

**UNIVERSIDAD DE EL SALVADOR**  
**FACULTAD MULTIDISCIPLINARIA ORIENTAL**  
**DEPARTAMENTO DE CIENCIAS JURÍDICAS**



**“LA OBLIGACIÓN DEL ESTADO SALVADOREÑO DE  
GARANTIZAR EL DERECHO HUMANO A LA VIVIENDA  
FRENTE AL PROBLEMA DE LOS ASENTAMIENTOS ILEGALES  
EN LA LÍNEA FÉRREA, DEPARTAMENTO DE SAN MIGUEL  
PERÍODO 2000-2004”**

**PARA OPTAR AL TÍTULO DE:  
LICENCIATURA EN CIENCIAS JURÍDICAS**

**POR:  
ELIZABETH MARÍA NAVARRO MADRID  
JOSÉ SAÚL MAGAÑA BARRERA  
MARIO EDGARDO RODRÍGUEZ PANIAGUA**

**NOVIEMBRE DE 2005**

**SAN MIGUEL**

**EL SALVADOR**

**CENTRO AMÉRICA**

**UNIVERSIDAD DE EL SALVADOR**  
**FACULTAD MULTIDISCIPLINARIA ORIENTAL**  
**DEPARTAMENTO DE CIENCIAS JURÍDICAS**



**AUTORIDADES DE LA UNIVERSIDAD DE EL SALVADOR**

**DOCTORA MARÍA ISABEL RODRÍGUEZ**  
**RECTORA**

**INGENIERO JOAQUÍN ORLANDO MACHUCA**  
**VICE-RECTOR ACADÉMICO**

**DOCTORA CARMEN ELIZABETH RODRÍGUEZ DE RIVAS**  
**VICE-RECTORA ADMINISTRATIVA**

**LICENCIADA ALICIA MARGARITA RIVAS DE RECINOS**  
**SECRETARIA GENERAL**

**LICENCIADO PEDRO ROSALIO ESCOBAR CASTAÑEDA**  
**FISCAL GENERAL**

**UNIVERSIDAD DE EL SALVADOR  
FACULTAD MULTIDISCIPLINARIA ORIENTAL  
DEPARTAMENTO DE CIENCIAS JURÍDICAS**



**AUTORIDADES DE LA FACULTAD MULTIDISCIPLINARIA  
ORIENTAL**

**INGENIERO JUAN FRANCISCO MÁRMOL CANJURA  
DECANO**

**LICENCIADA GLORIA LARIOS DE NAVARRO  
VICE DECANO**

**DOCTOR OVIDIO BONILLA FLORES  
JEFE DEL DEPARTAMENTO DE CIENCIAS JURÍDICAS**

**LICENCIADO JOSÉ FLORENCIO CASTELLÓN  
COORDINADOR GENERAL DEL PROCESO DE GRADUACIÓN**

**LICENCIADO HUGO NOÉ GARCÍA GUEVARA  
DIRECTOR DE CONTENIDO**

**LICENCIADO CARLOS ARMANDO SARAVIA SEGOVIA  
DIRECTOR DE METODOLOGÍA**

**UNIVERSIDAD DE EL SALVADOR**  
**FACULTAD MULTIDISCIPLINARIA ORIENTAL**  
**DEPARTAMENTO DE CIENCIAS JURÍDICAS**



**EVALUADOR DE LA INVESTIGACIÓN**

**LICENCIADO HUGO NOÉ GARCÍA GUEVARA**  
**DIRECTOR DE CONTENIDO**

## DEDICATORIA

*A Dios Todopoderoso por ser el centro de mi vida, por que sin Él jamás hubiese logrado este triunfo, por eso le dedico esta pequeña obra material que encierra toda la sabiduría y esfuerzo que Él me ha brindado.*

*A la Santísima Virgen María: Por su intercesión a su Divino Hijo para que permitiera la realización de esta obra y culminación con éxitos mi carrera universitaria.*

*A mis padres: Mauricio Armando Navarro y Gloria Celina Madrid de Navarro, por brindarme su amor, sacrificio y sus buenos consejos morales y espirituales durante toda mi vida y por estar conmigo siempre en los momentos más difíciles.*

*A mis hermanos: Gloria Sujey, Edgar Mauricio y Flor de María por ser muy valiosos para mí, por su cariño, tolerancia y fraternidad.*

*A mis abuelos: Atilio Madrid y Lidia de Madrid, por haber creído en mi y tener siempre la esperanza de ver alcanzar mi meta de ser una profesional*

*A mi esposo: William Alexander Rojas Cruz, por ser tan especial en mi vida, por su amor, ternura y lealtad incondicional y por ayudarme a hacer de este sueño una realidad tangible.*

*A mi hija: Valeria Michelle Rojas Navarro, por ser mi angelito inspirador y por llenar mi vida de mucha alegría y felicidad.*

*A mis cuñados: José Luis Rojas Cruz e Iris Yessenia Rojas Cruz*

*A mis suegros: Francisco José Rojas y María Esther Cruz de Rojas*

*Gracias por su apoyo en los últimos años de estudio de mi carrera y por ser parte de este nuevo triunfo en mi vida.*

*A mis compañeros de Tesis: José Saúl y Mario Edgardo, por poner todo su esfuerzo y sacrificio para la obtención de este gran éxito académico.*

*A mis compañeros del Proceso de Graduación 2005: Como un bello recuerdo que perdurará para siempre.*

*Al Licenciado Hugo Noé García Guevara: Por encaminarnos y educarnos siempre hacia una mejor promoción y protección de los Derechos Humanos.*

*A todos mis amigos(as): Por ocupar cada uno(a) un espacio muy especial en mi corazón.*

*Elizabeth María Navarro Madrid*

## *Agradecimientos*

*"Bienaventurado el hombre que halla la sabiduría,  
& que obtiene la inteligencia,  
Porque su ganancia es mejor que la ganancia de la plata, & sus  
frutos más que el oro fino".*

*Proverbios 3:13-14*

*Este triunfo académico representa para mí uno de mis más grandes anhelos, y que el día de hoy colma a mi vida de profundo orgullo y satisfacción al ver realizados mis sueños y los de muchos.*

### *A Dios:*

*Quien con profundo afecto estoy eternamente agradecido....."*

*Por haberme colmado de sabiduría y de toda capacidad humana al haberme fortalecido en todos los momentos que lo necesite, para lograr terminar una de mis metas más preciadas de mi vida.*

### *Mis Padres:*

*Héctor David Magaña (Q. D. D. G) que siempre fue su más alta aspiración que llegase a ser un hombre de bien, y Rosa Elvira Barrera, por haberme dado todo el cariño, amor, confianza, apoyo y fortaleza espiritual que me brindó cuando más lo necesite como toda una buena madre.*

### *A Mis Hermanos:*

*Héctor David Magaña Barrera y Elvira Tatiana Magaña Barrera, por sus oportunos consejos y por formar parte de mi inspiración, a ellos con todo el cariño de mi corazón.*

### *A Mis Abuelos:*

*Por haberme hecho reconocer que tenía una meta y que les alegraría mucho de todo su corazón que esa meta la cumpliera, viéndome culminado como profesional.*

*Mis Compañeros de Tesis:*

*Elizabeth María Navarro Madrid y Mario Edgardo Rodríguez Paniagua, por haber puesto el mayor de sus empeños en este trabajo y por nunca desfallecer ante tal ardua labor. Mi Aprecio Incondicional por Compartir hoy por hoy este triunfo.*

*Mis Maestros:*

*Con gratitud infinita, les agradezco a todos especialmente por haber dejado sus conocimientos sembrados en la memoria de mi vida.*

*A Mis Compañeros de Clase:*

*Muy satisfecho por todo el tiempo que cursamos como estudiantes y en especial a mi compañero Shony (B. D. D. G) que siempre lo recordare como alguien especial en mi mente y en mi corazón con un gran espíritu de solidaridad y de optimismo.*

*El hombre será saciado de bien de los frutos de sus labios, según sea la obra con que edifiquen sus manos..."*

*José Saúl Magaña Barrera*

## **AGRADECIMIENTOS**

*A Dios todopoderoso por haberme dado la perseverancia y sabiduría para seguir hasta el final y no desmayar en esos momentos difíciles que se nos presentan en este arduo camino para llegar a culminar esta meta.*



*A mi madre **Ana Celia Paniagua Centeno** por el apoyo moral, espiritual y económico que me brindó incondicionalmente en todo momento de mi vida, a ella le debo lo que ahora soy, por todo su esfuerzo le entrego este triunfo.*

*Especialmente a **Maria Ivania Padilla Lazo** por ser ejemplo de fortaleza, dedicación y comprensión; por brindarme su amor, amistad y haber compartido tantos momentos felices, el mejor de todos: el nacimiento de nuestro hijo.*

*A mi hijo **Fernando** porque su amor ha motivado mi lucha haciéndome más fuerte cada día.*

*A mi Hermana, **Celia Marlene** que siempre me apoyó, brindándome su compañía los momentos más difíciles de mi vida, dándome consejos y compartiendo mis triunfos, así como también mis derrotas.*

*Al Director de contenido: **Lic. Hugo Noé García Guevara** por su asesoramiento científico y estímulo para seguir creciendo intelectualmente.*

*De manera especial mi agradecimiento a todas las personas que me dieron su apoyo y confianza para alcanzar el ideal que me propuse.*

*A la Universidad de El Salvador, y a mis maestros por su prestigiosa formación académica.*

*Mario Edgardo Rodríguez Paniagua*

## ÍNDICE

	<b>Pág.</b>
INTRODUCCIÓN.....	1
PARTE I	
DISEÑO DE LA INVESTIGACIÓN.....	4
CAPÍTULO I	
PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA.....	5
1.1 SITUACIÓN PROBLEMÁTICA.....	6
1.1.1 ENUNCIADO DEL PROBLEMA.....	12
1.2 JUSTIFICACIÓN DE LA INVESTIGACIÓN.....	13
1.3 OBJETIVOS.....	15
1.4 ALCANCES DE LA INVESTIGACIÓN.....	16
1.5 LIMITANTES.....	23
CAPÍTULO II	
MARCO TEÓRICO.....	24
2.1 ANTECEDENTES HISTÓRICOS.....	25
2.1.1 ANTECEDENTES MEDIATOS.....	25
2.1.1.1 EVOLUCIÓN HISTÓRICA DE LOS DERECHOS HUMANOS COMO PRECEDENTE AL RECONOCIMIENTO DE LOS DERECHOS ECONÓMICOS, SOCIALES Y CULTURALES.....	25
2.1.2 ANTECEDENTES INMEDIATOS.....	38
2.1.2.1 PANORAMA DE VIVIENDA A MEDIADOS DEL SIGLO XX.....	42
2.2 BASE TEÓRICA.....	51
2.2.1 TEORÍAS MEDIATAS.....	51
2.2.1.1 FUNDAMENTOS CRISTIANOS SOBRE EL DERECHO A LA VIVIENDA.....	51
2.2.1.2 PERFILES DE LOS DERECHOS SOCIALES.....	53
2.2.1.3 LOS DERECHOS SOCIALES SON DERECHOS DE PRESTACIÓN.....	55
2.2.1.4 OBLIGACIÓN DE LOS GOBIERNOS DE GARANTIZAR	

EL DERECHO A LA VIVIENDA.....	57
2.2.1.5 OBLIGACIONES FUNDAMENTALES MÍNIMAS DEL ESTADO PARA GARANTIZAR EL DERECHO A LA VIVIENDA.....	64
2.2.1.6 CONTENIDO DEL DERECHO A LA VIVIENDA A NIVEL INTERNACIONAL.....	70
2.2.1.7 OBSTÁCULOS PARA LA REALIZACIÓN DEL DERECHO A LA VIVIENDA ADECUADA.....	78
2.2.2 TEORIAS INMEDIATAS.....	80
2.2.2.1 POLITICA NACIONAL DE VIVIENDA EN EL SALVADOR 2000-2004.....	80
2.2.2.2 PARTICIPACIÓN ACTIVA Y PROTAGÓNICA DE LOS SECTORES INVOLUCRADOS CON LA PROBLEMÁTICA DE VIVIENDA.....	91
2.2.2.3 DEFINICIÓN DE PROGRAMAS SECTORIALES.....	101
2.2.2.4 LINEAS DE ACCIÓN PARA DESARROLLAR EL PAÍS POR MEDIO DE LA VIVIENDA.....	105
2.2.2.5 ANTE LA CRISIS DEL SECTOR VIVIENDA: UNA POLITICA DE VIVIENDA PARTICIPATIVA.....	106
2.2.2.6 INSUFICIENCIA DE LA POLÍTICA NACIONAL DE VIVIENDA 2000-2004.....	108
2.2.2.7 CRÍTICAS A LA POLÍTICA DE VIVIENDA DE EL SALVADOR 2000-2004.....	108
2.2.2.8 POLITICA DE VIVIENDA IMPLEMENTADA POR EL PRESIDENTE ELIAS ANTONIO SACA.....	112
2.2.2.9 NUEVO RETO PARA LA POLÍTICA DE VIVIENDA 2005-2009.....	114
2.2.3 SITUACIÓN DEL DERECHO A LA VIVIENDA FRENTE AL PROBLEMA DE LOS ASENTAMIENTOS ILEGALES EN LOS ALREDEDORES DE LA LÍNEA FÉRREA.....	116
2.2.3.1 CASO PARTICULAR DE VIOLACIÓN DEL DERECHO A LA VIVIENDA.....	120

2.2.3.2	OBLIGATORIEDAD DEL GOBIERNO SALVADOREÑO EN GARANTIZAR EL DERECHO A LA VIVIENDA.....	127
2.2.3.3	MECANISMOS JURÍDICOS DE PROTECCIÓN O PROCEDIMIENTOS QUE SE APLICAN A LA VIOLACIÓN DE LOS DERECHOS ECONÓMICOS, SOCIALES Y CULTURALES EN EL SALVADOR.....	130
2.2.3.4	SISTEMAS DE PROTECCIÓN INTERNACIONAL DEL DERECHO A LA VIVIENDA.....	136
2.3	BASE CONCEPTUAL.....	142
2.3.1	CONCEPTOS DOCTRINALES.....	142
2.3.2	CONCEPTOS JURÍDICOS.....	145
2.3.3	CONCEPTOS PRÁCTICOS.....	147
CAPÍTULO III		
	METODOLOGÍA.....	150
3.1	SISTEMA DE HIPÓTESIS.....	151
3.2	MÉTODO.....	159
3.3	NATURALEZA DE LA INVESTIGACIÓN.....	160
3.4	UNIVERSO MUESTRA.....	161
3.5	TÉCNICAS DE INVESTIGACIÓN.....	162
3.5.1	TÉCNICAS DE INVESTIGACION DOCUMENTAL.....	163
3.5.2	TÉCNICAS DE INVESTIGACION DE CAMPO.....	164
PARTE II		
	INFORME DE LA INVESTIGACIÓN.....	166
CAPÍTULO IV		
	ANÁLISIS E INTERPRETACIÓN DE RESULTADOS.....	167
4.1	PRESENTACIÓN Y DESCRIPCIÓN DE RESULTADOS.....	168
4.1.1	RESULTADOS DE LA GUÍA DE OBSERVACIÓN.....	168
4.1.2	RESULTADOS DE ENTREVISTA NO ESTRUCTURADA.....	170
4.1.3	RESULTADOS DE ENTREVISTA SEMI ESTRUCTURADA.....	193
4.1.4	RESULTADOS DE LA ENCUESTA .....	203

