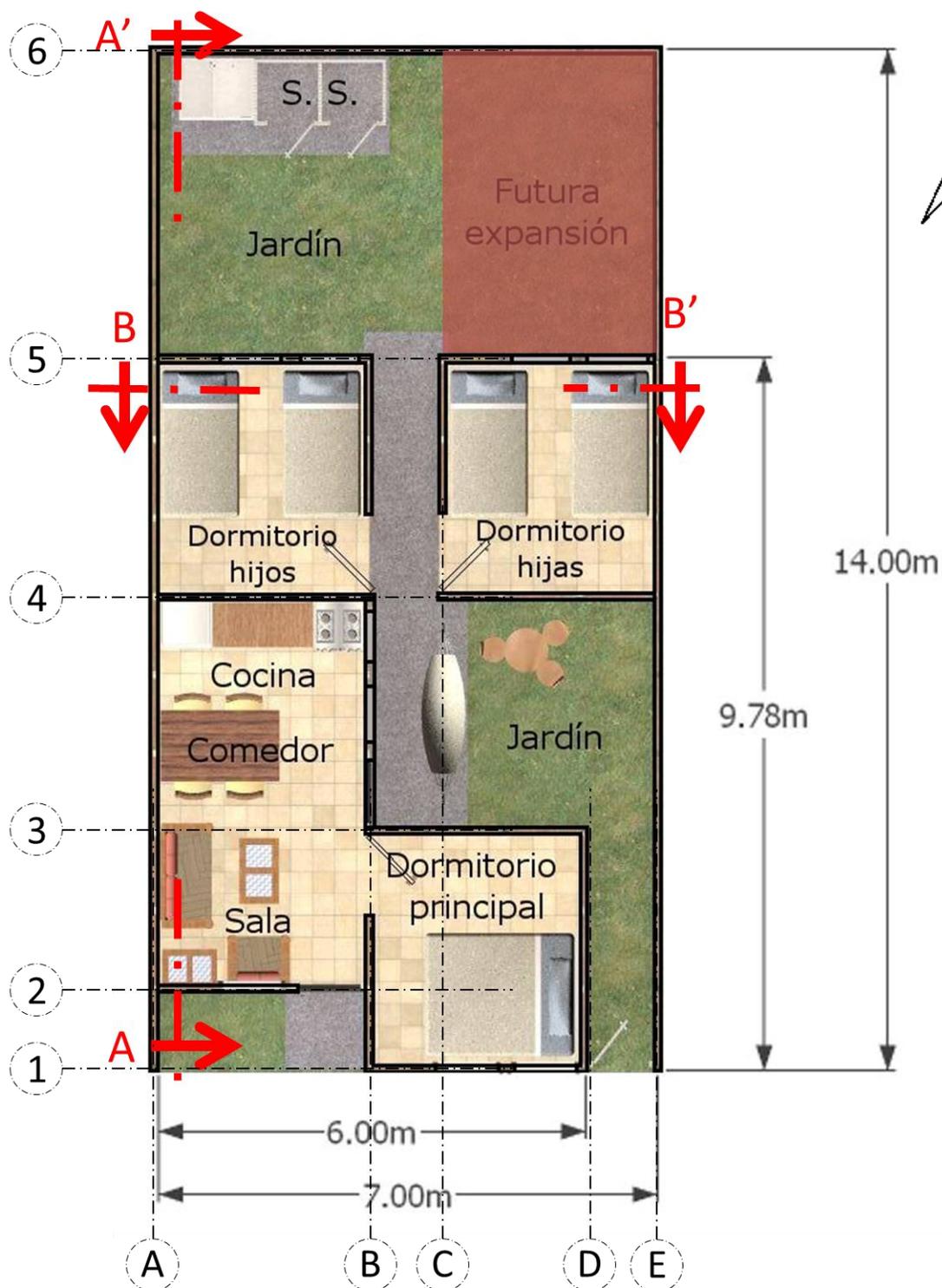


Ilustración 17 Propuesta Equipamiento Urbano: Casa Comunal (Vistas Exteriores).



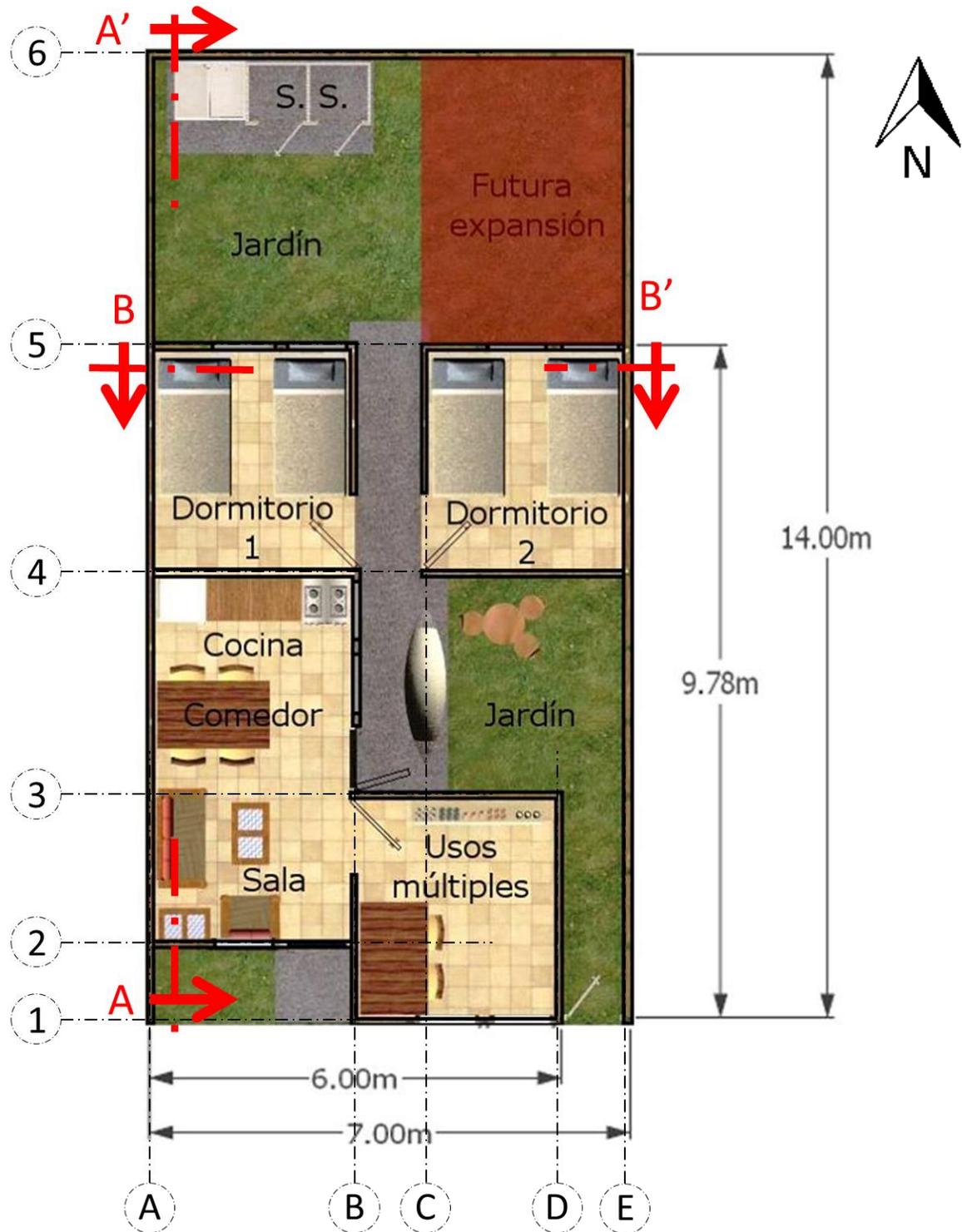
Ilustración 18 Propuesta Equipamiento Urbano: Casa Comunal (Vistas Interiores).