4.2	ANÁLISIS E INTERPRETACIÓN DE RESULTADOS.....	221
4.2.1	PROBLEMA DE INVESTIGACIÓN.....	221
4.2.2	VERIFICACIÓN Y DEMOSTRACIÓN DE HIPÓTESIS.....	225
4.2.3	LOGRO DE OBJETIVOS.....	232
4.2.4	ANÁLISIS DE CASOS.....	239
CAPÍTULO V		
	CONCLUSIONES, RECOMENDACIONES Y PROPUESTAS.....	243
5.1	CONCLUSIONES.....	244
5.1.1	CONCLUSIONES GENERALES.....	244
5.1.2	CONCLUSIONES ESPECÍFICAS.....	248
5.2	RECOMENDACIONES.....	250
5.3	PROPUESTAS.....	253
	BIBLIOGRAFÍA.....	255
	ANEXOS.....	259

## SIGLAS

<b>ANEP</b>	Asociación Nacional de la Empresa Privada
<b>BID</b>	Banco Interamericano de Desarrollo
<b>CADH</b>	Convención Americana sobre Derechos Humanos
<b>CDH</b>	Comisión de Derechos Humanos
<b>CIDH</b>	Comisión Interamericana de Derechos Humanos
<b>Cr IDH</b>	Corte Interamericana de Derechos
<b>DESC</b>	Derechos Económicos, Sociales y Culturales
<b>ECOSOC</b>	Consejo Económico y Social
<b>CASALCO</b>	Cámara Salvadoreña de la Construcción
<b>D.L</b>	Decreto Legislativo
<b>DUDH</b>	Declaración Universal de Derechos Humanos
<b>FENADESAL</b>	Ferrocarriles Nacionales de El Salvador
<b>FNV</b>	Financiera Nacional de la Vivienda
<b>FUNDASAL</b>	Fundación Salvadoreña para el Desarrollo y Vivienda Mínima
<b>FSV</b>	Fondo Social para la Vivienda
<b>FONAVIPO</b>	Fondo Nacional de Vivienda Popular
<b>HABITAT</b>	Centro de las Naciones Unidas para los Asentamientos Humanos
<b>ILP</b>	Instituto Libertad y Progreso
<b>IVU</b>	Instituto de Vivienda Urbana
<b>ISDEM</b>	Instituto Salvadoreño de Desarrollo Municipal

<b>ODM</b>	Objetivos de Desarrollo del Milenio
<b>OFA</b>	Oficina de Asentamientos Humanos
<b>ONG`s</b>	Organización no Gubernamental
<b>ONU</b>	Organización de las Naciones Unidas
<b>OPES</b>	Oficina de Planificación Estratégica
<b>PDDH</b>	Procuraduría para la Defensa de los Derechos Humanos
<b>PIDESC</b>	Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales
<b>PLAMADUR</b>	Plan Maestro para el Desarrollo Urbano de la Ciudad de San Miguel
<b>PRONAVIPO</b>	Programa Nacional de Vivienda Popular
<b>USAID</b>	Agencia de los Estados Unidos para el Desarrollo Internacional
<b>VMVDU</b>	Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano



## INTRODUCCIÓN

La investigación realizada bajo el tema: “La obligación del Estado Salvadoreño de garantizar el derecho humano a la vivienda frente al problema de los asentamientos ilegales la línea férrea, departamento de San Miguel período 2000-2004”, reviste una gran importancia en la sociedad por ser un problema social que trasciende a nivel nacional. Tomando en cuenta que el problema de los asentamientos ilegales se originó en gran parte como una alternativa de vivienda temporal para las personas cuyos hogares fueron afectados por el conflicto armado, proliferándose poco a poco a tal grado que los terrenos que sirvieron como albergue se constituyeron en viviendas permanentes por familias que buscaban una solución habitacional motivadas por diversas causas, como la pobreza, alto costo de la tierra y no acceso a financiamiento; con el transcurso del tiempo se ha venido afectando el derecho humano a la vivienda de estos habitantes, sin que el Estado se haya interesado en buscarle una solución. En este orden, la investigación abarca diferentes perspectivas en torno al problema objeto de estudio por lo que se espera sirva como antecedente para nuevas investigaciones.

El trabajo que a continuación se presenta está estructurado en dos partes, abarcando cinco capítulos, que se resumen a continuación:

En el Capítulo I titulado Planteamiento del Problema, en el cual se describe los antecedentes de los derechos humanos y específicamente del derecho a la vivienda como problema de estudio, asimismo, se detalla como se originó el problema de los

asentamientos ilegales sobre la línea férrea en El Salvador. También comprende los enunciados y objetivos planteados por el grupo investigador, así como la importancia que motivó la investigación del problema. En este capítulo también se mencionan los alcances y limitantes, los cuales sirven para determinar los recursos y obstáculos para la realización de este trabajo.

En el Capítulo II, llamado Marco Teórico, se puntualizan los antecedentes históricos mediatos e inmediatos del tema objeto de estudio, así como los aportes doctrinarios clásicos y aquéllos vinculantes en un tiempo y espacio de la modernidad. De igual forma se especifican conceptos tanto doctrinarios, jurídicos como de relación práctica que ayudan a un mejor entendimiento del contenido que se desarrolla.

El Capítulo III denominado Metodología, enmarca la operativización de hipótesis que se verán comprobadas al final de la investigación, el método a utilizar, la naturaleza y el universo muestra de la investigación; asimismo se hace una breve descripción de las técnicas de investigación documental y de campo a las cuales se recurrirá para expresar con mayor claridad el desarrollo de la investigación.

En lo relativo al Capítulo IV denominado Interpretación y Análisis de Resultados se presenta un razonamiento crítico acerca de los resultados obtenidos en la investigación de campo representados gráficamente y detallando su contenido de

acuerdo con los elementos doctrinarios, jurídicos, descriptivos y predictivos lo que lleva a los logros de objetivos y demostración de hipótesis, todo esto basado en la recopilación de información de campo, seguido de un análisis de casos sobre el problema de los desalojos.

En el Capítulo V se definen las Conclusiones a las que llegó el equipo investigador sobre el tema objeto de estudio; asimismo las respectivas Recomendaciones y Propuestas para la solución de la problemática planteada al principio de la investigación.

Para finalizar se enumeran una serie de anexos que apoyan este trabajo investigativo.

**PARTE I**

**DISEÑO DE LA**

**INVESTIGACIÓN**

# CAPÍTULO I

# PLANTEAMIENTO

# DEL PROBLEMA

## 1.1 SITUACIÓN PROBLEMÁTICA

Desde el punto de vista histórico y filosófico, los derechos humanos son antiguos; y éstos en su proceso de nacimiento, comprenden las clásicas tablas de derechos civiles y políticos nacidas de las revoluciones liberales de Inglaterra en 1679, los Estados Unidos y Francia a fines del siglo XVIII, conocido como Constitucionalismo Clásico (Son los derechos de primera generación). Dicho Constitucionalismo sustentó dos ideas fundamentales: que el individuo es dueño de una esfera de libertad personal en la que el poder estatal no debe intervenir y la de que toda la actividad del Estado debe estar sometida a normas jurídicas precisas- el Estado de derecho- de manera que los alcances del poder sean limitados y puedan garantizarse los fueros humanos. Estos derechos se conceden a todos los individuos sin distinción de raza, edad, sexo, idioma, religión, opinión política, origen nacional, posición económica o cualquier otra condición, por el sólo hecho de pertenecer al género humano.

Así a principios del siglo XIX, surge el Constitucionalismo Social, como respuesta a las condiciones miserables de vida de las masas alrededor de los centros fabriles y mineros: jornadas interminables de trabajo, utilización de la fuerza de trabajo de mujeres y niños, el hacinamiento y promiscuidad en la vivienda, etc. Todo esto era la conciencia de necesidades básicas insatisfechas de injusticia e iniquidad.

Realidad que se contrapuso brutalmente a aquello de que el hombre nace con derechos que son propios a su naturaleza, que es el postulado del derecho subjetivo.

Por lo tanto afloran los Derechos Económicos, Sociales y Culturales (en adelante DESC), pero no son reconocidos, sino hasta en 1917 en la Constitución de México, posteriormente en la Constitución Rusa de 1918, en la Constitución de la República de Weimar (Alemania) en 1919. Y en el Pacto Internacional de los derechos económicos sociales y culturales (PIDESC) en 1966.<sup>1</sup>

En El Salvador, se empieza a consagrar las garantías sociales con la Constitución de 1950 y luego evolucionan a DESC, hasta la vigencia de la Constitución de 1983, en donde se da un tratamiento más amplio y moderno que los derechos individuales; sin embargo, los Tratados Internacionales de los que El Salvador es parte, deben servir para cubrir todos aquellos aspectos que no hayan sido expresamente considerados en las disposiciones Constitucionales.<sup>2</sup>

Para 1992, con los Acuerdos de Paz, se dio un debate en relación al reconocimiento, aplicación y respeto de los DESC, lo que llevó a reformar la Constitución de 1983, con el fin de fortalecer un Estado de Derecho. Es de enfatizar

---

<sup>1</sup> Algunos de los Derechos Económicos, Sociales y Culturales reconocidos en dichas disposiciones son: derecho a la salud, al trabajo, a la vivienda entre otros.

<sup>2</sup> Los DESC no deben confundirse con aquellas disposiciones que aparecen en el Título V bajo la denominación "Orden Económico", a pesar de lo que expresa el artículo 101 de nuestra Constitución, no desarrolla medidas concretas que efectivamente surjan a la persona en la posesión de aquellos recursos que hagan realidad sus derechos económicos.

en este orden, la importancia que tuvo en el marco Jurídico Internacional la evolución de estos derechos.

A nivel Internacional, los DESC, se han definido como: *“Las facultades o valores que poseen los seres humanos, sin distinción de raza, sexo, condición económica, religión que le permitan vivir con dignidad y seguridad social”*.<sup>3</sup>

Dentro de estos derechos comprenden el derecho al trabajo, a la salud, a un nivel de vida adecuado, a la educación y a *la vivienda*. Este último corresponde al tema objeto de estudio, debido a la trascendencia social, jurídica, económica y política que alberga en nuestro país.

Entre algunos instrumentos de carácter internacional que reconocen el derecho a la vivienda están: *El Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales, en el párrafo 1 Artículo 11; en La Convención Americana sobre Derechos Humanos (CADH) Artículo 25; en el Protocolo Adicional a La Convención Americana sobre Derechos humanos en materia de derechos Económicos, Sociales y Culturales "Protocolo de San Salvador"; en La Convención Internacional sobre Eliminación de todas las formas de Discriminación Racial (1965), Art.5; en La Convención sobre Eliminación de todas las formas de Discriminación contra la Mujer (1979), párrafo 2 del Art.14; en La Convención*

---

<sup>3</sup> Procuraduría Para la Defensa de los Derechos Humanos Departamento de Derechos Económicos, Sociales y culturales, conozcamos los derechos ECOSOC, El Salvador Octubre 1996, Pág. 9



*sobre los Derechos del Niño (1989), párrafo 3 Art.2; en La Convención sobre los Estatutos de los Refugiados (1951), Art.21, en La Convención sobre la Protección de los Derechos de todos los Trabajadores Migratorios y de su Familia (1990), párrafo 1 Art. 43.*

Sin embargo, aún contando con dicha normativa, existe una divergencia con la realidad nacional, debido a la escasa política de vivienda que ha venido implementando el Estado, la cual no resuelve la situación de las grandes mayorías sobre el acceso a una vivienda digna; valga recordar que durante la primera mitad del siglo XX, el panorama de la vivienda en El Salvador mostraba, por un lado, la persistencia de precariedad en la mayoría de viviendas campesinas dispersas por todo el país; en este contexto, se encuentra un mercado habitacional poco desarrollado y una intervención pública y social débil, en relación a esta problemática.

La crisis a finales de los años setenta y la guerra durante la década siguiente, la reestructuración de la economía y la transición, luego de los Acuerdos de Paz, enmarcaron una larga redefinición hacia el momento actual, en que la política de vivienda que se había ido estructurando en las décadas anteriores se desdibuja paulatinamente y el mercado enfrenta obstáculos de difícil resolución; esto motivó a las personas a buscar lugares en donde vivir que implican un alto riesgo tales como: zonas marginales, tugurios, orillas de ríos o quebradas, así como orillas de las *vías férreas*. Este último será parte del eje central de la investigación, relacionado al deber

del Estado de garantizar el derecho a la vivienda como un derecho inherente a la persona sin el cual no podría tener una vida digna, por el carácter de integralidad, complementariedad e interdependencia de los derechos fundamentales.

Lo anterior desemboca en otra problemática; siendo ésta, el desalojo de las familias que habitan en dichos lugares, por la razón de que éstos instalan sus viviendas en terrenos del Estado, pertenecientes a Ferrocarriles Nacionales de El Salvador (FENADESAL).

A medida pasa el tiempo, la situación de estas personas se ve amenazada por múltiples causas, la mayoría vive en condiciones infrahumanas, puesto que carecen de agua potable, servicio de recolección de basura, luz eléctrica en algunos casos, etc.; aparte de vivir en esas condiciones se les ve amenazado con la noticia de la posible reactivación del ferrocarril por lo que tendrían que ser desalojados y buscar otro lugar donde vivir.

En tal sentido, en nuestra Constitución el derecho a la vivienda está reconocido en el Art. 119, dicha disposición obliga al Estado a garantizar este derecho. Aun así al Gobierno le falta mucho por hacer para lograr que este derecho sea realmente efectivo; y no solo propiciar una vivienda, sino que esta cumpla con los

requisitos de ser *digna*<sup>4</sup> al ser humano. Esto será una tarea difícil para las instituciones estatales encargadas de dicha problemática,<sup>5</sup> no solo se verán en el trabajo de solucionar el problema de vivienda de las familias que habitan en los lugares antes mencionados, pues tendrá que proveer una vivienda digna y adecuada.

A raíz de dicha problemática y por tratarse de un problema de la realidad jurídica nacional el cual trasciende al ámbito económico, social y político es necesario tomar en cuenta el papel a desempeñar por el Estado al implementar políticas que garanticen el derecho a la vivienda como un derecho humano y si éstas serán efectivas para solucionar el problema de las personas que habitan en los alrededores de la línea férrea.

Con esto se pretende determinar cuál será el futuro de estas personas, ¿Qué políticas implementará el Gobierno de El Salvador para resolver el problema de vivienda a las familias que habitan en los alrededores de la línea férrea en la ciudad de San Miguel?; si llegan a ser desalojadas, ¿Serán reubicadas? Y si es así ¿Sus nuevas viviendas serán dignas para un ser humano? Asimismo pretendemos aportar soluciones a la problemática de vivienda.

---

<sup>4</sup> El Comité de DESC de Naciones Unidas, en su observación general N° 9 relativa al derecho a una vivienda adecuada, ha señalado que el derecho a la vivienda no debe ser interpretado en sentido estricto o restrictivo, sino mas bien debe considerarse como el derecho a vivir en seguridad, paz y dignidad en alguna parte, como: la seguridad jurídica de la tenencia, la disponibilidad de servicios, materiales, facilidades, la habitabilidad de la vivienda, la accesibilidad.

<sup>5</sup> Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano, Fondo Nacional para la Vivienda Popular (FONAVIPO), Fondo Social para la Vivienda (FSV), Instituto Salvadoreño de Desarrollo Municipal (ISDEM), etc.

### **1.1.1. ENUNCIADO DEL PROBLEMA**

#### **GENERALES**

- ¿Qué tan efectivo es el Estado Salvadoreño en su deber en darle cumplimiento al precepto constitucional de garantizar el derecho a la vivienda como un derecho humano?
- ¿Cómo garantiza el Gobierno Salvadoreño el derecho a la vivienda de las personas que habitan en los asentamientos humanos ilegales de los alrededores de la línea férrea de la ciudad de San Miguel?

#### **ESPECÍFICOS**

- ¿Cuáles son las políticas de vivienda que implementa el Estado Salvadoreño y en que forma las hace efectivas?
- ¿Qué incidencia tiene el marco jurídico internacional como mecanismo de protección del derecho a la vivienda de las personas que residen en los asentamientos ilegales en los alrededores de la línea férrea de la ciudad de San Miguel?
- ¿Cuál es la importancia que tiene el derecho a la vivienda dentro de los Derechos Económicos, Sociales y Culturales?