5.1.2 DISEÑO DE VIVIENDA.



ÁREA TOTAL DEL TERRENO:	98.00 m <sup>2</sup>	140.22 vr <sup>2</sup>	PROPUESTA DE VIVIENDA TIPO 1 PLANTA ARQUITECTÓNICA 1:100
ÁREA CONSTRUIDA:	64.28 m <sup>2</sup>	91.91 vr <sup>2</sup>	
ÁREA VERDE:	33.72 m <sup>2</sup>	48.31 vr <sup>2</sup>	

Ilustración 19 Propuesta de Vivienda Tipo 1 (Planta Arquitectónica).



ÁREA TOTAL DEL TERRENO:	98.00 m <sup>2</sup>	140.22 vr <sup>2</sup>
ÁREA CONSTRUIDA:	64.28 m <sup>2</sup>	91.91 vr <sup>2</sup>
ÁREA VERDE:	33.72 m <sup>2</sup>	48.31 vr

PROPUESTA DE VIVIENDA TIPO 1  
PLANTA ARQUITECTÓNICA  
1:100

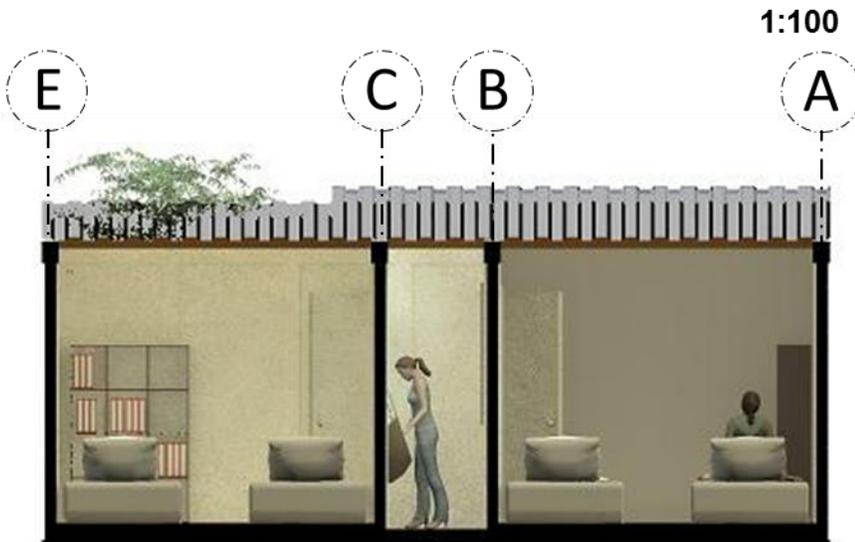
Ilustración 20 Propuesta de Vivienda Tipo 1 (Planta Arquitectónica).



PROPUESTA DE VIVIENDA TIPO 1  
ELEVACIÓN PRINCIPAL

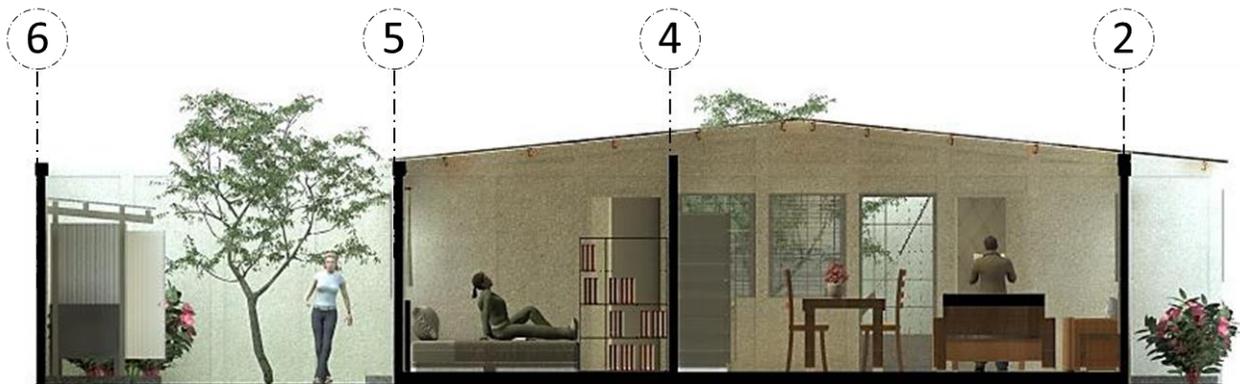


PROPUESTA DE VIVIENDA TIPO 1  
PLANTA DE CONJUNTO  
1:200



PROPUESTA DE VIVIENDA TIPO 1  
SECCIÓN B-B'