## 1.2 JUSTIFICACIÓN DE LA INVESTIGACIÓN

El derecho a la vivienda es un derecho humano vital y es obligación del Estado protegerlo; partiendo de esa premisa, el tema objeto de estudio versa sobre: *“La obligación del Estado Salvadoreño de garantizar el derecho humano a la vivienda frente al problema de los asentamientos ilegales en la línea férrea, departamento de San Miguel período 2000-2004”*.

En cuanto a ese deber de garantizar un derecho, el profesor Eusebio Fernández, dice: *“Toda persona posee unos derechos morales por el hecho de serlo, y éstos deben ser reconocidos y garantizados por la sociedad, el derecho y el poder político, sin ningún tipo de discriminación. Estos derechos son fundamentales; es decir, se hayan estrechamente conectados con la idea de dignidad humana y son al mismo tiempo las condiciones del desarrollo de esa idea de dignidad”*.<sup>6</sup>

La idea de dignidad se encuentra fundamentada en tres valores: *la seguridad, la libertad y la igualdad*. El valor seguridad fundamenta los derechos personales y de seguridad individual y jurídica; el valor libertad fundamenta los derechos cívico-políticos y el valor igualdad fundamenta los derechos económicos, sociales y culturales. Es relevante destacar que dentro de los derechos sociales se encuentra el derecho a la vivienda reconocido a nivel nacional e internacional y en El Salvador este derecho se encuentra regulado en el art.119 de la Cn. que consagra lo siguiente:

---

<sup>6</sup> Marco A. Sagastume Gemell Los Derechos Humanos Proceso Histórico. (1997) Cuaderno Educativo N° 1, Colección Derechos Humanos. CSUCA. San José, Costa Rica. Pag.12

*“Se declara de interés social la construcción de viviendas. El Estado procurará que el mayor número de familias salvadoreñas lleguen a ser propietarias de su propia vivienda [...]”*. Dicho precepto no se aplica con efectividad en el marco de la realidad nacional, debido a que las políticas de vivienda no resuelven el déficit habitacional, específicamente al caso de las personas que habitan a orillas de la línea férrea.

En consecuencia este problema trasciende al ámbito social, laboral, político y económico, por tal razón es de vital importancia su estudio e identificar las unidades de análisis que tienen injerencia en este marco, éstas son: La Procuraduría para la Defensa de los Derechos Humanos (PDDH), Ferrocarriles Nacionales de El Salvador (FENADESAL), el Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano, entre otros. Asimismo se hará un estudio con las personas afectadas con el problema de vivienda en los alrededores de la línea férrea en la ciudad de San Miguel.

Finalmente, la investigación está orientada a beneficiar a los habitantes de los alrededores de la línea férrea al proporcionarles la información necesaria sobre su situación jurídica irregular, que podría desembocar en el futuro en un desalojo forzoso; además, se les indicará que de ser desalojados se les facilitará una nueva vivienda con legalidad de la propiedad, y con servicios básicos (agua potable, electricidad, sistema de disposición de excretas, etc.) todo ello para que gocen de las condiciones de vida adecuada y de seguridad jurídica donde ellos habiten; asimismo, se beneficiará a la Ciudad de San Miguel al presentar un mejor desarrollo urbano y seguro; siendo posible esto, por medio de la participación de la Alcaldía Municipal de

San Miguel, que abonada con la ayuda de otras instituciones puedan resolver dicha problemática; y a todos aquéllos que en un futuro deseen abordar el estudio del derecho humano a la vivienda, a fin de expandir aun más las posibles vertientes de solución ante tal fenómeno.

### **1.3 OBJETIVOS**

#### **1.3.1 GENERALES**

- Analizar la efectividad con que el Estado Salvadoreño da cumplimiento al derecho a la vivienda como un derecho humano.
- Determinar como el Gobierno Salvadoreño garantiza el derecho humano a la vivienda de los habitantes de la comunidad las Brisas N° 3, del departamento de San Miguel.

#### **1.3.2 ESPECÍFICOS**

- Definir las políticas de vivienda que desarrolla el Gobierno local de la ciudad de San Miguel y en que medida son efectivas.
- Especificar el rol que desempeñan las instituciones gubernamentales y no gubernamentales frente a la problemática de vivienda de los habitantes de la comunidad Las Brisas N° 3 del departamento de San Miguel.

- Establecer la vinculación de los organismos, la normativa y la jurisprudencia internacional en la situación habitacional en El Salvador.
- Aportar alternativas de solución a la problemática de vivienda de los habitantes de la colonia Las Brisas N° 3 del departamento de San Miguel.

#### **1.4 ALCANCES DE LA INVESTIGACIÓN**

##### **1.4.1 ALCANCE DOCTRINARIO**

Es fundamental dentro de toda investigación definir conceptos pronunciados por los diferentes pensadores y autoridades en materia de derechos humanos acerca del tema objeto de estudio, para ello se hará referencia a la doctrina en esta rama del derecho para destacar todos aquellos términos que serán influyentes en la problemática que se está investigando.

- En primer lugar se tomará en cuenta el concepto de los Derechos Económicos Sociales y Culturales, que se han definido como: “Las facultades o valores que poseen los seres humanos, sin distinción de raza, sexo, condición económica, religión que le permitan vivir con dignidad y seguridad social”. Procuraduría Para la Defensa de los Derechos Humanos, Departamento de Derechos



Económicos, Sociales y culturales, “Conozcamos los Derechos Económicos, Sociales y Culturales”, El Salvador Octubre 1996, Pág. 9

- Además se estudiará el concepto de derecho a la vivienda el cual se define como: “El derecho de todo hombre, mujer, joven y niño a acceder, mantener un hogar y una comunidad seguros en que puedan vivir en paz y unidad”. Kofi Annan, Secretario General de las Naciones Unidas, mensaje del Día Mundial del Hábitat, 6 de octubre 2003.
- También se hará referencia al concepto de vivienda adecuada definido en la Estrategia Mundial de Vivienda, año 2000; de la siguiente manera: “disponer de un lugar donde poderse aislar si se desea, espacio adecuado, seguridad adecuada, iluminación y ventilación adecuadas, una infraestructura básica adecuada y una situación adecuada en relación con el trabajo y los servicios básicos todo ello a un costo razonable”
- Asimismo como un concepto muy vinculado al tema objeto de estudio se estudiará que es un desalojo forzoso y éste significa: “despojar a las personas de su casa o tierra contra su voluntad, de un modo atribuible directa o indirectamente al Estado. Esto implica la supresión efectiva de la posibilidad de que una persona o un grupo vivan en una casa, residencia o lugar determinados, y el traslado asistido (en el caso del reasentamiento) o no asistido (cuando no se trata de un reasentamiento) de las personas o grupos desalojados a otro lugar. Folleto Informativo No.25, Los Desalojos Forzosos y los Derechos Humanos. Aprobados

por la Conferencia Mundial de Derechos Humanos, Viena, el 25 de junio de 1993 (A/CONF.157/24 (parte I), cap. III).

- Se describirá lo que constituye un tugurio y éste es un asentamiento contiguo donde los habitantes se caracterizan por tener vivienda y servicios básicos inadecuados. A menudo, los tugurios no son reconocidos y no son tratados como una parte incorporada o igual a las demás partes de la ciudad por las autoridades públicas. (UN-HABITAT, 2003, Guía para el Monitoreo de Meta 11: Mejorar la vida de 100 millones de habitantes de tugurios).
- Finalmente se estudiará la doctrina Social Cristiana de la Iglesia por el carácter relevante que ésta ha tenido a través de la historia de los Derechos Humanos y en especial las contribuciones al reconocimiento y respeto del derecho a la vivienda que actualmente está llevando a cabo.

#### **1.4.2 ALCANCE NORMATIVO**

El derecho a la vivienda es un derecho social que debe gozar de máxima protección y regulación jurídica, tanto a nivel nacional e internacional. En consecuencia es necesario determinar el alcance normativo que éste tiene.

A nivel nacional nuestra Constitución se refiere al derecho a la vivienda en el Art. 119 el cual establece: “*Se declara de interés social la construcción de viviendas. El Estado procurará que el mayor número de familias salvadoreñas lleguen a ser*

*propietarias de su vivienda*”. Esta disposición constituye un eje central sobre el cual girará nuestra investigación.

El Código Municipal establece como obligación de los Gobiernos locales en su Art. 4 N° 1: “*La elaboración, aprobación y ejecución de planes de desarrollos urbanos y rurales de la localidad*”. Disposición que determina el parámetro de trabajo por parte de la institución lo que permitirá su abordamiento en la presente investigación.

A nivel internacional existe toda una gama de instrumentos jurídicos encaminados a proteger el derecho a la vivienda, entre los más sobresalientes se encuentran:

-La Declaración Universal de los Derechos Humanos, en su Art.25 proclama: “*Toda persona tiene derecho a un nivel de vida adecuado, que le asegure así como a su familia la salud, [...] la vivienda, la asistencia médica y los servicios sociales necesarios [...].*” Dicha Declaración fue adoptada en el año de 1948 por la Organización de las Naciones Unidas (ONU).

-El Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales, en el Art. 11 consagra: “*Los Estados parte en el presente Pacto reconocen el derecho de toda persona a un nivel de vida adecuado para sí y su familia, incluso alimentación, vestido y vivienda adecuados [...].*” Aprobado por la Asamblea General de las Naciones Unidas en su resolución 2200 “A” (XXI), 1966; entró en vigor en 1976.

-Protocolo Adicional a la Convención Americana sobre Derechos Humanos en materia de Derechos Económicos, Sociales y Culturales Protocolo de San Salvador, Art. 11 N° 1, en la cual se puede relacionar el derecho a una vivienda con el derecho a un medio ambiente sano y el acceso a los servicios públicos.

-La Convención Internacional sobre la Eliminación de todas las Formas de Discriminación Racial es el texto de derechos humanos de las Naciones Unidas más ampliamente ratificado. En el párrafo e) del artículo 5 de la Convención figura la obligación de los Estados partes de garantizar el derecho a la vivienda a toda persona sin distinción de raza, color, origen nacional o étnico. Esta Convención fue aprobada por la Asamblea General de las Naciones Unidas en su resolución 2106 "A" entrando en vigor en Enero de 1965.

-La Convención sobre la Eliminación de Todas las Formas de Discriminación contra la Mujer, en su Art. 14 se exige a los Estados partes que eliminen la discriminación contra la mujer, particularmente en la esfera de vivienda. Aprobada en 1979.

-La Declaración de los Derechos del Niño de las Naciones Unidas de 1959 como la Convención sobre los Derechos del Niño de 1989 se ocupan del derecho especial del niño a la vivienda. En el artículo 27 de la Convención se exige a los Estados partes que adopten medidas apropiadas para ayudar a los padres y a otras personas responsables del niño a dar efectividad al derecho de la vivienda.

### **1.4.2 ALCANCE ESPACIAL**

La investigación se realizará en el departamento de San Miguel, ya que sus habitantes y su desarrollo económico lo ubican en el tercer departamento más importante del país.

Debido a la expansión urbanística de los últimos años, hace parecer que las zonas rurales poco a poco van dejando atrás ese carácter, una muestra de ello lo constituye la Colonia Las Brisas N° 3, la cual se tomará como espacio territorial del tema objeto de estudio, ya que es una de las tantas comunidades que habitan en los alrededores de la línea férrea y particularmente por ser una de las más acechadas en cuanto a la violación del derecho humano a la vivienda, relacionado a la inseguridad jurídica de la tenencia de la tierra en dicho lugar. Todo esto aunado al problema que está generando la existencia de químicos nocivos para la salud en la Fábrica Monsanto ubicada en las cercanías de la Colonia Las Brisas N° 3, afectando con ello otros derechos fundamentales.

### **1.4.4 ALCANCE TEMPORAL**

Partiendo de las Políticas de los 90's en materia de vivienda, se estudiará como ha venido evolucionando el derecho de toda persona a una vivienda y como se ha venido garantizando por parte del Estado Salvadoreño. Por lo que el tema a investigar se estudiará en el período correspondiente a los años 2000-2004, tomando

en cuenta que en el año 2000 el Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano realizó un estudio a nivel nacional sobre las condiciones de vivienda que ostentaban las familias salvadoreñas. Dicho estudio sirvió como base para poder implementar en los siguientes años las diferentes políticas de vivienda impulsadas por la administración del Presidente Francisco Flores, de acuerdo con cada sector de la población.

Esto como una respuesta a la situación a nivel Internacional pues esta teniendo mayor relevancia la protección del derecho humano a la vivienda, ya que a partir de la Declaratoria por Naciones Unidas de 1987 como “Año Internacional de la Vivienda para las Personas sin Hogar”, pudo conocer mejor la situación de la vivienda y los problemas conexos que aun subsisten. Tal declaratoria de 1987 tuvo por resultado la estrategia mundial de la vivienda hasta el año 2000, que dio nuevo impulso a la cuestiones de vivienda, y ahora este derecho ocupa un lugar mas destacado que nunca entre los temas de derechos humanos de que se ocupan las Naciones Unidas.

## **1.5 LIMITANTES**

### **1.5.1 DOCUMENTAL**

En el desarrollo de la investigación, se presentan una serie de obstáculos al momento de acceder a la documentación que apoye el trabajo investigativo como lo son la falta de bibliografía pertinente en la zona oriental, lo que implica buscar la

información en instituciones de difícil acceso fuera de dicha zona, así como también se hace difícil obtener documentos que ameritan una previa autorización para poder ser exhibida, lo que implica un mayor esfuerzo en la realización de esta tarea.

### **1.5.2 DE CAMPO**

El estudio del derecho humano a la vivienda es muy amplio y complejo lo que desemboca en muchos valladares a la hora de acudir a instituciones que tienen competencia en esa materia, debido a la burocracia existente; el poco control administrativo por parte del Gobierno Central permite que al momento de entrevistar las autoridades respectivas se delegan esas funciones a otras instituciones que no las cumplen. Asimismo se considera como una limitante el hecho de viajar constantemente fuera de la zona oriental en busca de la información necesaria para el desarrollo de la investigación. Finalmente, el tiempo para realizarla no es suficiente para agotar a plenitud toda la temática.

# CAPÍTULO II

# MARCO TEÓRICO



## **2.1 ANTECEDENTES HISTÓRICOS**

### **2.1.1 ANTECEDENTES MEDIATOS**

#### **2.1.1.1 EVOLUCIÓN HISTÓRICA DE LOS DERECHOS HUMANOS COMO PRECEDENTE AL RECONOCIMIENTO DE LOS DERECHOS ECONÓMICOS, SOCIALES Y CULTURALES.**

Los Derechos Humanos nacen con la humanidad misma; es decir, siempre se han encontrado presente en la historia del ser humano. Estos derechos han evolucionado de acuerdo con cada época. Se ve —por ejemplo— en la sociedad griega de hace 2,500 años, se encuentra que existían los ciudadanos griegos que gozaban de determinados derechos y que éstos estaban protegidos por las leyes griegas. Sin embargo, también habían personas que no gozaban de estos derechos y estaban privadas de su libertad; a éstos se les denominaba esclavos.

Los romanos conquistaron a los griegos y continuaron con la esclavitud. La lucha de los esclavos por gozar de esos derechos es una historia tan larga como la esclavitud misma. Todo este proceso de lucha forma parte de la actual dignidad humana.<sup>7</sup>

Es muy importante conocer cómo han evolucionado los Derechos Humanos. Eso dará oportunidad de saber toda la importante labor de nuestros antepasados y

---

<sup>7</sup> Este ejemplo nos indica que cada uno de los Derechos Humanos que actualmente están protegidos por el Derecho Internacional han sido producto de luchas de miles de personas, de pueblos y naciones enteras; gracias a ellos, ahora podemos abrir una Constitución y encontrar una efectiva protección a tales derechos a nivel nacional, como una protección mediante convenciones internacionales.

valorar esa herencia maravillosa y al mismo tiempo saber que ese proceso no ha acabado y que nos corresponde un papel responsable como miembros de la comunidad mundial en la promoción, respeto y reconocimiento de los Derechos Humanos a nivel mundial.

Para conocer a profundidad esa evolución, habría que estudiar la historia de cada pueblo, sus costumbres y sistemas jurídicos; sin embargo, se hará referencia a los principales instrumentos o documentos hoy conocemos como Derechos Humanos.

Existen varios documentos que contienen normas jurídicas de protección a los Derechos Humanos desde tiempos inmemoriales. La norma budista de “*No hagas a otro lo que no quieras para ti*” y que posteriormente fue incorporada al cristianismo, es un ejemplo valorativo. Si queremos encontrar la génesis del derecho al asilo, como un ejemplo la debemos encontrar en los inicios del cristianismo, cuando los templos, al ser sagrados, se consideraban como un lugar de asilo y existía una prohibición de romper esa norma. También el cristianismo proclamó la igualdad de la persona ante Dios, lo que significa que todos los seres humanos eran iguales entre sí. Y así, podremos encontrar enseñanzas importantes en la historia de cada pueblo; en ese sentido empezaremos nuestro estudio con la aparición de la Carta Magna promulgada en Inglaterra en el año de 1215.

Debido a una serie de manifestaciones públicas del pueblo de Inglaterra y que fueron promovidas por un importante sector de la nobleza, el Rey Juan se vio

obligado a conceder una serie de normas jurídicas en favor de los nobles (las cuales se fueron ampliando paulatinamente a los sectores populares). El gran avance de este documento consistió en que el poder absoluto del Rey estaba sujeto a estas disposiciones legales.

Las normas que contenía este documento son de vital importancia en la historia de la humanidad. Si bien es cierto que la Carta Magna estaba dirigida a los *hombres de nuestro reino*,<sup>8</sup> también lo es que es un antecedente histórico de las Constituciones de los Estados; por esa razón algunas veces se denomina a nuestra constitución: *la Carta Magna*.

La Carta Magna aún conserva su vigencia en Inglaterra, aunque ha tenido que modificarse de acuerdo a cada circunstancia histórica. En este documento no se reconocía expresamente el derecho a la vivienda ni se puede entender implícito debido a que sólo regulaba la libertad individual, derecho al consentimiento de los impuestos y derecho de las ciudades.<sup>9</sup>

En los siglos XVI y XVII se sitúa el origen histórico moderno de los derechos fundamentales. Aquí se recogen tres tipos de textos: En primer lugar los que son expresión del gran debate sobre la tolerancia, estas son: “*El Edicto de Nantes y el Acta de Tolerancia de Meryland*”, representan la plasmación normativa de la filosofía

---

<sup>8</sup> Marco A. Sagastume Gemmell (1997), **Los Derechos Humanos Proceso Histórico**. Cuaderno Educativo N° 1. Colección Derechos Humanos, San José Costa Rica. Pág. 19

<sup>9</sup> [http://www.derechos.org.ve/publicaciones/tdnb/historia\\_08.pdf](http://www.derechos.org.ve/publicaciones/tdnb/historia_08.pdf).

de la Tolerancia, son textos pragmáticos vinculados a las condiciones históricas y no comprenden el respeto a no creer sino sólo entre las diversas creencias.

En segundo lugar están los textos que derivan del hecho del descubrimiento de América y de la resistencia de los indios. En España se había producido una reflexión sobre la condición humana de los Indígenas. La colosal obra de Fray Bartolomé de las Casas a mediados del siglo XVI, con el eco de importantes teólogos fue expresión de la defensa de los Indios como súbditos y vasallos libres, sin que fuesen lícitas las encomiendas a cristianos Españoles.

Esta colección de textos Españoles del siglo XVI y de la “*Bula Sublimi Deus*” del Papa Pablo III pretenden atajar esa situación de servidumbres y de esclavitud y defender la libertad de los indios.

En tercer lugar, en 1628, Carlos I confirmó las garantías de la Carta Magna mediante un documento que se denominó *Petitions of Rigths*; y en 1689 se promulgó una ampliación de la Carta Magna con el documento que se conoce con el nombre de *Bill of Rights* y que contiene libertades reivindicativas exigidas por el pueblo y reconocidas por el Rey.

Tengamos en cuenta que la Carta Magna y sus modificaciones o ampliaciones no fue una concesión gratuita del Rey al Pueblo, sino que fue producto de la lucha del pueblo de Inglaterra por gozar de determinados derechos y libertades. Estos textos que surgieron en los siglos XVI y XVII contemplaban las limitaciones del poder del

Rey a través de la consulta a instancias parlamentarias por lo que aun no se concebía la positivación a un derecho a la vivienda<sup>10</sup>

La Carta Magna de 1215, marca una etapa en la que el Rey ante las presiones sociales concede ciertos derechos. Posteriormente encontramos que los pueblos ingleses que se hallaban en las colonias norteamericanas luchaban por suprimir el poder del Rey, y que es en ese territorio donde por primer vez, el Pueblo de Virginia aprueba el 12 de junio de 1776, *La Declaración de Derechos formulada por los representantes del Buen Pueblo de Virginia*, y que era el mismo pueblo el que dictaba sus propias normas.

La Convención de los miembros representantes del pueblo de Virginia (Estados Unidos de América), aprobó su propia Constitución, declarándose independientes de Inglaterra, desconociendo la autoridad del Rey. En ese mismo acto, dichos representantes aprobaron la primera declaración sobre Derechos Humanos. A ésta se le conoce como: *La Declaración del Buen Pueblo de Virginia*. Es importante destacar que fue el mismo pueblo el que determinó cuales eran los derechos que como seres humanos le correspondían. Este documento es de vital importancia para comprender cómo han evolucionado los Derechos Humanos. En el mismo aparecen derechos individuales y derechos colectivos o sociales: Vida, libertad, búsqueda de la felicidad, igualdad política, insurrección frente a la tiranía, derechos de los pueblos. En esta declaración se puede entender que regulaba implícitamente el derecho a la

---

<sup>10</sup> *Ibíd.*

vivienda, ya que éste es un derecho derivado del derecho a la vida. Porque "vivienda", no parece significar otra cosa que "lugar para vivir".<sup>11</sup>

Posteriormente la Declaración de los Derechos del Hombre y del Ciudadano (Francia 1789) encarnó los ideales de la sociedad liberal del siglo XIX. La Declaración Francesa señala como derechos naturales e imprescriptibles del hombre a la libertad - propiedad - seguridad - y la resistencia a la opresión. Realiza también un llamado al mundo con esta afirmación: “el pueblo francés vota la libertad del mundo”. En ningún momento se puede afirmar la positivación del derecho a la vivienda en este texto, si bien es cierto se reconoce el derecho a la propiedad pero éste, es un legado del derecho natural y no aparece ninguna mención referente a los Derechos Económicos, Sociales y Culturales (DESC).<sup>12</sup>

La Revolución Francesa es la primera que se basa en la doctrina de los Derechos Humanos y en el carácter universal de ellos. Aparece así la positivación de los llamados Derechos Civiles y Políticos.

El concepto actual de Estado de Derecho tiene su origen en los principios y garantías que surgieron de los procesos revolucionarios norteamericano y francés.

Se advierte entonces que la burguesía como clase dominante, logró un nuevo orden a partir de circunstancias históricas concretas que le permitieron imponer su

---

<sup>11</sup> [www.iepala.es/curso\\_ddhh/ddhh1080.htm](http://www.iepala.es/curso_ddhh/ddhh1080.htm)

<sup>12</sup> Víctor Hugo Mata Tobar **“Memoria del Seminario: Los Derechos Económicos Sociales y Culturales en el contexto de la transición en El Salvador**, 1996 PDDH.

visión del mundo. Sin embargo, las críticas a ese nuevo orden surgieron de su mismo seno: denunciando la brecha entre la igualdad proclamada (ciudadanía) y la desigualdad real entre los hombres (sociedad civil).

Es así que la llamada cuestión social producida por la Revolución Industrial durante el siglo XIX puso en evidencia las condiciones miserables de vida de las masas alrededor de los centros fabriles y mineros: jornadas interminables de trabajo, utilización de la fuerza de trabajo de mujeres y niños, el hacinamiento y promiscuidad en la vivienda, etc. Todo esto crea la conciencia de necesidades básicas insatisfechas, de injusticia e inequidad.

Realidad que se contrapone brutalmente a aquello de que el hombre nace con derechos que son propios a su naturaleza, que es el postulado del Derecho Subjetivo.

Surgen así, ante las condiciones de existencia que se describen para el siglo XIX, demandas por mejores condiciones de vida, de trabajo, de bienestar social de parte de los trabajadores y de militantes socialistas organizados.

Es por ello que las utopías no son lo imposible, sino deseos e ideales a realizar construyendo las transformaciones de la sociedad que tienen su origen en las condiciones materiales de existencia y sus relaciones sociales, que no hacen más que expresar necesidades humanas.

Desde las reuniones de la internacional Socialista y los congresos sindicales que se producen durante ese siglo, van tomando forma los llamados Derechos Económicos, Sociales, Culturales que, a diferencia de los anteriores ya citados, reivindicaban los medios para hacerlos efectivos, es decir, obligan a los poderes jurídicos a decidir acciones para crear y proporcionar esos medios. Pero, la incorporación de estos derechos al orden jurídico de un Estado, recién se produce en el siglo siguiente, siendo incluidos en diversos documentos.

Por lo general, suele indicarse que el primer texto jurídico en el que se recogen explícitamente algunos de los derechos sociales fue la Constitución Política de México de 1917 o Constitución de Querétaro. Por supuesto según la lectura que se haga de las primeras declaraciones de derechos, pueden rastrearse huellas de los que después serían lugar común en las constituciones y en los textos internacionales incluso, no debe descartarse que los legisladores de esos primeros documentos tuviesen intenciones similares a los actuales.<sup>13</sup>

Ciertamente, se han introducido numerosas reformas al texto primitivo con el objeto de adecuarlo a los tiempos y de incorporar nuevas exigencias sociales. No obstante, de esa primera redacción destacan, junto a los derechos y libertades tradicionales, los artículos 27 y 123, en los que se plasman las inquietudes sociales de

---

<sup>13</sup> Sigue siendo cierto que la Constitución Política de México, todavía vigente, fue el primer texto en el que se recogen los derechos sociales. Como es sabido, dicha Constitución es el resultado de los movimientos liberadores que dieron lugar a la Revolución de 1919.



la Revolución. En el primero, por cuanto se establece un peculiar sistema de propiedad caracterizado por su función social y por el reconocimiento de un original sistema de propiedad en el que se distinguen tres formas distintas: la propiedad privada, la propiedad pública y la propiedad social. Esta última, una interesante novedad, no es sino un peculiar sistema de propiedad agraria comunal denominada ejido.<sup>14</sup> Lo cierto es que entre ambos forman un entramado de requerimientos al Estado y de postulados programáticos que, después, constituirán la categoría de derechos sociales. Estas exigencias serán recogidas por constituciones de otras naciones y se ampliará con nuevos derechos.

La Constitución de Querétaro anticipará el reconocimiento de los derechos sociales en otros textos constitucionales. Al año siguiente, en 1918, la Unión de Repúblicas Socialistas Soviéticas (URSS), aprobó la primera Constitución de un país socialista y en 1919 se aprobó la conocida Constitución de *Weimar* el 14 de agosto, que inspiraría al resto de constituciones hasta la Segunda Guerra Mundial. En la Constitución de Weimar como en la mexicana, los derechos sociales aparecen como exigencias programáticas de actuaciones del Estado más que como genuinos derechos, clasificados en tres categorías heterogéneas: el primero referido a la vida social, el segundo a la educación y enseñanza y el tercero relativo a la vida

---

<sup>14</sup> El artículo 123 es el fundamento de los llamados derechos de los trabajadores: derecho al trabajo, la edad, el salario, la organización social, el trabajo de las mujeres y de los jóvenes, el derecho de sindicarse, el derecho de huelga, etc.

económica, dentro de este título se encuentra regulado el derecho a la vivienda, entre otros.

De esta síntesis o de la antítesis que se da entre el estado liberal y el estado socialista, surge el Estado Social de Derecho.

Si bien como dice Bobbio, “los derechos civiles y políticos son hijos del estado liberal, podemos afirmar que los derechos económicos, sociales y culturales son hijos de las ideas socialistas del siglo XIX y por supuesto, de las experiencias del estado socialista del siglo XX.”<sup>15</sup>

Y es así como hemos visto a través de la historia de los pocos estados socialistas que quedan actualmente en el mundo, el enorme desarrollo que han tenido esos estados en materia de educación, de salud y de empleo.

¿Por qué? Porque para ellos, los derechos primordiales son los DESC; en cambio, el contraste entre los estados que han surgido de la tradición liberal, que han privilegiado los derechos civiles y políticos; en donde estos derechos tienen una reglamentación detallada; sin embargo, los DESC tienen, una reglamentación muy laxa, solamente son mencionados a nivel de la Constitución; pero no tienen un sistema de protección como lo tienen los derechos civiles y políticos.

---

<sup>15</sup> Marco A. Sagastume Gemell Ob. Cit. Pag. 14

Del estado liberal clásico con el estado socialista clásico de principios de este siglo y que algunos estados todavía quedan con esta concepción estatal, surge lo que se ha dado en llamar el Estado Social de Derecho.

El Estado Social de Derecho busca compatibilizar los derechos civiles y políticos o el disfrute a los derechos civiles y políticos, con el disfrute pleno de los derechos económicos, sociales y culturales.

Después de la Segunda Guerra Mundial, han sido numerosas las constituciones que a la estela del proceso de reconocimiento internacional de los derechos sociales, incluyeron un catálogo de derechos sociales. Pero, desde luego, lo que caracteriza la evolución de los derechos sociales en el período de la posguerra ha sido y sigue siendo su reconocimiento internacional. Por un lado, con carácter planetario, con la aprobación de la Asamblea General de las Naciones Unidas el 10 de diciembre de 1948 de la Declaración Universal de Derechos Humanos (DUDH) y, posteriormente, de un *Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales (PIDESC)*, el 16 de diciembre de 1966. Por otro lado, y en el marco de un proceso de regionalización, es decir, de adaptación de estos derechos a las circunstancias de las áreas geográficas específicas, con la aprobación de textos jurídicos complementarios para cada zona del planeta sobre los derechos sociales. En el caso europeo, con la aprobación por el Consejo de Europa de 1ª *Carta Social Europea*, firmada en Turín el 18 de octubre de 1961; y en el caso de América aparecen en la Convención Americana de Derechos Humanos suscrito en San José,

Costa Rica entrando en vigor el 18 de julio de 1978 y el Protocolo Facultativo a dicha Convención firmado en San Salvador, El Salvador el 17 de Noviembre de 1988.

La Declaración Universal de Derechos Humanos es un texto jurídico internacional producto de las circunstancias del momento, el fin de la Segunda Guerra Mundial y el principio de la guerra fría, por lo que está condicionado por dicho contexto. En ella se encuentra un catálogo de derechos civiles y políticos, así como una referencia a algunos derechos sociales, según parece, debido a la presión de los representantes de los países socialistas. Mientras que en el caso de los primeros derechos se hizo un mayor esfuerzo por realizar una lista completa, en el caso de los derechos sociales, no existió tanto interés por parte de los representantes de los países occidentales. Es más, la Declaración empieza con un largo Preámbulo retórico, al estilo de las primeras declaraciones de derechos, en el que se especifican sus objetivos.

El artículo 1 recuerda a la Declaración de Derechos del Hombre y del Ciudadano de 1789 cuando afirma que «Todos los seres humanos nacen libres e iguales en dignidad y derechos».