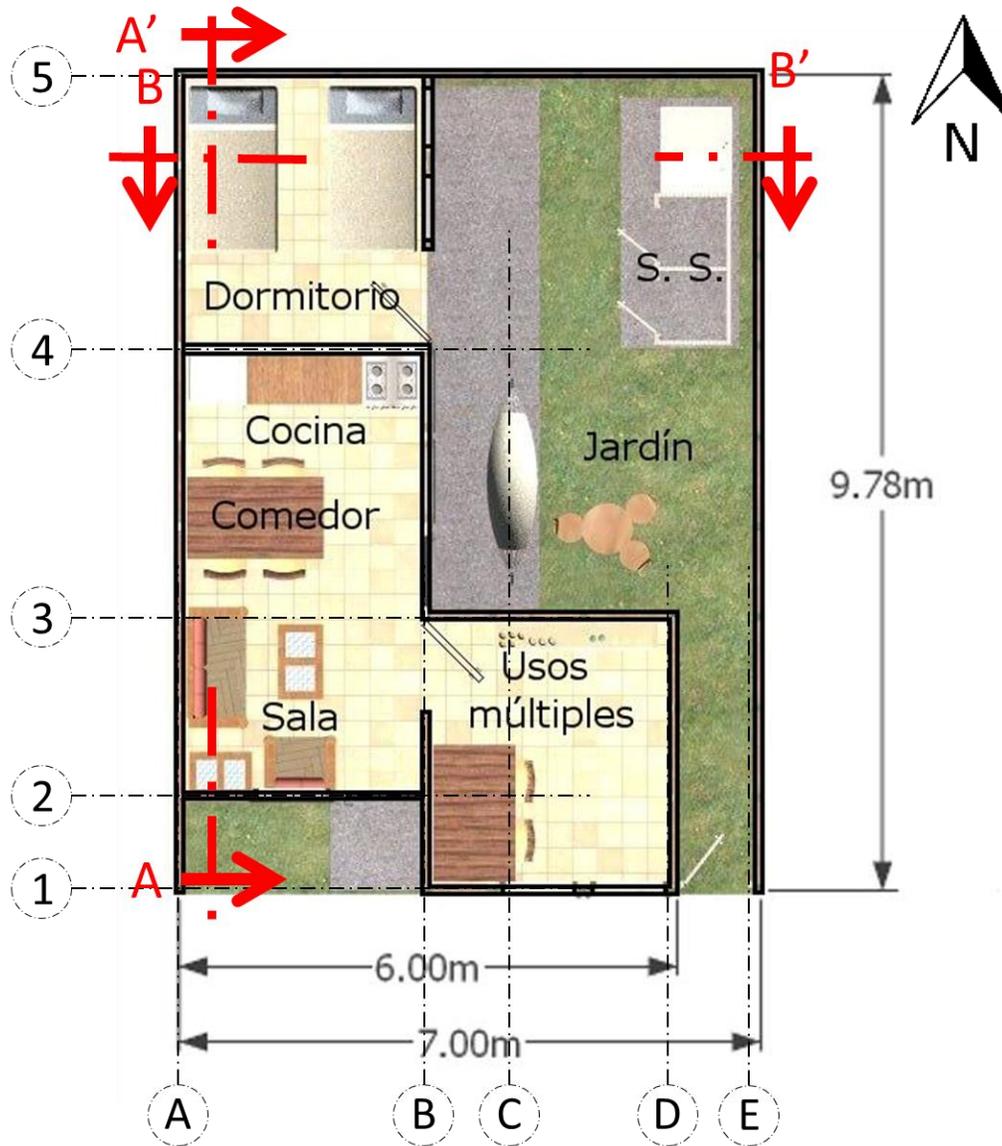
1:100



PROPUESTA DE VIVIENDA TIPO 1  
SECCIÓN A-A'

1:150

Ilustración 21 Propuesta de Vivienda Tipo 1 (Vistas Paralelas).