A partir de ahí, sus treinta artículos se reparten entre los derechos civiles y políticos.<sup>16</sup> La novedad de la Declaración reside en que los artículos no se limitan a la mera enunciación retórica, sino que cada uno de ellos es desarrollado en varios párrafos en los que se especifican los mecanismos para la protección de esos derechos e incluso, medios para poner remedios efectivos contra la violación. Además, incluye un artículo, el 28, en el que se reconoce el derecho a «que reine en el plano social y en el internacional un orden tal, que puedan lograr en él plena eficacia de derechos y libertades» de la Declaración. En el artículo 29, se especifican los deberes del individuo en relación con la comunidad. Y por último, en el 30, donde se precisa cómo debe interpretarse la Declaración.

En 1966, la Asamblea de la ONU aprobó dos Pactos Internacionales, uno sobre los Derechos Civiles y Políticos y el otro sobre los Derechos Económicos, Sociales y Culturales. El Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales se abre con un Preámbulo en el que, como en la Declaración, se especifican los objetivos de su aprobación. El texto en sí se divide en cinco partes:

---

<sup>16</sup> derechos de la persona —arts. 3, 4, 5, 6 y 7—, derechos del ciudadano en sus relaciones con la sociedad y el Estado nacional —arts. 12, 13, 14, 15, 16 y 17—, derechos políticos —arts. 18, 19, 20 y 21— y los derechos sociales. derecho a la seguridad social y derechos económicos, sociales y culturales de los trabajadores (art. 22), el derecho al trabajo y a condiciones equitativas y protección contra el paro, y el derecho a sindicarse (art. 23), el derecho a descanso y asueto, y a vacaciones periódicas y pagadas (art. 24), el derecho a un nivel de vida suficiente, el derecho a 1ª salud y bienestar —alimentación, vestido, vivienda, cuidados médicos y servicios sociales— (art. 25), derecho a la educación (art. 26) y el derecho a participar en la vida cultural y a disfrutar del progreso científico (art. 27).

La Parte I, como en el Pacto Internacional de Derechos Civiles y Políticos, se reconoce el derecho a la libre determinación de los pueblos.

La Parte II contiene una serie de disposiciones generales referidas a las obligaciones de los Estados, la no discriminación de derechos y sobre su posible limitación.

En la Parte III, se reconoce el derecho al trabajo (art. 6), al goce de ciertas condiciones de trabajo —remuneración, salario equitativo, condiciones de existencia, seguridad e higiene, igualdad de oportunidades— (art. 7), el derecho a sindicarse y el derechos de huelga (art. 8), el derecho a la seguridad social (art. 9), el derecho a la protección de la familia, de la maternidad, de los niños y de los desprotegidos (art. 10), el derecho a un nivel de vida adecuado (art. 11), el derecho a la salud (art. 12), el derecho a la educación (art. 13) y el derecho a la cultura (art. 15).

La Parte IV establece los compromisos de los Estado y las formas de control y supervisión y la Parte V los modos de ratificación y entrada en vigor.

### **2.1.2 ANTECEDENTES INMEDIATOS**

Con la aprobación de la Declaración Universal de los Derechos Humanos se señaló un orden social Internacional garantizando todos los derechos inherentes al ser humano; y para el efecto, en su artículo veintidós se determinó: “Toda persona como miembro de la sociedad, tiene derecho a la seguridad social y a la satisfacción de los

derechos Económicos, Sociales y Culturales, indispensables a su dignidad y al libre desarrollo de su personalidad”. Más explícita en el nexo entre los derechos humanos relativos a la vivienda, se revela en el artículo veinticinco cuando expresa en su literal primero: “Toda persona tiene derecho a un nivel de vida adecuado que le asegure, así como a su familia la salud y el bienestar y en especial la vivienda”.

Es así como quedaron asentados en tal Declaración de Derechos, tanto los derechos individuales como los derechos sociales; y que hoy se conocen como derechos humanos de la primera generación, cuyos derechos son los primarios o sea los derechos individuales que abarcan tanto los derechos civiles como los políticos; y como derechos humanos de la segunda generación, en la cual se enuncian los derechos secundarios, llamados derechos económicos, sociales y culturales.

Para la promulgación de la Constitución de 1950 de El Salvador, se consolidan los principios sociales, que da las fisonomías revolucionarias contrapuestas al rostro liberal de 1886. Le da un papel intervencionista al Estado como un ente protector en los aspectos económicos y sociales del país; creando en su título XI “El Régimen de Derechos Sociales” como derechos del individuo a prestaciones del Estado, tales como derecho al trabajo a asistencia y socorro, derecho a la educación y otros.<sup>17</sup> Es por ello que se reconoce por vez primera, la propiedad privada en función social dentro del régimen de justicia social ya que si bien acepta el

---

<sup>17</sup> Y dentro de los derechos económicos tenemos el derecho a un nivel de vida adecuado, derecho a la seguridad social, derecho a no ser explotado, derecho a la salud, derecho a la vivienda y otros.

liberalismo económico, esto lo atenúa al decir que la libertad económica no debe oponerse al interés social; y el artículo 137, da la base para que el Estado pueda intervenir en cualquier circunstancia en que el beneficio colectivo lo demande.

Posteriormente con los cambios estructurales a nivel gubernamental, se decretó la Constitución de 1962, la cual era una réplica mas o menos exacta de la de 1950, ésta tuvo una duración de 17 años, de allí entró en vigencia la actual Constitución de 1983.

En cuanto a Derechos Económicos, Sociales y Culturales (DESC) contempla de una manera más o menos amplia la situación jurídica de los derechos DESC. Su tratamiento constitucional está previsto especialmente en los capítulos relativos a la protección de los derechos individuales y de los derechos sociales, aunque también podemos encontrar otras disposiciones en la Constitución, tales como los que se refieren al orden económico, a las facultades de los órganos del Estado, etc.

En un primer momento la Constitución sienta las bases filosóficas y jurídicas sobre las que descansan fundamentalmente los derechos DESC. El Art. 1 de la Constitución le impone al Estado salvadoreño la obligación primordial de velar por la consecución de la justicia y del bien común en El Salvador. Ello implica necesariamente que es al Estado, por mandato Constitucional, al que le corresponde asegurar esos valores supremos respecto de todos los salvadoreños, sin discriminaciones, y no obstante que esos valores, especialmente el bien común,



constituye un concepto jurídico indeterminado.<sup>18</sup> En este sentido se considera que para poder lograr la consecución del bien común de los salvadoreños debemos necesariamente tomar en cuenta la satisfacción de los más elementales derechos económicos y sociales de la población en general, y que sólo valorando estos elementos podemos determinar si realmente el Estado está cumpliendo o no con este mandato Constitucional.

Entonces pues, para entrar a un análisis sobre la regulación constitucional y la vigencia práctica de los DESC se debe partir en el tema de la satisfacción de los valores: bien común o bienestar general y medirse necesariamente a través de la satisfacción de los derechos económicos y sociales básicos de los salvadoreños, por lo que podemos precisar la importancia de estos derechos en nuestro contexto nacional.

La Constitución también impone al Estado salvadoreño en la parte final del citado artículo 1 la obligación de asegurar a todos los habitantes de El Salvador el goce de la salud, la cultura, el bienestar económico y la justicia social. Con ello nuestra Constitución está desde un primer momento reconociendo como derechos subjetivos de los salvadoreños, sin discriminaciones, ciertos valores que se enmarcan en el ámbito de los DESC en general.

---

<sup>18</sup> No por ello puede entenderse que el Estado salvadoreño tiene la facultad de valorar arbitraria y antojadizamente qué es lo que entiende por el bien común de los salvadoreños.

### **2.1.2.1 PANORAMA DE VIVIENDA A MEDIADOS DEL SIGLO XX**

Antes de 1950, el panorama de la vivienda en El Salvador mostraba, por un lado, la persistente precariedad de la mayoría de las casas campesinas dispersas por todo el país, entre las cuales resaltaban las pocas mansiones de gran valor de los propietarios de fincas y haciendas; por el otro, la creciente heterogeneidad habitacional en las ciudades, donde los barrios populares eran segregados cada día más de las nuevas colonias de los grupos sociales de ingresos medios y altos. En este contexto encontramos un mercado habitacional poco desarrollado y una débil intervención pública y social en torno a esta problemática.

#### **Políticas de Financiamiento.**

En Diciembre de 1950, es cuando el Estado tiene una participación directa en el financiamiento de viviendas para las familias de bajos ingresos, al crearse el Instituto de Vivienda Urbana (IVU), y tal como lo decía el Art. 2 de su Ley de creación que esta institución tenía como objetivo, principal: fomentar la producción de viviendas urbanas, higiénicas, cómodas y económicas para familias de escasos recursos.

El capital del IVU según el Art. 9 de dicha Ley era: el mismo que corresponde a Mejoramiento Social y se acrecentaba con las asignaciones o subsidios que anualmente le otorgaba el Estado para el financiamiento de viviendas u otras inversiones de capital. En este artículo queda plasmado que el único responsable del

financiamiento de los programas habitacionales, es el Estado. Sin embargo, a pesar de la urgente necesidad de solucionar el problema de la vivienda el gobierno se despreocupó en subsidiar al IVU, pues desde 1982 hasta la década de los 90, éstos fueron nulos, lo que limitó a esta institución una base mínima económica para poder financiar tanto su funcionamiento como los programas de inversiones; es por esa razón que fue necesario recurrir al financiamiento público externo con el Banco Interamericano de Desarrollo durante 1982 a 1989, para que éste le otorgara desembolsos anuales en calidad de financiamiento, que vino a sustituir los subsidios o subvenciones del Estado. Por otro lado el IVU, también obtenía ingresos económicos en concepto de primas y cuotas mensuales por inmuebles adjudicados obtenidos por medio de cuotas corrientes, tesorerías y colecturías.

Este organismo contaba con políticas que estaban previamente trazadas por el Ministerio de Obras Públicas y del Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano, entre las cuales se establecían las siguientes:<sup>19</sup>

- a) Construir soluciones habitacionales, para cualquier nivel económico de la familia.
- b) Adjudicar lotes con servicios para las familias de muy escasos recursos, con la intención de sustituir los tugurios.

Dentro del tipo de vivienda construida por el Instituto de Vivienda Urbana estaban las viviendas unifamiliares, apartamentos multifamiliares, apartamentos óctuples, lotes con servicios y viviendas de desarrollo progresivo; cada uno de ellos

---

<sup>19</sup> <http://www.mop.gob.sv/modules.php?name=News&file=article&sid=16>

se ha preferido de acuerdo a los lugares, donde ameritan su construcción teniendo en cuenta la densidad de población, nivel de ingreso y tamaño de los terrenos a urbanizar. Por otra parte, los precios eran variados según los proyectos, así como los intereses a pagar; y los tamaños de las viviendas fueron cambiando en cada época, debido al proceso inflacionario, siendo cada vez más cara, pequeña y de menos calidad constructiva, y por lo tanto la adquisición de las casas se hizo menos efectiva.

Con respecto al financiamiento de esta institución, ésta se hacía mediante la figura del contrato de arrendamiento con promesa de venta con una prima del 1% del inmueble que se adjudicaba, por un plazo de 20 a 30 años con un interés del 7% hasta el 12% sobre saldos, según eran las condiciones en que se hubiera obtenido los fondos, para la construcción de viviendas; si por algún motivo se caían en mora se permitía a los adjudicatarios llegar hasta 3 meses (llamados mora legal).<sup>20</sup>

Así pues, con lo analizado anteriormente se podría decir, que la función del IVU se orientó a satisfacer, aunque en forma precaria, las demandas habitacionales de las familias obreras de bajos recursos económicos.<sup>21</sup>

A inicios de los años sesenta, las familias que contaban con los recursos económicos pudieron resolver sus problemas de viviendas por sí solos por medio de

---

<sup>20</sup> <http://www.chasque.apc.org/guifont/psh11.htm>.

<sup>21</sup> El fin con que se creó el IVU, fue el de crear viviendas baratas, atribuyéndose en primer lugar el compromiso explícito de mejorar sensiblemente la vivienda para las categorías de tugurios y las soluciones habitacionales, para la población obrera. Pero realmente no tuvo un verdadero resultado, debido a problemas políticos, económicos y administrativos que enfrentó el instituto en últimos años, porque sus proyectos quedaron a la deriva debido a la falta de capital.

la Banca privada. Esta situación dejaba sin atención al estrato medio, siendo ésta una masa considerable de la población urbana.

Y es así como se creó la Financiera Nacional de la Vivienda (FNV) por Decreto Legislativo No.282 del 13 de marzo de 1963; teniendo por objetivo el de facilitar, mediante las Asociaciones de Ahorro y Préstamo, la adquisición de viviendas al mayor número posible de familias de bajos y medianos ingresos; fundando con ese fin, el desarrollo de un mecanismo que captura los ahorros del público para minimizar el problema de vivienda de la clase media.<sup>22</sup>

A pesar de que se le quiso dar una nueva reorientación encaminada a la construcción de viviendas de bajo costo, para beneficiar a las familias de bajos ingresos a través de las Asociaciones de Ahorro y Préstamo, ésta en realidad fue relativamente poca, debido al nivel de las tasas de interés (de un 14% a un 15%) y por otro lado los préstamos se otorgaban únicamente a los sujetos de créditos, que generalmente tenían un ingreso mensual de 1.500 colones (171.43 dólares) en adelante. Además, el alto costo de los materiales de construcción y el aumento de los intereses con relación a los depósitos, con el fin de incentivar al ahorrante, hizo que disminuyeran los créditos para estas familias y por consiguiente la reducción en la adquisición de viviendas.<sup>23</sup>

---

<sup>22</sup> Con este sistema creado por la FNV, se logró la participación del Estado y la iniciativa privada en forma coordinada e impulsados ambos por la masa consumidora y generadora, que era la clase media de la población.

<sup>23</sup> *Ibíd.*.

Para 1968 y 1969 se evidenciaba el problema de financiamiento que enfrentaban las instituciones especializadas en viviendas (IVU y FNV), para la formulación de programas habitacionales.

Y es por ello que surge la Fundación Salvadoreña de Desarrollo y Vivienda Mínima (FUNDASAL), en Junio de 1970, la cual es una entidad sin fines lucrativos, cuya finalidad es implementar los programas de viviendas de interés social, como medio de promover el desarrollo comunitario o individual al ejecutar sus proyectos con ayuda mutua, en los cuales los beneficiarios participan con su trabajo en la construcción de sus unidades habitacionales; atendiendo exclusivamente a las zonas marginales urbanas.

La Fundación cuenta con fondos que utilizan para sus programas habitacionales que provienen de aportes de particulares, beneficencia del gobierno y últimamente con préstamos externos del Banco Mundial, de la Agencia Internacional para el Desarrollo y del Banco Interamericano de Desarrollo.

En sus 35 años de existencia, la Fundación ha ofrecido un aporte a la construcción de un total de 19,308 unidades habitacionales, en beneficio de 119,710 personas, y es la única que trabajaba con una prima del 5% que podía ser cubierta con esfuerzos propios, con cuotas fijadas de acuerdo a la realidad de sus ingresos con que

cuentan por quienes las demandan a un plazo de 20 años, con un interés anual del 6%.<sup>24</sup>

La Fundación ha tenido dentro de sus políticas el de reubicar a todas las familias urbanas que están ubicadas en asentamientos populares urbanos, y por igual, a las familias damnificadas; también posee programas de rehabilitación de tugurios, de reubicación de familias desplazadas y concesión de créditos en materiales.

Pero, a pesar que FUNDASAL, cuenta con políticas y financiamiento de viviendas, dirigidas especialmente para los grupos de escasos recursos económicos, muchos núcleos familiares siguen siendo demasiado pobres, y no pueden aspirar a esa asistencia financiera, pues sus políticas de préstamos no alcanzan a cubrir a todas aquellas familias de ingresos reducidos, que día tras día siguen aumentando en El Salvador.

Un aspecto que ha quedado demostrado, es que en un país como el nuestro, el Estado ha sido incapaz de atender las demandas financieras que requiere la resolución del problema habitacional y ha tenido que recurrir a fomentar nuevos sistemas o mecanismos financieros que ayuden a resolver dicho problema.