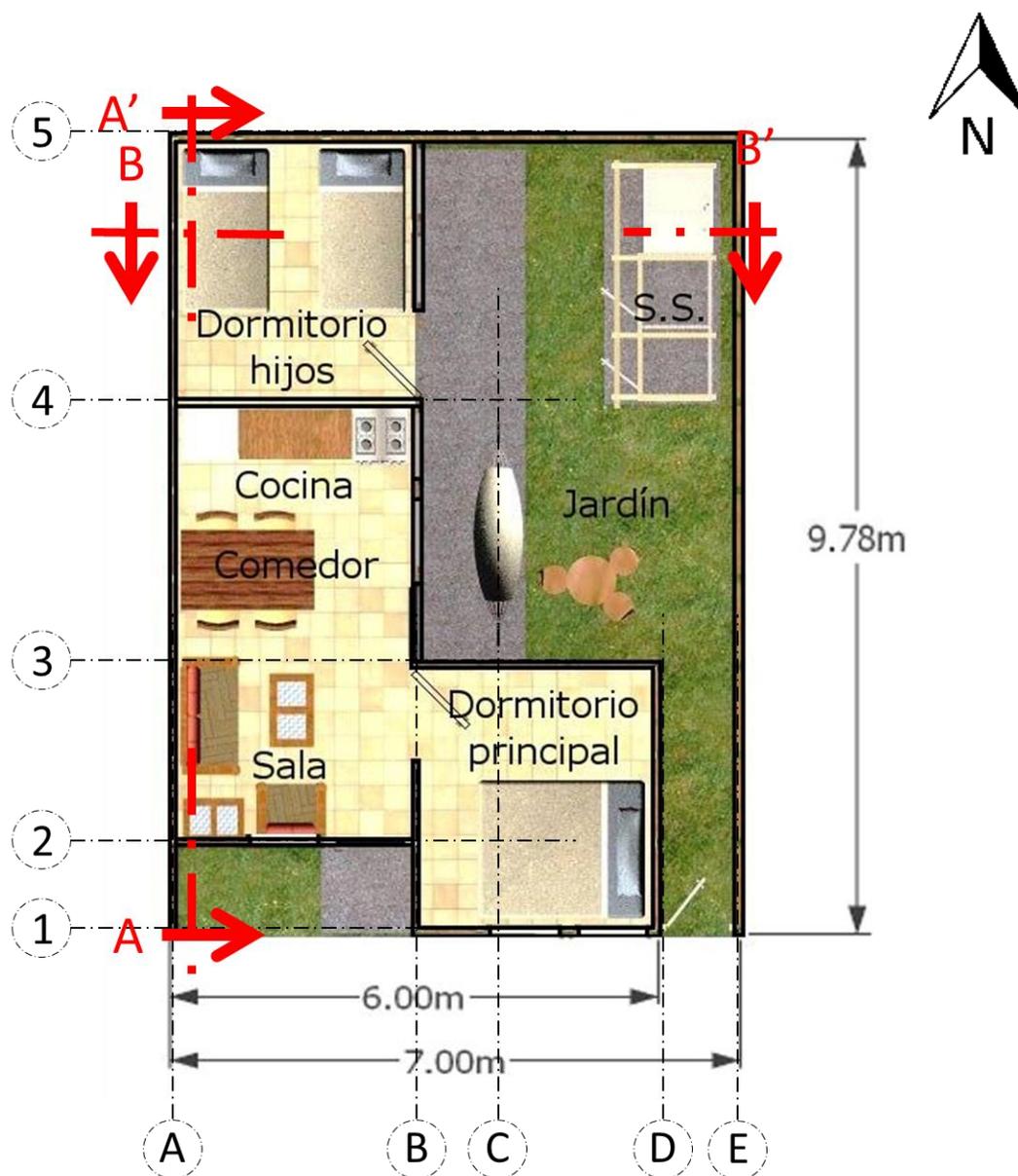


PROPUESTA DE VIVIENDA TIPO 2  
PLANTA ARQUITECTÓNICA

1:100

<b>ÁREA TOTAL DEL TERRENO:</b>	<b>58.68 m<sup>2</sup></b>	<b>83.96 vr<sup>2</sup></b>
<b>ÁREA CONSTRUIDA:</b>	<b>43.64 m<sup>2</sup></b>	<b>62.44 vr<sup>2</sup></b>
<b>ÁREA VERDE:</b>	<b>15.04 m<sup>2</sup></b>	<b>21.52 vr<sup>2</sup></b>

Ilustración 22 Propuesta de Vivienda Tipo 2 (Planta Arquitectónica).



PROPUESTA DE VIVIENDA TIPO 2  
PLANTA ARQUITECTÓNICA

1:100

<b>ÁREA TOTAL DEL TERRENO:</b>	<b>58.68 m<sup>2</sup></b>	<b>83.96 vr<sup>2</sup></b>
<b>ÁREA CONSTRUIDA:</b>	<b>43.64 m<sup>2</sup></b>	<b>62.44 vr<sup>2</sup></b>
<b>ÁREA VERDE:</b>	<b>15.04 m<sup>2</sup></b>	<b>21.52 vr<sup>2</sup></b>

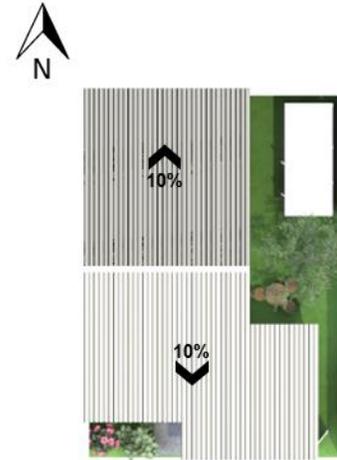
Ilustración 23 Propuesta de Vivienda Tipo 2 (Planta Arquitectónica).





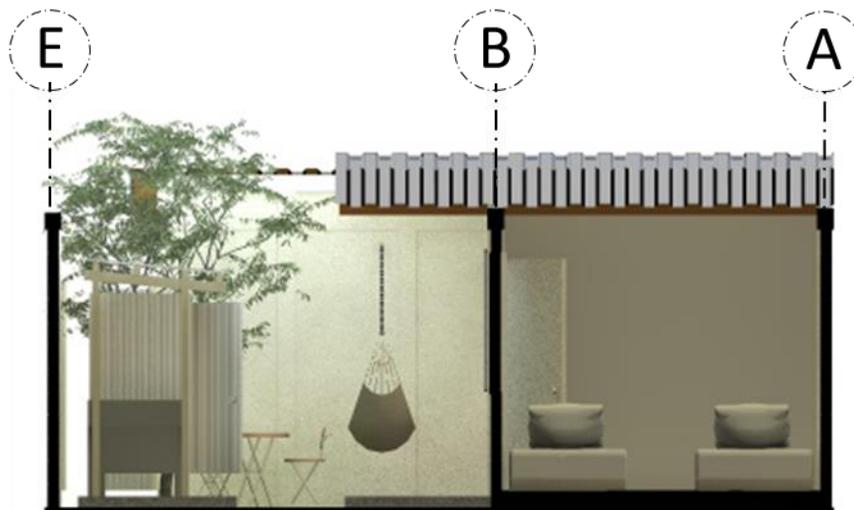
**PROPUESTA DE VIVIENDA TIPO 2  
ELEVACIÓN PRINCIPAL**

1:100



**PROPUESTA DE VIVIENDA TIPO 2  
PLANTA DE CONJUNTO**

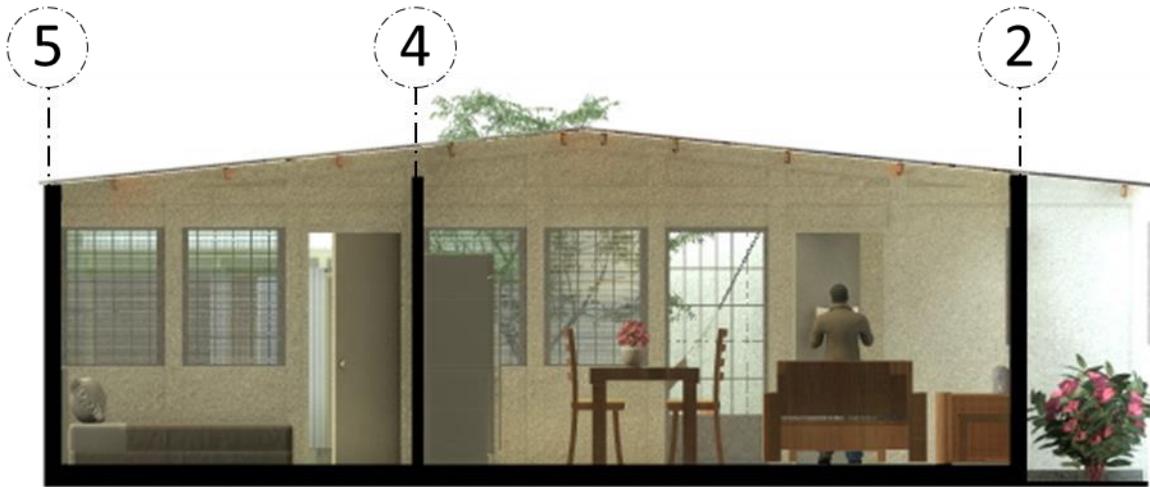
1:200



**PROPUESTA DE VIVIENDA TIPO 2  
SECCIÓN B-B'**

1:100

**Ilustración 24** Propuesta de Vivienda Tipo 2 (Vistas Paralelas).



PROPUESTA DE VIVIENDA TIPO 2  
SECCIÓN A-A'

1:100

Ilustración 26 Propuesta de Vivienda Tipo 2 (Vistas Paralelas).



Ilustración 25 Propuesta de Vivienda (Vistas Interior Zona Social).



Ilustración 28 Propuesta de Vivienda (Vistas Interior Zona Social).

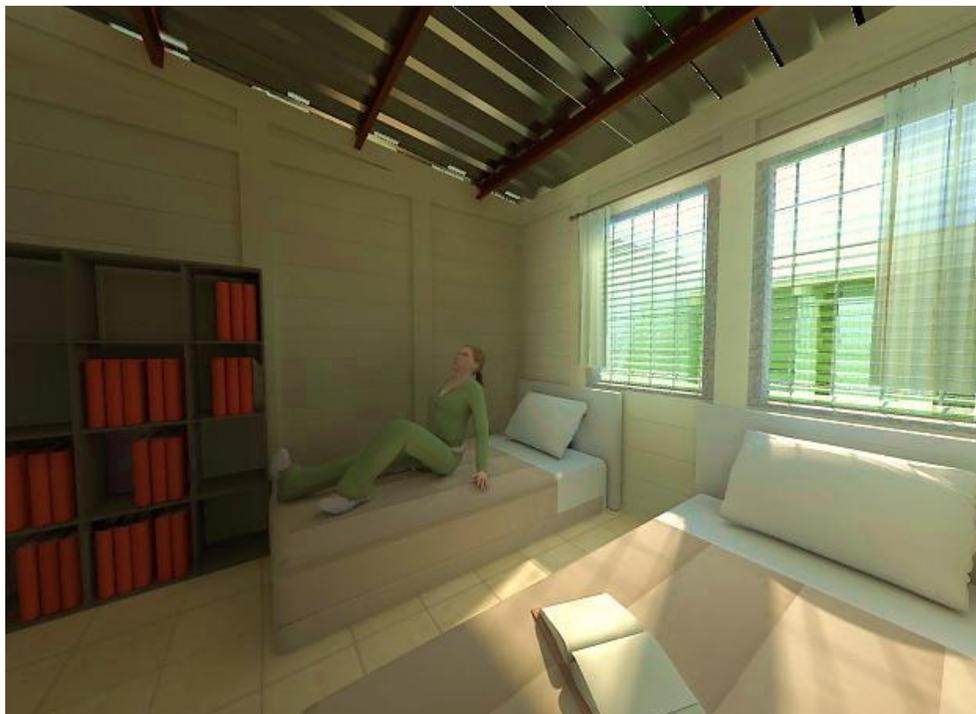


Ilustración 27 Propuesta de Vivienda (Vistas Interior Zona Privada).



Ilustración 29 Propuesta de Vivienda (Vista Jardín Interior).



Ilustración 30 Propuesta de Vivienda (Vistas Jardín Posterior).

### 5.1.3 ESTIMACIÓN PRESUPUESTARIA DE LA VIVIENDA TIPO.

<b>ESTIMACIÓN PRESUPUESTARIA DE LA VIVIENDA TIPO 1</b>					
<b>ITEM</b>	<b>CONCEPTO</b>	<b>UNIDAD</b>	<b>CANTIDAD</b>	<b>COSTO ESTIMADO (\$)</b>	<b>SUB-TOTAL (\$)</b>
<b>1</b>	<b>OBRAS PRELIMINARES</b>				<b>73.50</b>
	Trazo y nivelación*	m2	98.00	0.75	73.50
<b>2</b>	<b>TERRACERÍA</b>				<b>64.90</b>
	Excavación y desalojo	m3	8.83	7.35	64.90
<b>3</b>	<b>PAREDES</b>				<b>9103.05</b>
	Sistema Bloque Panel*	ml	55.17	165.00	9103.05
<b>4</b>	<b>CONCRETO ESTRUCTURAL</b>				<b>1330.79</b>
	Solera de fundación sf-1	ml	55.17	14.11	778.45
	Solera de coronamiento	ml	46.73	11.70	546.74
	Concreto en celdas de huecos de puertas y ventanas 210 kg/cm2	m3	0.07	77.80	5.60
<b>5</b>	<b>PISOS</b>				<b>1335.99</b>
	Compactación con material selecto	m3	10.68	6.35	67.82
	Compactación con suelo cemento	m3	9.07	23.11	209.61
	Baldosa 25x25	m2	44.13	7.68	338.92
	Piso de concreto	m2	9.25	77.80	719.65
<b>6</b>	<b>TECHOS</b>				<b>580.88</b>
	Lamina de zinc aluminio 3.5m	Unidad	3	21.90	65.70
	Lamina de zinc aluminio 4m	Unidad	5	24.95	124.75
	Lamina de zinc aluminio 5m	Unidad	7	31.49	220.43
	Polín "C" 3x2" Chapa 16	Unidad	10	17.00	170.00
<b>7</b>	<b>PUERTAS</b>				<b>360.00</b>
	Puerta Metálica 0.90 x 2.00 m	Unidad	4	75.00	300.00
	Puerta de madera 0.90 x 2.00 m	Unidad	1	60.00	60.00
<b>8</b>	<b>VENTANAS</b>				<b>249.12</b>
	Celosía de vidrio 0.90 x 1.00 m	Unidad	9	27.68	249.12
<b>10</b>	<b>INSTALACIONES ELÉCTRICAS</b>				<b>96.00</b>
	Circuito completo	Unidad	6	16.00	96.00
<b>12</b>	<b>INSTALACIONES SANITARIAS</b>				<b>176.50</b>
	Instalación de ducha	S.G.	1.00	16.50	16.50
	Inodoro	Unidad	1.00	60.00	60.00
	Pila prefabricada	Unidad	1.00	100.00	100.00
<b>TOTAL</b>					<b>\$ 13370.74</b>
<b>*Incluye mano de obra</b>					