Tal es el caso, de que se crearon nuevas instituciones con el nuevo sistema social de viviendas, ya que anteriormente la seguridad social se encargaba de velar por la salud, vejez y muerte de los trabajadores; y a partir de 1972 después del

---

<sup>24</sup> <http://www.fundasal.org.sv/paginas/frame06.html>

Congreso Iberoamericano de Seguridad Social celebrado en Buenos Aires (Argentina) el 28 de abril de 1972, se define un concepto de ésta, ampliándose a nuevos elementos de justicia social, como son: promoción social, seguridad en el empleo, utilización en tiempo, vivienda, crédito social, ahorro y formación profesional. Con los nuevos conceptos vertidos sobre seguridad social, nace el Fondo Social para la Vivienda, el 17 de mayo de 1973, por medio de Decreto Legislativo numero 328 de fecha 6 de Junio del mismo año; Institución que se define como entidad de crédito autónomo de derecho público y con personalidad jurídica, que elabora un programa de seguridad social.

El Fondo tiene como objetivo general, contribuir a solucionar el problema habitacional de los trabajadores, proporcionándoles los medios adecuados para la adquisición de viviendas, cómodas, higiénicas y seguras.

El destino del financiamiento del fondo, se da para el otorgamiento de crédito a patronos y trabajadores<sup>25</sup>; al primero para la construcción de viviendas, destinadas a los trabajadores ya sea en propiedad, arrendamiento o comodato; y los segundos para la adquisición, construcción y reparación de viviendas y para el financiamiento de deudas contraídas por los conceptos anteriores, a cooperativas que financian la adquisición de muebles y enseres a los trabajadores y a las empresas del ramo de la construcción que se dediquen a la creación de viviendas para trabajo.

---

<sup>25</sup> En la actualidad el FSV permite el acceso a una vivienda a trabajadores que tienen capacidad económica para adquirirla, lo que excluye en gran medida a este núcleo de la sociedad al no tomar en cuenta a los trabajadores que no tienen esa capacidad.



En la década de los ochenta surge PRONAVIPO (Programa Nacional de Vivienda Popular). Creada en 1985, pero que desde sus inicios no hizo mayor beneficio social; no fue sino con la ayuda externa concedida por la Agencia Internacional para el Desarrollo (AID), del Banco Interamericano de Reconstrucción y Fomento (BIRF), del Banco Mundial y del Gobierno de Japón, al Programa Nacional de Vivienda Popular (PRONAVIPO), durante los años de 1987 hasta 1989, en que comenzó a rendir sus primeros frutos con la construcción de 1.396 viviendas a un costo de 22,716,00 colones.<sup>26</sup>

El Programa Nacional de Vivienda Popular tuvo dentro de sus planes el programa Nuevo Amanecer, dado el 30 de octubre de 1989 por el Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano y representantes de la Fundación Hábitat, que anunciaron la puesta en marcha de este proyecto que debería de ser realizado conjuntamente con la Fundación Hábitat que está destinado para aquellos sectores que no tienen capacidad de adquirir una vivienda propia y segura; principalmente para las personas damnificadas por el terremoto del 10 de octubre de 1986, a quienes no se les exigiría prima, se les otorgaba un subsidio decreciente y los actos, convenios y contratos para su ejecución, estaban libre de impuestos, tasas, derechos o contribuciones fiscales o municipales.

Aparentemente fue un proyecto, que beneficiaría a las grandes mayorías de escasos niveles económicos del Área Metropolitana de San Salvador, pero lo cierto es

---

<sup>26</sup> (<http://www.chasque.apc.org/guifont>)

que se estimó que el 70% de la población económicamente activa estaba desempleada; la extrema pobreza era superior al 60%; el 60% de la población urbana y más del 90% de la población rural estaba imposibilitada para adquirir vivienda de tipo formal, ya que las exigencias mínimas para adquirir viviendas de este tipo era un ingreso mensual de ¢ 1,500.<sup>27</sup>

Lo más probable era que los sectores populares no iban a ser sujetos de crédito y que los beneficiarios reales serían, en el mejor de los casos, los llamados sectores medios bajos o sectores bajos altos; la dificultad de aquellos sectores estaría relacionada con dos condiciones imposibles de cumplir, en un plazo inmediato: tener un ingreso mínimo, aún con el subsidio para cubrir las necesidades básicas y la cuota correspondiente a la vivienda; además tener un ingreso base, es decir, del cual haya constancia escrita, lo que requería un empleo estable. Se deduce por tanto, que este tipo de política y financiamiento que dio PRONAVIPO no era adecuado para el tipo de personas de ingresos reducidos, ya que no contaban con capacidad de pago.

En realidad, la situación de la vivienda en la década de los 90, en nuestro país, los más afectados por el déficit de vivienda fueron las familias de escasos recursos económicos en especial aquellas familias que vivían hacinados en el Área Metropolitana de San Salvador. Por la razón de que PRONAVIPO no pudo solucionarlos ni previó en sus programas de viviendas el autofinanciamiento para

---

<sup>27</sup> <http://habitat.aq.upm.es/boletin/n29/amlun.html>

estas personas de acuerdo a la capacidad de ingresos, para que fueran autosuficientes en el plano crediticio.

La evolución del sector privado en los 90, desembocó en una gama de instituciones financieras, una de ellas es la Fundación Hábitat; es una organización privada sin fines de lucro creada en 1986, obteniendo su personería jurídica, y la aprobación de sus estatutos por el Decreto ejecutivo No. 9 del 25 de febrero de 1987, publicado en el Diario Oficial No. 53 del 18 de marzo del mismo año.

Las medidas de las políticas de la Fundación según HABITAT.<sup>28</sup>

1. Poner énfasis en la población que gana menos que el salario mínimo y para quienes no hay financiamiento por parte del sistema formal de viviendas;
2. Lograr la máxima eficiencia en la producción de la unidad;
3. Mejorar la responsabilidad y auto-estima del beneficiario; y
4. Promover una eficiente obtención y manejo de recursos en beneficio de los sectores de la población.

## **2.2 BASE TEÓRICA**

### **2.2.1 TEORÍAS MEDIATAS**

#### **2.2.1.1 FUNDAMENTOS CRISTIANOS SOBRE EL DERECHO A LA VIVIENDA**

En la Doctrina Social de la Iglesia se puede apreciar claramente la concepción de que todo ser humano tiene derecho a la vivienda. Algunas Encíclicas, escritas por

---

<sup>28</sup> <http://www.habitat.org/lac/>

los diferentes Papas, manifiestan ciertas críticas a los países que afrontan problemas de vivienda, así como también relacionan este derecho a la familia, al trabajo, a la propiedad privada, entre otros. Una de estas Encíclicas lo constituye *la Rerum Novarum sobre la cuestión social* escrita por el Sumo Pontífice León XIII el 15 de mayo de 1891. En ésta se critica las condiciones inhumanas de vivienda de los obreros, por lo que la Iglesia se puso a favor de los trabajadores.<sup>29</sup>

La Encíclica *Cuadragesimo Anno* que trata *sobre la restauración del orden social y su perfeccionamiento de conformidad con la ley evangelizadora* escrita por el Papa Pío XI el 15 de mayo de 1931, en ella se criticaba las condiciones inadecuadas de la vivienda creando obstáculos a la unión y a la intimidad familiar.<sup>30</sup>

Con la *Mater et Magistra Sobre el reciente desarrollo de la cuestión social a la luz de la Doctrina Cristiana* fue la Carta encíclica de Su Santidad Juan XXIII escrita el 15 de mayo de 1961, en ella reconoce que el progreso de las relaciones sociales acarrea numerosas ventajas y beneficios. Permitiendo que se satisfagan mejor muchos derechos de la persona humana, sobre todo los llamados económico-sociales, entre ellos la vivienda.<sup>31</sup>

---

<sup>29</sup> <http://es.catholic.net/busqueda/index.phtml?w=vivienda&s=1&and=1>

<sup>30</sup> *Ibíd.*

<sup>31</sup> *Ibíd.*

Y con ello no será difícil implementar una política económica y social, que facilite y amplíe lo más posible el acceso a la propiedad privada de los siguientes bienes: bienes de consumo duradero; vivienda y pequeña propiedad agraria.

También hace un llamado a las autoridades públicas, para que procuren con eficacia que en el campo adquieran el conveniente grado de desarrollo los servicios públicos más fundamentales, como, por ejemplo, caminos, transportes, comunicaciones, agua potable, vivienda, asistencia médica y farmacéutica, enseñanza elemental y enseñanza técnica y profesional.

Y con la Encíclica *Sollicitudo rei socialis sobre la preocupación social de la Iglesia* escrita por el Sumo Pontífice Juan Pablo II el 30 de diciembre de año 1987, critica que los niveles de subdesarrollo de los países aumenta la crisis de vivienda haciendo énfasis en que la falta de vivienda, que es un problema en sí mismo bastante grave, es digno de ser considerado como signo o síntesis de toda una serie de insuficiencias económicas, sociales, culturales o simplemente humanas; y, teniendo en cuenta la extensión del fenómeno, no debería ser difícil convencerse de cuan lejos estamos del auténtico desarrollo de los pueblos.<sup>32</sup>

### **2.2.1.2 PERFILES DE LOS DERECHOS SOCIALES**

La historia del Estado social y de los derechos sociales, pues son dos realidades indisolublemente unidas. Los derechos sociales no son sino la encarnación

---

<sup>32</sup> *Ibíd.*

de las viejas reivindicaciones de los movimientos obreros, pero también la expresión del compromiso entre las partes para organizar la vida social de forma pacífica.

A pesar de todo, no resulta fácil a la doctrina y a los estudiosos la elaboración de un elenco de características específicas de los derechos sociales. Realmente, éstos componen una compleja maraña de pretensiones y categorías jurídicas que hacen difícil su conceptualización y la exposición de sus rasgos más ilustrativos. Suele entenderse que, por su origen, son derechos ligados a la clase social que los reivindicó, es decir; derechos de los trabajadores. Lo cierto es que los derechos sociales se han desprendido del elemento clasista para convertirse en derechos de los ciudadanos de un Estado. Derechos que pueden disfrutarse por el mero hecho de pertenecer a un Estado, de gozar de su nacionalidad. Son derechos que aparecen recogidos en las constituciones nacionales en el capítulo correspondiente a los derechos y deberes que establece el estatuto del nacional o del ciudadano y que compromete a los sucesivos gobiernos a su realización.

Entre nosotros, son varios los autores que han manifestado su perplejidad ante las dificultades de la tarea de perfilar los rasgos de los derechos sociales. Suelen señalar las «ambigüedades intrínsecas» de estos derechos como un obstáculo para llevar a puerto este empeño o, como señala Contreras,<sup>33</sup> el «desconcierto doctrinal» de quienes han emprendido este trabajo. En una línea muy similar, Prieto Sanchís

---

<sup>33</sup> José Martínez de Pisón, (1998) **“Políticas de Bienestar” Un estudio sobre los Derechos Sociales.** Editorial TECNOS. S. A, España, pág. 91

afirma que «seguramente, la noción de derechos sociales haya de resultar irremediabilmente ambigua, imprecisa y carente de homogeneidad; quizás lo máximo que se pueda pedir sea una caracterización meramente aproximativa y, eso sí, una identificación correcta de los problemas de interpretación en verdad relevantes».<sup>34</sup>

Ambos autores precisamente han sido algunos de los que, con un marcado sentido crítico, han mostrado con más éxito cuáles son los rasgos específicos de los derechos sociales. En la línea trazada por Contreras y Prieto Sanchís y en diálogo con sus propuestas, los derechos sociales se caracterizan por los siguientes rasgos: 1) los derechos sociales son derechos de prestación; 2) los derechos sociales son de titularidad individual, como los derechos civiles y políticos, pero se inspiran en una concepción empírica del ser humano; 3) los derechos sociales remiten a un concepto de libertad configurado a partir de la igualdad, y 4) los derechos sociales son un elemento de solidaridad social.<sup>35</sup>

### **2.2.1.3 LOS DERECHOS SOCIALES SON DERECHOS DE PRESTACIÓN**

Éste es un rasgo de los derechos sociales que no incita una excesiva polémica. Existe un general acuerdo en que los derechos sociales en su mayoría son derechos de prestación o de crédito. Otra cosa sucede cuando se discute individualmente cada derecho (al trabajo, seguridad social, vivienda, educación, etc.). Ahí si que se suscita un debate mayor sobre su carácter prestacional. Ahora bien, ¿qué se quiere decir

---

<sup>34</sup> *Ibíd.* Pág. 92

<sup>35</sup> *Ibíd.* pág. 93

cuando se afirma que los derechos sociales son derechos de prestación? Primero de todo, que los derechos sociales no son derechos de autonomía, ni de participación, siguiendo una conocida clasificación de la doctrina francesa.<sup>36</sup> Los derechos sociales son derechos de prestación o de crédito porque, frente a los derechos de la primera generación, los derechos civiles y políticos, exigen que el Estado actúe, que el Estado planifique y materialice políticas sociales concretas en favor del bienestar de los ciudadanos. El Estado así debe responsabilizarse de la situación material de los individuos y, en su caso, debe procurar la satisfacción de sus necesidades. He ahí la razón determinante de la evolución del Estado liberal al Estado social y el peso decisivo que los derechos sociales adquirieron en su desarrollo: en que exigen un Estado intervencionista, un Estado redistribuidor.

Tienen por objeto, por tanto, concretas prestaciones de bienes o servicios. Se incluyen entre los derechos de prestación los derechos de la segunda generación. No obstante, al ser su rasgo definitorio las actuaciones positivas, no es infrecuente que derechos o libertades de autonomía remitan a actuaciones positivas, a obligaciones secundarias positivas. En definitiva se convierten en prestaciones necesarias para proteger y materializar la libertad individual. Asimismo, y de acuerdo con el criterio general de esta clasificación, algunos derechos sociales no se incluirían en esta categoría. Hay, por tanto, un desplazamiento de derechos.<sup>37</sup>

---

<sup>36</sup> *Ibíd.* Pág. 95

<sup>37</sup> Son derechos de prestación los siguientes: el derecho a la educación, los derechos de los niños a la protección de los padres y de los poderes públicos, el derecho al trabajo y remuneración suficiente el



#### **2.2.1.4 OBLIGACIÓN DE LOS GOBIERNOS DE GARANTIZAR EL DERECHO A LA VIVIENDA**

La garantía de los derechos humanos impone al Estado el deber de asegurar la efectividad de éstos con todos los medios que tenga a su alcance. Ello comporta en primer lugar, que todo ciudadano debe disponer de medios judiciales sencillos y eficaces para la protección de sus derechos. Por obra del mismo deber las obligaciones a los derechos reconocidos en Convenciones internacionales en las que un Estado es parte deben ser consideradas ilícitas por el derecho interno de ese Estado. También está a cargo del Estado prevenir razonablemente situaciones lesivas a los derechos humanos y, en el supuesto de que éstas se produzcan, a procurar, dentro de las circunstancias de cada caso lo requerido, para el restablecimiento del derecho. La garantía implica, en fin, que existan medios para asegurar la reparación de los daños causados así como para investigar seriamente los hechos cuando ello sea preciso para reestablecer la verdad, identificar a los culpables y aplicarles las sanciones pertinentes.<sup>38</sup>

En cuanto al deber de los Estados de garantizar el derecho a una vivienda adecuada, éste es de suma importancia, por considerarse una obligación asumida a nivel internacional; para ello es necesario definir las medidas precisas que deben

---

derecho de acceso a la cultura y al desarrollo integral de la personalidad, el derecho de la familia a la protección social, económica y jurídica de los poderes públicos, el derecho a la formación profesional seguridad e higiene en el trabajo, el derecho a la Seguridad Social, el derecho a la salud, derecho a disfrutar del medio ambiente, el derecho a una vivienda digna, etc.