**ESTIMACIÓN PRESUPUESTARIA DE LA VIVIENDA TIPO 2**

ITEM	CONCEPTO	UNIDAD	CANTIDAD	COSTO ESTIMADO (\$)	SUB-TOTAL (\$)
<b>1</b>	<b>OBRAS PRELIMINARES</b>				50.82
	Trazo y nivelación*	m2	67.76	0.75	50.82
<b>2</b>	<b>TERRACERÍA</b>				34.10
	Excavación y desalojo	m3	4.64	7.35	34.10
<b>3</b>	<b>PAREDES</b>				6382.20
	Sistema Bloque Panel*	ml	38.68	165.00	6382.20
<b>4</b>	<b>CONCRETO ESTRUCTURAL</b>				914.54
	Solera de fundación sf-1	ml	38.68	14.11	545.77
	Solera de coronamiento	ml	31.04	11.70	363.17
	Concreto en celdas de huecos de puertas y ventanas 210 kg/cm2	m3	0.07	77.80	5.60
<b>5</b>	<b>PISOS</b>				1148.87
	Compactación con material selecto	m3	6.92	6.35	43.94
	Compactación con suelo cemento	m3	5.88	23.11	135.89
	Baldosa 25x25	m2	34.60	7.68	265.73
	Piso de concreto	m2	9.04	77.80	703.31
<b>6</b>	<b>TECHOS</b>				496.08
	Lamina de zinc aluminio 3.75m	Unidad	2	23.90	47.80
	Lamina de zinc aluminio 4m	Unidad	3	24.95	74.85
	Lamina de zinc aluminio 5m	Unidad	7	31.49	220.43
	Polín "C" 3x2" Chapa 16	Unidad	9	17.00	153.00
<b>7</b>	<b>PUERTAS</b>				285.00
	Puerta Metálica 0.90 x 2.00 m	Unidad	3	75.00	225.00
	Puerta de madera 0.90 x 2.00 m	Unidad	1	60.00	60.00
<b>8</b>	<b>VENTANAS</b>				193.76
	Celosía de vidrio 0.90 x 1.00 m	Unidad	7	27.68	193.76
<b>10</b>	<b>INSTALACIONES ELÉCTRICAS</b>				96.00
	Circuito completo	Unidad	6	16.00	96.00
<b>12</b>	<b>INSTALACIONES SANITARIAS</b>				176.50
	Instalación de ducha	S.G.	1.00	16.50	16.50
	Inodoro	Unidad	1.00	60.00	60.00
	Pila prefabricada	Unidad	1.00	100.00	100.00
<b>TOTAL</b>					<b>\$ 9777.88</b>
<b>*Incluye mano de obra</b>					

<b>ESTIMACIÓN PRESUPUESTARIA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS TIPO 1 Y 2</b>					
<b>ITEM</b>	<b>CONCEPTO</b>	<b>UNIDAD</b>	<b>CANTIDAD</b>	<b>COSTO</b>	<b>SUB-TOTAL (\$)</b>
				<b>ESTIMADO (\$)</b>	
<b>1</b>	VIVIENDAS TIPO 1	C/U	84	\$ 13370.74	\$ 1,123,142.16
<b>2</b>	VIVIENDAS TIPO 2	C/U	39	\$ 9777.88	\$ 381,337.32
<b>TOTAL DEL PROYECTO HABITACIONAL</b>					<b>\$1,504,479.48</b>

## VALORACIONES

Las condiciones de precariedad de las comunidades que en nuestro país se han formado bajo situaciones de carencia y exclusión social, pueden ser superadas a mediano plazo por medio de esfuerzos multisectoriales y de autogestión.

La comunidad, habitante de la colonia Madre de El Salvador es una muestra de los cambios de enfoque que el estado salvadoreño desde diferentes instancias ha dado al fenómeno de las áreas con población en precariedad.

Los esfuerzos de los habitantes de la colonia Madre de El Salvador, al ser acompañados debidamente por instituciones de la sociedad lograrán fortalecer condiciones de pertenecía, inclusión, y seguridad para las ciento veintidós familias y para las comunidades vecinas.



## RECOMENDACIONES

- La intervención urbana, debe ser realizada en fecha posterior al levantamiento, retiro de rieles y otros escombros de la antigua estación ferroviaria, por parte del propietario.
- El proyecto de conexión a la red de aguas negras de la ciudad, que la junta directiva de la colonia Madre de El Salvador se encuentra gestionando debe ser realizado como mínimo de forma simultanea a este proyecto, sin embargo mediante de la ayuda de instrumentos legales puede ser fácilmente adaptada la red a los inmuebles haciendo uso del “corredor de ventilación” (ver ilustración 5).
- El proyecto deberá ser realizado bajo el mecanismo de autoconstrucción, para disminuir los costos financieros, facilitando de esta forma la gestión de los mismos ante las instituciones que la junta directiva considere convenientes.
- Los interesados deberán organizar talleres formativos para ser capacitados en el área de construcción con los materiales propuestos y el sistema constructivo, antes de proceder a ejecución de las obras constructivos, estos talleres deberán ser impartidos por personal técnico competente.



## TABLAS DE CONTENIDO

### **TABLA 1: GRÁFICOS.**

Gráfico 1 Principales problemas de vivienda en las ciudades de América Latina .	22
Gráfico 2 Familias que no cuenta con una vivienda o habitan en viviendas de mala calidad.....	23
Gráfico 3 AÑO DE INCORPORACIÓN A LA COLONIA.....	94
Gráfico 4 HABITANTES POR VIVIENDA.....	95
Gráfico 5 HABITANTES POR GÉNERO .....	96
Gráfico 6 HABITANTES POR GENERO POR VIVIENDA.....	97
Gráfico 7 DISTRIBUCIÓN POBLACIONAL POR RANGOS DE EDAD.....	98
Gráfico 8 JEFES DE HOGAR POR VIVIENDA .....	99
Gráfico 9 DISTRIBUCIÓN DE LA POBLACIÓN EMPLEADA.....	100
Gráfico 10 DISTRIBUCIÓN POBLACIONAL SEGÚN SUS INGRESOS.....	101
Gráfico 11 OCUPACIONES DE LA POBLACIÓN EMPLEADA.....	102
Gráfico 12 TIPOLOGÍA DE MATERIALES DE CONSTRUCCIÓN: ELEMENTOS VERTICALES .....	103
Gráfico 13 TIPOLOGÍA DE MATERIALES DE CONSTRUCCIÓN: CUBIERTAS DE TECHO.....	104
Gráfico 14 TIPOLOGÍA DE MATERIALES DE CONSTRUCCIÓN: PISOS.....	105
Gráfico 15 ACCESO A SERVICIOS.....	106

### **TABLA 2: IMÁGENES.**

Imagen a Plano de Ubicación Colonia "Madre de El Salvador".....	8
Imagen b Pasaje Colonia "Madre de El Salvador" .....	10
Imagen c Materiales Constructivos Empleados.....	10
Imagen d Calle Principal Colonia "Madre de El Salvador".....	11
Imagen e Municipios del Departamento de Santa Ana .....	67
Imagen f Monumento a la libertad ubicado en el parque del mismo nombre de la ciudad salvadoreña de Santa Ana.....	68
Imagen g Vista de Santa Ana 1916.....	72
Imagen h Ciudades Aledañas a Santa Ana.....	73
Imagen i Regiones Geomorfológicas Ciudad de Santa Ana. ....	73
Imagen j Inducción al Taller.....	115
Imagen k Inducción al Taller.....	115
Imagen l Conformación de grupos de trabajo a través de sorteo.....	116
Imagen m Conformación de grupos de trabajo a través de sorteo.....	116
Imagen n Discusión y distribución de espacios.....	117

Imagen o Discusión y distribución de espacios.....	117
Imagen p Distribución de grupos en la mesas de trabajo.....	117
Imagen q Discusión y distribución de espacios.....	118
Imagen r Equipos de trabajando en su propuestas de distribución.....	118
Imagen s Propuestas de Distribución Resultado de Taller.....	119
Imagen t Propuesta de Distribución Grupo Rojo.....	119
Imagen u Propuesta de Distribución Grupo Azul.....	120
Imagen v Propuesta de Distribución Grupo Verde.....	120
Imagen w Ponencia Grupo Rojo.....	121
Imagen x Ponencia Grupo Azul.....	121
Imagen y Ponencia Grupo Verde.....	121
Imagen z Asistentes al Taller.....	122
Imagen aa Asistentes al Taller.....	123
Imagen bb Triángulo de Desarrollo Sostenible.....	149

**TABLA 3: TABLAS.**

Tabla 1 Déficit de vivienda urbana en América Latina, 2009 (Porcentaje de hogares).....	24
Tabla 2 Nivel del Proceso de Urbanización.....	29
Tabla 3 Principales Programas Públicos Habitacionales en Centro América.....	35
Tabla 4 Regulación específica y su incidencia en los mercados de tierra urbana.....	57
Tabla 5 Políticas Económicas en los mercados de tierra urbanas.....	59
Tabla 6 Instituciones Relacionadas con la Vivienda Popular. Fuente: VMVDU. ..	60
Tabla 7 Contribución Económica Bancara de acuerdo a Ingreso Familiar.....	62
Tabla 8 Programas de Viviendas de Interés Social Financiadas por el FSV.....	64
Tabla 9 Municipios del Departamento de Santa Ana.....	66
Tabla 10 Organización ADESCO colonia "Madre del Salvador".....	93
Tabla 11 Programa Arquitectónico Vivienda Tipo 1 y 2.....	128
Tabla 12 Programa Arquitectónico Casa Comunal.....	131
Tabla 13 Dimensiones Mínimas en Vivienda Mínima.....	134
Tabla 14 Tabla de Ventajas y Desventajas.....	141
Tabla 15 Evaluación de Materiales Constructivos Posibles.....	142

**TABLA 4: ILUSTRACIONES..**

Ilustración 1 Diagramas de Zonificación de Viviendas Tipo.....	143
Ilustración 2 Diagrama de Flujo Vivienda Tipo 1.....	144
Ilustración 3 Diagrama de Flujo Vivienda Tipo 2.....	145
Ilustración 4 Perfil B-B' Pasaje Peatonal Tipo 1.....	148
Ilustración 5 Perfil A-A' Calle Principal.....	148

Ilustración 6 Perfil C-C' Pasaje Peatonal Tipo 2.....	149
Ilustración 7 Corredor de Ventilación Interno .....	150
Ilustración 8 Corredor de Ventilación Interno Perfil .....	151
Ilustración 9 Propuesta Zona Verde .....	152
Ilustración 10 Propuesta Zona Verde .....	152
Ilustración 11 Propuesta de Equipamiento Urbano .....	153
Ilustración 12 Propuesta Equipamiento Urbano: Casa Comunal (Planta Arquitectónica). .....	154
Ilustración 13 Propuesta Equipamiento Urbano: Casa Comunal (Elevación Principal). .....	155
Ilustración 14 Propuesta Equipamiento Urbano: Casa Comunal (Planta de Conjunto).....	155
Ilustración 15 Propuesta Equipamiento Urbano: Casa Comunal (Sección B-B').	156
Ilustración 16 Propuesta Equipamiento Urbano: Casa Comunal (Sección A-A').	156
Ilustración 17 Propuesta Equipamiento Urbano: Casa Comunal (Vistas Exteriores). .....	157
Ilustración 18 Propuesta Equipamiento Urbano: Casa Comunal (Vistas Interiores). .....	158
Ilustración 19 Propuesta de Vivienda Tipo 1 (Planta Arquitectónica). .....	159
Ilustración 20 Propuesta de Vivienda Tipo 1 (Planta Arquitectónica). .....	160
Ilustración 21 Propuesta de Vivienda Tipo 1 (Vistas Paralelas). .....	161
Ilustración 22 Propuesta de Vivienda Tipo 2 (Planta Arquitectónica). .....	162
Ilustración 23 Propuesta de Vivienda Tipo 2 (Planta Arquitectónica). .....	163
Ilustración 24 Propuesta de Vivienda Tipo 2 (Vistas Paralelas). .....	164
Ilustración 25 Propuesta de Vivienda (Vistas Interior Zona Social). .....	165
Ilustración 26 Propuesta de Vivienda Tipo 2 (Vistas Paralelas). .....	165
Ilustración 27 Propuesta de Vivienda (Vistas Interior Zona Privada). .....	166
Ilustración 28 Propuesta de Vivienda (Vistas Interior Zona Social). .....	166
Ilustración 29 Propuesta de Vivienda (Vista Jardín Interior). .....	167
Ilustración 30 Propuesta de Vivienda (Vistas Jardín Posterior). .....	167

## SIGLAS Y ACRÓNIMOS

ANDA	Administración Nacional de Acueductos y Alcantarillados
CONAIPD	Consejo Nacional de Atención Integral a la Persona con Discapacidad
DUA	Dirección de Urbanismo y Arquitectura
FENADESAL	Ferrocarriles Nacionales de El Salvador
FNV	Financiera Nacional para la Vivienda
FONAVIPO	Fondo Nacional de Vivienda Popular
FSV	Fondo Social para la Vivienda
FUNDASAL	Fundación Salvadoreña de Desarrollo y Vivienda Mínima
INPEP	Instituto Nacional de Pensiones para los Empleados Públicos
IPSFA	Instituto de Previsión Social de la Fuerza Armada
IVU	Instituto de Vivienda Urbana
MAG	Ministerio de Agricultura y Ganadería
MINEC	Ministerio de Económica
MINED	Ministerio de Educación
MOP	Ministerio de Obras Publicas
MOPTVDU	Ministerio de Obras Públicas, Transporte, Vivienda y Desarrollo Urbano.
ONG	Organización No Gubernamental
PRONAVIPO	Programa Nacional de Vivienda Popular
SIGET	Superintendencia General de Electricidad y Telecomunicaciones

VIS	Vivienda de Interés Social
VMOP	Viceministerio de Obras Públicas.
VMT	Viceministerio de Transporte.
VMVDU	Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano.



## GLOSARIO DE TÉRMINOS

### A

#### **Accesibilidad**

La accesibilidad es la cualidad de aquello que resulta accesible. El adjetivo accesible, por su parte, refiere a lo que es de comprensión o entendimiento sencillo. El concepto de accesibilidad, por lo tanto, se utiliza para nombrar al grado o nivel en el que cualquier ser humano, más allá de su condición física o de sus facultades cognitivas, puede usar una cosa, disfrutar de un servicio o hacer uso de una infraestructura.

#### **Asoleamiento**

En Arquitectura se habla de asoleamiento o soleamiento cuando se trate de la necesidad de permitir el ingreso del sol en ambientes interiores o espacios exteriores donde se busque alcanzar el confort higrotérmico. Es un concepto utilizado por la Arquitectura bioclimática y el bioclimatismo.

#### **Autoconstrucción**

Con la palabra auto-construcción en el campo de la arquitectura se indican las estrategias dirigidas a sustituir con operadores aficionados las empresas artesanales o industriales que, en una estructura productiva desarrollada, se ocupan normalmente de realizar los edificios para futuros usuarios.

### B

#### **Bioclimático**

La bioclimática se define como aquel tipo de arquitectura que, asegurando el confort para los ocupantes del edificio, minimiza el uso de energía auxiliar apoyándose en las características climáticas del lugar.

## C

### **Confort**

El confort es aquello que produce bienestar y comodidades. Cualquier sensación agradable o desagradable que sienta el ser humano le impide concentrarse en lo que tiene que hacer. La mejor sensación global durante la actividad es la de no sentir nada, indiferencia frente al ambiente. Esa situación es el confort. Al fin y al cabo, para realizar una actividad el ser humano debe ignorar el ambiente, debe tener confort.

### **Cualitativo**

El término se emplea para nombrar a aquello vinculado a la cualidad (el modo de ser o las propiedades de algo).

### **Cuantitativo**

Se trata de un adjetivo que está vinculado a la cantidad. Este concepto, por su parte, hace referencia a una cuantía, una magnitud, una porción o un número de cosas.

## D

### **Diseño**

El diseño se define como el proceso previo de configuración mental, "pre-figuración", en la búsqueda de una solución en cualquier campo. Utilizado habitualmente en el contexto de la industria, ingeniería, arquitectura, comunicación y otras disciplinas creativas.

## F

### **Flexible**

Disposición de un individuo u objeto para ser doblado con facilidad, la condición de plegarse según la voluntad de otros y la susceptibilidad para adaptarse a los cambios de acuerdo a las circunstancias.

**L**

**Latifundio**

Explotación agraria de grandes dimensiones.

**M**

**Microclima**

Conjunto de las condiciones climáticas particulares de un espacio de dimensiones reducidas, producido por su localización o las modificaciones introducidas por la acción humana.

**Minifundio**

Terreno de cultivo de reducida extensión y poca rentabilidad, que permite exclusivamente una economía de subsistencia:

**P**

**Predio**

Heredad, hacienda, tierra o posesión inmueble.

**Proyecto**

Plan y disposición detallados que se forman para la ejecución de una cosa:

Conjunto de instrucciones, cálculos y dibujos necesarios para ejecutar una obra de arquitectura o de ingeniería.

**S**

**Segregación**

Separación, marginación de un grupo social por razón de su sexo, raza, cultura, o ideología.

Fraccionamiento de bienes de vienes inmuebles.

### **Sustentable**

La sustentabilidad (o sostenibilidad) es un término que se puede utilizar en diferentes contextos, pero en general se refiere a la cualidad de poderse mantener por sí mismo, sin ayuda exterior y sin agotar los recursos disponibles.

### **T**

#### **Tugurios**

Lugar mal acondicionado para vivir o para estar.

### **V**

#### **Viable**

Se aplica a la idea o plan que puede realizarse.

### **Vivienda Digna**

Por lo que una vivienda es digna y adecuada, debemos unirlo 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, viviendas en 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:

- Vivienda fija y habitable.
- Vivienda de calidad
- Vivienda asequible y accesible.
- Seguridad jurídica de tenencia

### **BIBLIOGRAFÍA**

- Asamblea Legislativa de El Salvador (1983). *La Constitución de la República de El Salvador*. San Salvador: Asamblea Legislativa de la República de El Salvador.



- FUNDASAL y PNUD (2009). *Escenarios de vida desde la exclusión urbana. Una mirada al hábitat popular de 32 ciudades de El Salvador*. San Salvador.
- FLACSO, MINEC, PNUD (2010). *Mapa de pobreza urbana y exclusión social. Volumen 1. Conceptos y metodología*. El Salvador. San Salvador.
- FLACSO, MINEC, PNUD (2010). *Mapa de pobreza urbana y exclusión social. Volumen 2. Atlas. Localización de asentamientos urbanos precarios*. El Salvador. San Salvador.
- PNUD (2010). *Informe sobre Desarrollo Humano El Salvador 2010. De la pobreza y el consumismo al bienestar de la gente. Propuestas para un nuevo modelo de desarrollo*.
- FUNDASAL (2010). *Anteproyecto Ley de Vivienda de Interés Social. Una Necesidad Palpable, una propuesta para el acceso de los más pobres*. San Salvador.
- Hernández Paredes, R. F. y Rivas Escobar, L. E. (2012). *Anteproyecto Urbanístico-Arquitectónico Para La Comunidad "Altos De San Felipe I", Ilopango*. (Tesis de Arquitectura, Universidad de El Salvador).
- Contreras Sermeño, J. C., Guandique Cordón, C. E. y Hernández Hasbún, J. R. (1985). *Plan de Desarrollo Urbano para la Villa El Congo*. (Tesis de Arquitectura, Universidad Albert Einstein).
- Gómez Granadeño, M. J., Meléndez Recinos, A. J. y Martínez Mejía, R. M. (2011). *Procedimiento para la Calificación de Interés Social de Proyectos Habitacionales y su posterior inscripción en el Registro de la Propiedad Raíz E Hipotecas de la Primera Sección del Centro durante los años 2008 Y*

2009. (Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas, Universidad de El Salvador).

- Romero de la Cruz, M. y Vides Brizuela, M. I. (2006). *Análisis de la inversión en el sector de la vivienda popular en el salvador. Período 1995 – 2005* (Tesis de Licenciatura en Economía, Universidad Centroamericana José Simeón Cañas).
- Carlos Ferrufino, Sandra Gutierrez, Aida Zeledón, Fundación Nacional para el Desarrollo, *Plan Nacional de Ordenamiento y Desarrollo Territorial, Una Lectura Desde la Sociedad Civil.*
- FUNDASAL, 1992/1993 *Carta Urbana.*