<sup>38</sup> Estudio sobre Derechos Humanos (2004) FESPAD, San Salvador, El Salvador, pag. 56

adoptar los gobiernos para que estos derechos se conviertan en realidades concretas para las personas interesadas. Es un error pensar, como se hace algunas veces, que, tratándose de ciertos derechos, como el derecho a la vivienda, lo único que hace falta para que los gobiernos atiendan a sus obligaciones en tal sentido es proporcionar fondos públicos en cantidad suficiente y efectuar las consiguientes asignaciones de recursos monetarios.<sup>39</sup>

El Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales ha ayudado a aclarar las diversas obligaciones que asumen los gobiernos al reconocer el derecho a una vivienda adecuada. Para ello ha adoptado diversas iniciativas, entre las cuales figuran las siguientes:<sup>40</sup> a) ha mantenido «un debate general» sobre este derecho; b) ha llevado a cabo una revisión a fondo de las directrices relativas a los informes que deben presentar los Estados de conformidad con los artículos 1, 6 y 17 del Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales;<sup>41</sup> c) adoptó la Observación General N.º 4 sobre el derecho a una vivienda adecuada; y d) en sus observaciones finales sobre los informes de algunos Estados partes ha señalado que los Estados en cuestión violaban el derecho a una vivienda adecuada porque recurrían a la práctica de los desalojamientos forzosos.

---

<sup>39</sup> Lo cierto es que el derecho a la vivienda y, en realidad, todos los derechos económicos, sociales y culturales comportan una serie mucho más amplia y compleja de obligaciones por parte de los Estados.

<sup>40</sup> Oficina del Alto Comisionado para los Derechos Humanos, Folleto Informativo No.21, El Derecho Humano a una Vivienda Adecuada, pág.7

<sup>41</sup> *Ibíd.* Pág. 8

De estas medidas, así como de las normas del Pacto y las demás fuentes legales del derecho a la vivienda que se han reseñado, surgen diversos niveles de obligaciones gubernamentales respecto de la realización de este derecho.

Las obligaciones de los gobiernos en cuanto al derecho a la vivienda son: i) las obligaciones que figuran en el párrafo 1 del artículo 2 del Pacto; y ii) las obligaciones más concretas de reconocer, respetar, proteger y realizar este y otros derechos.

El párrafo 1 del artículo 2 del Pacto es de importancia capital para determinar qué deben y qué no deben hacer los gobiernos en el proceso que lleva al disfrute por toda la sociedad de los derechos consagrados en el Pacto.<sup>42</sup>

Tres frases de este párrafo son de especial importancia para comprender la obligación de los gobiernos de dar plena efectividad a los derechos reconocidos en el Pacto, entre ellos el derecho a una vivienda adecuada:<sup>43</sup> a) «se compromete a adoptar medidas [...] por todos los medios apropiados»; b) «hasta el máximo de los recursos de que disponga»; y c) «para lograr progresivamente».

---

<sup>42</sup> El párrafo dice lo siguiente: Cada uno de los Estados Partes en el presente Pacto se compromete a adoptar medidas, tanto por separado como mediante la asistencia y la cooperación internacionales, especialmente económicas y técnicas, hasta el máximo de los recursos de que disponga, para lograr progresivamente, por todos los medios apropiados, inclusive en particular la adopción de medidas legislativas, la plena efectividad de los derechos aquí reconocidos.

<sup>43</sup> Oficina del Alto Comisionado para los Derechos Humanos, Folleto Informativo No.21, El Derecho Humano a una Vivienda Adecuada, pág.10

**a) El compromiso del Estado de adoptar medidas a favor de una vivienda digna.**

Se trata de una obligación inmediata. Los Estados deben adoptar medidas luego de ratificado el Pacto. Una de las primeras de estas medidas consiste en que el Estado parte emprenda una revisión a fondo de toda la legislación pertinente con miras a armonizar las leyes nacionales con las obligaciones jurídicas internacionales.

El Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales ha reconocido<sup>44</sup> que en muchos casos es muy deseable contar con medidas legislativas en este sentido y que, en algunos casos, esto resulta indispensable para la realización de cada uno de los derechos enunciados en el Pacto. Sin embargo, el Comité ha subrayado al mismo tiempo que la adopción de medidas legislativas o la existencia de una compatibilidad legislativa no bastan por sí solas para que el Estado parte cumpla con las obligaciones que ha asumido en virtud del Pacto.

El término «por todos los medios apropiados» ha sido objeto de una interpretación amplia. Además de medidas legislativas, deben adoptarse otras de carácter administrativo, judicial, económico, social y educativo.

En términos generales, los gobiernos también deben adoptar medidas efectivas, concretas y dirigidas lo más claramente posible a cumplir las obligaciones

---

<sup>44</sup> *Ibíd.* Pág. 11

reconocidas en el Pacto. Por consiguiente, deben tomarse rápidamente medidas para diagnosticar la situación en que se encuentran los derechos previstos en el Pacto.

Los Estados partes también tienen la obligación de elaborar políticas y fijar prioridades compatibles con el Pacto, sobre la base de la situación en que se encuentren los derechos de que se trate. También deben evaluar los progresos logrados con esas medidas y prever recursos jurídicos o de otro tipo para sancionar las posibles violaciones.

Tratándose, más concretamente, del derecho a una vivienda adecuada, los Estados partes<sup>45</sup> deben elaborar una estrategia nacional en materia de vivienda. En ella se definirán los objetivos para crear las condiciones necesarias, determinar con qué recursos se cuenta para alcanzar esas metas y la forma más eficaz de utilizarlos, y fijar responsabilidades y plazos para la aplicación de las medidas necesarias.

Las estrategias deben ser fruto de consultas auténticas y generalizadas que se efectuarán con la participación de todos los sectores sociales, entre ellos las personas sin hogar y las que no disponen de una vivienda adecuada, así como sus representantes y organizaciones.<sup>46</sup>

---

<sup>45</sup> Recomendado por el Alto Comisionado para los Derechos Humanos, Folleto Informativo No.21, El Derecho Humano a una Vivienda Adecuada, pág.10

<sup>46</sup> *Ibíd.*. Pág.14

También es preciso adoptar otras medidas para lograr una coordinación efectiva entre los ministerios nacionales pertinentes y las autoridades regionales y locales a fin de conciliar todas las políticas afines<sup>47</sup> (en materia de economía, agricultura, medio ambiente, energía, etc.) con las obligaciones dimanantes del artículo 11 del Pacto.

**b) El deber del Estado de utilizar el máximo de recursos para hacer efectivo el derecho a la vivienda.**

Esto significa que los recursos del Estado, así como los que proporcionen otros Estados o la comunidad internacional, deben utilizarse para dar efectividad a cada uno de los derechos enunciados en el Pacto. Aun cuando los «recursos de que disponga» sean a todas luces insuficientes, los Estados partes deben hacer lo que esté a su alcance para garantizar el más amplio disfrute que sea posible de los derechos pertinentes en las condiciones urgentes.

Un aspecto importante es que, para hacer realidad este principio, el uso de los recursos disponibles y el acceso a ellos deben ser equitativos y eficaces. Aunque muchas veces se alega la falta de recursos para justificar la no realización de determinados derechos, el Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales ha subrayado que incluso en momentos de grave contracción económica y cuando un Estado aplica medidas de ajuste estructural se puede, y sin duda se debe, proteger a

---

<sup>47</sup> *Ibíd.*. Pág. 15

los miembros vulnerables de la sociedad adoptando programas específicos a un costo relativamente bajo.

Si un Estado afirma que no puede hacer frente ni siquiera a sus obligaciones mínimas debido a la falta de recursos, por lo menos debe estar en condiciones de demostrar que ha hecho todo lo posible por utilizar todos los recursos de que dispone con objeto de cumplir, de manera prioritaria, con sus obligaciones mínimas. De cualquier modo, la falta de recursos no puede en ningún caso justificar el hecho de que el Estado no cumpla con su obligación de vigilar la falta de aplicación de los derechos consagrados en el Pacto.

Fundamentalmente, la obligación de los Estados consiste en demostrar que, en conjunto, las medidas adoptadas son suficientes para la realización del derecho a una vivienda adecuada por todos en el plazo más breve utilizando al máximo los recursos de que se dispone.

**c) El logro progresivo de la mayor efectividad.**

El logro progresivo de la mayor efectividad impone a los Estados la obligación de avanzar con la mayor rapidez y eficacia posibles hacia la meta de la plena efectividad de todos los derechos mencionados en el Pacto. En pocas palabras, los Estados no pueden aplazar indefinidamente las actividades encaminadas a asegurar la plena efectividad. Sin embargo, no todos los derechos consagrados en ese texto son objeto de una aplicación progresiva inmediatamente después de la

ratificación, los Estados deben adoptar medidas legislativas relativas a las cláusulas del Pacto que se refieren a la no discriminación y observar en qué situación se encuentra la realización de los derechos de que se trata.

Esta obligación de «lograr progresivamente» debe interpretarse en el marco del párrafo 1 del artículo 11 del Pacto, en particular la referencia al derecho a «una mejora continua de las condiciones de existencia». Toda medida que implique deliberadamente un retroceso en ese sentido debe ser objeto de un examen cuidadoso y tendrá que justificarse con referencia a todos los derechos consagrados en el Pacto y en el marco del pleno aprovechamiento del máximo de los recursos de que se disponga.

Además, la obligación de la realización progresiva existe independientemente de todo aumento de los recursos. Sobre todo, es preciso hacer un uso eficaz de los recursos disponibles.

#### **2.2.1.5 Obligaciones fundamentales mínimas del Estado para garantizar el derecho a la vivienda**

En virtud del Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales, todos los Estados partes, cualquiera que sea su nivel de desarrollo económico, tienen la obligación fundamental mínima de alcanzar, por lo menos, los niveles esenciales mínimos de cada uno de los derechos enunciados en ese instrumento. Conforme al mismo Pacto, si en un Estado parte un número considerable



de personas se ven privadas de una vivienda básica, dicho Estado no cumple con las obligaciones que le impone el Pacto. Además de esta condición fundamental hay cuatro niveles de obligaciones gubernamentales relativas al derecho a una vivienda adecuada:<sup>48</sup>

### **«Obligación de Reconocer el Derecho a la vivienda»**

La obligación de los Estados de reconocer el derecho a la vivienda se manifiesta en varias esferas importantes.<sup>49</sup> En primer lugar, todos los países deben reconocer que la vivienda tiene una dimensión de derecho humano y asegurarse de que no se adopten medidas de ninguna clase con intención de menoscabar la condición jurídica de ese derecho.

En segundo lugar, las medidas legislativas, unidas a políticas adecuadas para la realización progresiva del derecho a la vivienda, forman parte de la obligación de «reconocer». Debe revocarse o modificarse toda ley o política en vigor que sea contraria al derecho a una vivienda adecuada. Las políticas y leyes no deben tener por objeto beneficiar a los grupos sociales que ya se hallen en una situación más favorecida a costa de los que viven en condiciones menos favorables.

Otro aspecto del deber de reconocer este derecho puede expresarse en términos de política. Más concretamente, las cuestiones relativas al derecho a la

---

<sup>48</sup> *Ibíd.* Pág.15

<sup>49</sup> *Ibíd.* Pág.15

vivienda deben ser parte de los objetivos generales de los Estados en materia de desarrollo. Además, debe adoptarse una estrategia nacional encaminada a la realización progresiva del derecho a la vivienda para todos mediante el establecimiento de metas concretas.

En tercer lugar, el reconocimiento del derecho a la vivienda significa que los Estados deben adoptar medidas para evaluar el grado en que la población ya disfruta de este derecho al momento de procederse a la ratificación. Más importante aún, los Estados deben esforzarse por determinar en qué medida este derecho no está vigente, y elaborar políticas y leyes de vivienda para que todos puedan disfrutar de él lo antes posible. Los Estados deben asignar la debida prioridad a los grupos sociales que viven en condiciones desfavorables, acordándoles especial atención.

### **La obligación de Respetar el Derecho a la vivienda**

La obligación de respetar el derecho a una vivienda adecuada implica que los gobiernos deben abstenerse de toda medida que impida a la población satisfacer este derecho por sí misma cuando está en condiciones de hacerlo. Muchas veces, para respetar este derecho, basta que el gobierno se abstenga de ciertas prácticas y se comprometa a facilitar la autoayuda de los grupos afectados. En este contexto, los Estados no deben restringir el pleno disfrute del derecho a la participación popular por parte de los beneficiarios del derecho a la vivienda, sino respetar el derecho fundamental a organizarse y reunirse.

En particular, la responsabilidad de respetar el derecho a una vivienda adecuada significa que los Estados no deben ejecutar o promover de cualquier otra manera el desalojamiento forzoso arbitrario de personas y grupos. Los Estados deben respetar el derecho de la población a construir sus propias viviendas y a ordenar el medio ambiente en la forma que se adapte de modo más efectivo a su cultura, capacidad, necesidades y deseos. Respetar el derecho a la igualdad de trato, el derecho a la vida privada en el hogar y otros derechos afines también es parte del deber del Estado de respetar el derecho a la vivienda.

### **La obligación de Proteger el Derecho a la vivienda**

Según el Alto Comisionado para los Derechos Humanos, con el fin de proteger efectivamente el derecho a la vivienda, los gobiernos deben prevenir toda posible violación de estos derechos por «terceras partes», tales como los propietarios de inmuebles o las empresas urbanizadoras. Si de todas maneras se producen violaciones, las autoridades deben impedir nuevos abusos y garantizar a los interesados el acceso a los recursos jurídicos que permitan reparar los daños.

Para proteger los derechos de los ciudadanos frente a actos tales como los desalojamientos forzosos (como lo establece la oficina del alto comisionado para los derechos humanos), los gobiernos deben adoptar medidas inmediatas a fin de conceder a todas las personas y familias de la sociedad la seguridad jurídica de la tenencia en caso de que no cuenten con esa protección. Además, las medidas

legislativas y de otra índole deben proteger a los residentes de discriminaciones, acosos, suspensiones de servicios y otras amenazas.

Los Estados deben tomar medidas para que los gastos relacionados con la vivienda de los particulares, las familias y los hogares sean proporcionales a sus niveles de ingresos. Conviene establecer un sistema de subsidios de vivienda destinado a los sectores que no estén en condiciones de hacer frente al costo de una vivienda adecuada, así como para proteger a los inquilinos ante los aumentos injustificados o esporádicos del alquiler.

Los Estados deben crear los mecanismos judiciales, cuasi-judiciales, administrativos o políticos que permitan ofrecer reparación a las víctimas de toda violación del derecho a una vivienda adecuada.<sup>50</sup>

### **La obligación de Realizar el Derecho a la vivienda**

En comparación con las obligaciones de reconocer, respetar y proteger, la obligación de un Estado de realizar el derecho a una vivienda adecuada resulta positiva e intervencionista. En esta categoría, en particular, se plantean cuestiones de gastos públicos, reglamentación gubernamental de la economía y mercados de

---

<sup>50</sup> Caso particular, en El Salvador, alrededor de más de 500 familias residentes en la colonia Las Colinas fueron afectadas por el terremoto del 13 de enero en el año 2001; por lo que impulsaron demandas constitucionales de amparo ante la Corte Suprema de Justicia alegando que las instituciones involucradas contaban con mapas antes de que se registraran los terremotos, en el año 2001, quienes no las divulgaron y no tomaron en cuenta las medidas de precaución y seguridad necesarias en el caso; sin embargo La Corte falló contra las demandas de amparo por violaciones a los derechos de seguridad a la propiedad y a la vivienda no admitió el recurso, debido a que los documentos que presentaron no constituyó prueba de negligencia, según los magistrados de la Sala de lo Constitucional, por lo que se liberó de toda responsabilidad al Estado Salvadoreño de la culpa en la tragedia que provocó los derrumbes en dicha colonia.

terrenos, provisión de servicios públicos e infraestructuras afines, redistribución del ingreso y otras obligaciones positivas.

El Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales considera que deben elaborarse estrategias gubernamentales identificables para asegurar el derecho de todas las personas a vivir en paz y con dignidad.

El derecho de acceso a la tierra debe ser parte de esas estrategias. El Comité ha señalado, además, que muchas de las medidas necesarias para dar efectividad al derecho a la vivienda requieren asignaciones de recursos y que, en algunos casos, los fondos públicos asignados a la vivienda pueden utilizarse eficazmente en la construcción directa de nuevas unidades.

Por lo general, en lo que respecta a la financiación de la vivienda, los Estados deben establecer formas y niveles de gastos que reflejen las necesidades de la sociedad en la materia y sean compatibles con las obligaciones previstas en el Pacto y otros instrumentos jurídicos.

Tal como se proclamó en los Principios de Limburgo relativos a la aplicación del Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales y como reiteró posteriormente el Comité, al hacer uso de los recursos disponibles se debe otorgar la prioridad debida a la realización de los derechos reconocidos por el Pacto,

teniendo en cuenta la necesidad de asegurar a cada individuo la satisfacción de los requisitos de subsistencia, así como proporcionarle los servicios esenciales.

#### **2.2.1.6 CONTENIDO DEL DERECHO A LA VIVIENDA A NIVEL INTERNACIONAL**

Antes de continuar es preciso definir los diferentes alcances del significado del derecho a una vivienda y sus dimensiones.

A nivel internacional se ha definido el derecho a la vivienda como “el derecho de todo hombre, mujer, joven y niño a acceder y mantener un hogar y una comunidad seguros en que puedan vivir en paz y dignidad”.<sup>51</sup>

En 1991, el Comentario General N° 4 del Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales revisó los diferentes elementos constitutivos que debe reunir una vivienda adecuada, estos son:

##### *1. Seguridad jurídica de la tenencia*

Todas las personas deben gozar de cierto grado de seguridad de tenencia que les garantice una protección legal contra el desahucio, el hostigamiento u otras amenazas. Por consiguiente, los gobiernos deben adoptar inmediatamente medidas destinadas a conferir seguridad legal de tenencia a las personas y los hogares que en

---

<sup>51</sup> Oficina del Alto Comisionado de Derechos Humanos, **Folleto Informativo N° 21, El derecho a una vivienda Adecuada**, Pág., 19

la actualidad carezcan de esa protección consultando verdaderamente a las personas y grupos afectados.

## *2. Disponibilidad de servicios, materiales e infraestructuras*

Todos los beneficiarios del derecho a una vivienda adecuada deben tener acceso permanente a recursos naturales y comunes, agua potable, energía para la cocina, calefacción y alumbrado, instalaciones sanitarias y de aseo, almacenamiento de alimentos, eliminación de desechos, drenaje y servicios de emergencia.

## *3. Gastos de vivienda soportables*

Los gastos personales o del hogar que entraña la vivienda deben ser de un nivel que no impida ni comprometa el logro y la satisfacción de otras necesidades básicas. Se deben crear subsidios para los que no puedan costearse una vivienda y se debe proteger por medios adecuados a los inquilinos contra niveles o aumentos desproporcionados de los alquileres. En las sociedades en que los materiales naturales constituyen las principales fuentes de material de construcción de vivienda, los Estados partes deben adoptar medidas para garantizar la disponibilidad de esos materiales.

## *4. Vivienda habitable*

Una vivienda adecuada debe ser habitable. En otras palabras, debe ofrecer espacio adecuado a sus ocupantes y protegerlos del frío, la humedad, el calor, la

lluvia, el viento u otros peligros para la salud, riesgos estructurales y vectores de enfermedad. Debe garantizar también la seguridad física de los ocupantes.

### *5. Vivienda asequible*

La vivienda adecuada debe ser asequible a los que tengan derecho a ella. Debe concederse a los grupos en situación de desventaja un acceso pleno y sostenible a los recursos adecuados para conseguir una vivienda.

Debe garantizarse una cierta prioridad en la esfera de la vivienda a los grupos desfavorecidos, como las personas de edad, los niños, los incapacitados físicos, los enfermos desahuciados, las personas infectadas con el virus VIH, las personas con problemas médicos persistentes, los enfermos mentales, las víctimas de desastres naturales, personas que viven en zonas en que suelen producirse desastres y otros grupos de personas.

### *6. Lugar*

La vivienda adecuada debe encontrarse en un lugar que permita el acceso a centros de empleo, servicios de atención de salud, guarderías, escuelas y otros servicios sociales. La vivienda no debe construirse en lugares contaminados ni en la proximidad inmediata de fuentes de contaminación que pongan en peligro el derecho a la salud de los habitantes.



### *7. Adecuación cultural de la vivienda*

La manera en que se construye la vivienda, los materiales de construcción utilizados y las políticas en que se apoyan deben permitir una adecuada expresión de la identidad cultural y la diversidad de la vivienda. Las actividades vinculadas al desarrollo o la modernización en esta esfera deben velar por que no se sacrifiquen las dimensiones culturales de la vivienda.

Estos elementos amplios ponen de manifiesto algunas de las complejidades relacionadas con el derecho a una vivienda adecuada. También permiten apreciar las muchas esferas que deben tener plena- mente en cuenta los Estados que han asumido obligaciones jurídicas a fin de realizar el derecho a la vivienda de su población. Cuando una persona, familia, hogar, grupo o comunidad viven en condiciones en que estos aspectos no tienen plena efectividad, pueden aducir justificadamente que no disfrutan del derecho a una vivienda adecuada tal como está consagrado en las normas internacionales de derechos humanos.

Años más tardes, en noviembre de 2002, un grupo de expertos en el tema de la vivienda se reunió en Nairobi para discutir sobre indicadores Urbanos. En esta ocasión se definieron también cinco dimensiones que debían considerarse en el acceso a la vivienda adecuada:<sup>52</sup>

---

<sup>52</sup> ONU-HABITAT, [http://www.unhabitat.org/programmes/guo/documents/EGM\\_final\\_report\\_4\\_Dec\\_02.pdf](http://www.unhabitat.org/programmes/guo/documents/EGM_final_report_4_Dec_02.pdf)

- Acceso a agua potable
- Acceso a saneamiento
- Seguridad de la tenencia
- Durabilidad de la unidad habitacional
- Área suficiente para vivir

Teniendo en cuenta la complejidad e interrelación de todos estos elementos, se puede afirmar que el derecho a una vivienda adecuada se debe enfocar desde una perspectiva integral de los derechos humanos, asegurando el cumplimiento de los Derechos Económicos, Sociales y Culturales. Este enfoque debe incluir en el concepto de vivienda digna el componente del hábitat, el acceso a servicios de salud, el trabajo y la adecuación cultural de las soluciones habitacionales.

### **Instancias de discusión**

El derecho a contar con una vivienda digna ha sido consagrado a través de distintos instrumentos legales de DDHH y acuerdos internacionales, y ha emergido como uno de los temas relevantes de la agenda internacional.

Cabe destacar entre los instrumentos internacionales más ampliamente reconocidos, la mención del derecho a la vivienda adecuada en la Declaración Universal de los Derechos Humanos (art. 25.1) y en el Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales (art. 11 .1).

Por otro lado, en el ámbito de las Conferencias internacionales, este tema tomó relevancia en la Conferencia de las Naciones Unidas sobre los Asentamientos Humanos (HÁBITAT II) en 1996. La declaración final<sup>53</sup> promueve, entre otras cosas, la realización del derecho a la vivienda adecuada y compromete a los gobiernos a implementar políticas con este fin.

A nivel de la sociedad civil, la discusión sobre el derecho a la vivienda fue ganando terreno entre las organizaciones de DDHH durante la década de los 90. Se desarrollaron campañas específicas para concientizar a la comunidad internacional sobre la necesidad de una vivienda adecuada para el desarrollo de una vida digna.

Desde esta perspectiva también promocionaron la importancia del derecho a la vivienda adecuada como uno de los pilares fundamentales para el goce del resto de los DDHH.

Desde entonces, el sistema de Naciones Unidas ha encomendado a ONU-HABITAT y la Oficina del Alto Comisionado para los Derechos Humanos a trabajar en la elaboración de programas que asistan a los gobiernos en la implementación y cumplimiento de la realización plena y progresiva del derecho a la vivienda adecuada. En 2000, la relevancia del tema y su importancia en la agenda internacional se puso de manifiesto una vez más cuando los gobiernos se comprometieron en La

---

<sup>53</sup> La Declaración de Estambul y la Agenda Hábitat,  
[http://www.unhabitat.org/programmes/guo/documentst/EGM\\_final\\_report\\_4\\_Dec\\_02.pdf](http://www.unhabitat.org/programmes/guo/documentst/EGM_final_report_4_Dec_02.pdf)

Declaración del Milenio a mejorar considerablemente la vida de por lo menos 100 millones de habitantes del mundo que viven en tugurios.<sup>54</sup>

Los Objetivos de Desarrollo del Milenio: las cumbres internacionales y los Derechos Económicos, Sociales y Culturales.

Los líderes políticos del mundo, reunidos en la Cumbre del Milenio (septiembre de 2000) se comprometieron mediante la Declaración del Milenio a alcanzar en el año 2015 avances cualitativos en la calidad de vida de hombres y mujeres. Se enfocaron en áreas tales como reducción de la pobreza, salud, educación, igualdad de género, etc. La Declaración se estructura en los llamados Objetivos de Desarrollo del Milenio (ODM): que constan de 8 objetivos, 18 metas y 48 indicadores.

En grandes rasgos, la Declaración de la Cumbre del Milenio compila los temas de la agenda internacional vigente y se refleja en su contenido 10 que ha venido sucediendo en los 10 últimos años al más alto nivel, cuando las Conferencias internacionales llevadas a cabo por las Naciones Unidas<sup>55</sup> en sus Declaraciones o Programas de acción han dado origen a un conjunto de principios, compromisos y valores internacionalmente asumidos.

---

<sup>54</sup> Objetivo 7, Meta 11: ... Para el año 2020, haber mejorado considerablemente la vida de por lo menos cien millones de habitantes de tugurios como se propone en la iniciativa “ciudades sin barrios de tugurios”, New York, septiembre 2000.

<sup>55</sup> Según la Conferencia de las Naciones Unidas sobre los Asentamientos Humanos, 4ª Conferencia Mundial sobre la Mujer, Conferencia Mundial de Derechos Humanos, Cumbre Mundial sobre Desarrollo Social, etc.

Los orígenes del contenido de los Objetivos de Desarrollo del Milenio pueden encontrarse en dos vertientes. Por un lado, como ya se ha expuesto, en las distintas Declaraciones de las Conferencias internacionales o Cumbres Mundiales de la última década. Por otro lado, también se puede encontrar una vertiente que retoma el contenido del Pacto internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales, firmado y ratificado hasta el día de hoy por la mayoría de los gobiernos del mundo.

De cierta manera, los Objetivos de Desarrollo del Milenio recopilan y sistematizan creencias globalmente aceptadas, que si se apoyan en instrumentos legalmente vinculantes y ejecutables, tanto a nivel internacional como en el plano nacional, podrían asegurar la capacidad suficiente para implementarlas.

Según el enfoque del Relator Especial de la ONU sobre la Vivienda Adecuada, el Sr. Miloon Kothari, dado que existen vinculaciones directas de los ODM con los Derechos Económicos Sociales y Culturales (DESC), estos últimos deberían constituir los principios y el marco conceptual para abordar los problemas centrales de los ODM (sobre pobreza, hambre, personas sin acceso a una vivienda adecuada y al agua, equidad de género, salud infantil y los grandes flagelos mundiales).

Asimismo, el Relator Especial planteó que los DESC deberían ser los criterios estratégicos a la hora de establecer las herramientas de monitoreo sobre el progreso en el cumplimiento de los ODM. La dimensión de progresividad de la realización de

los derechos humanos citados en el Pacto Internacional de los DESC puede constituir una pauta importante para cualquier acción estratégica en el marco de los ODM.

### **2.2.1.7 OBSTÁCULOS PARA LA REALIZACIÓN DEL DERECHO A LA VIVIENDA ADECUADA**

Tal parece que en oposición de estar avanzando hacia el objetivo de garantizar el derecho a la vivienda adecuada para todos y de reducir la población que vive en tugurios y asentamientos, la población que nace, vive y muere en condiciones indignas de vivienda y hábitat aumenta minuto a minuto.<sup>56</sup>

En un artículo publicado por Social Watch, Miloon Kothari plantea que mientras, a nivel internacional, continúa el debate acerca de los beneficios que la globalización puede traer a la población pobre del mundo, la cruda realidad es que las apremiantes desigualdades de ingreso y oportunidad entre y dentro de los países han conducido al incremento en la cantidad de personas sin vivienda adecuada y segura. Los derechos humanos que poseen las personas y las comunidades a la vivienda, el agua, el saneamiento (...) siguen erosionándose a medida que el proceso de privatización se profundiza y acelera.<sup>57</sup>

---

<sup>56</sup> La globalización y el proceso de aumento de la integración económica, la liberalización del comercio, el proceso de reforma del sector público (en particular a través de la privatización) y otros factores, influyen en la disponibilidad de recursos para gastos sociales y por ende recursos en políticas dirigidas a los sectores más vulnerables.

<sup>57</sup> Miloon Kothari. 2003, **La privatización de los derechos humanos: el impacto de la globalización en el acceso a la vivienda, el agua y el saneamiento.**

En este sentido, la creación de grandes bloques económicos y los tratados de comercio internacional, como los tratados de la Organización Mundial de Comercio, promueven la violación a nivel nacional de los tratados internacionalmente firmados por los gobiernos. En ciertos casos, la puesta en marcha de los lineamientos dictados por estos tratados internacionales constituye una violación de los derechos amparados en las Constituciones Nacionales de los países implementadores.

A su vez, la privatización contribuye a que se produzcan regresiones respecto de un derecho ya adquirido y reconocido internacionalmente. Asimismo estos procesos afectan al cumplimiento de los DDHH y directamente al derecho de contar con una vivienda adecuada. La violación del derecho al agua potable, componente de una vivienda digna, es uno de los casos más relevantes dado lo usual de esta situación en países del Tercer Mundo.

Es conocido que dentro de la agenda global de privatización de los servicios básicos, la privatización del suministro de agua potable es una pieza clave de esta serie de concesiones. El impacto social de estas privatizaciones ha sido denunciado ampliamente por la sociedad civil y forma parte de las campañas que muchas organizaciones están realizando.

En 2003, Social Watch publicó un completo panorama del impacto de la privatización de los servicios públicos a lo largo de 52 países. Todos estos casos presentan un denominador común: los grupos más afectados son siempre los grupos

más vulnerables de la sociedad, constituidos por minorías étnicas, refugiados, mujeres, niños y adultos mayores.

### **2.2.2 TEORIAS INMEDIATAS**

La situación del sector vivienda durante el período 2000-2004 presentó grandes desafíos, principalmente en temas relativos a déficit habitacional, marco jurídico, institucionalidad, desarrollo de instrumentos y soluciones financieras de corto y largo plazo y coordinación con otras políticas públicas. Por lo que fue indispensable estructurar una política pública que, en armonía con la iniciativa privada, propusiera el fortalecimiento de la oferta habitacional en atención a la respectiva demanda.

#### **2.2.2.1 POLITICA NACIONAL DE VIVIENDA EN EL SALVADOR 2000-2004**

Esta política fue implementada por el Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano, para ejecutarla en el período del 2000 al 2004, tomando como base un estudio previo de la problemática de vivienda del país y su entorno, dicha política consta de cuatro partes fundamentales:<sup>58</sup>

- ✓ Visión de país y del sector, determina el país que todos queremos y debemos luchar por construir;

---

<sup>58</sup> Política Salvadoreña de Vivienda. Elaborada por VMVDU. Año 2000



- ✓ Antecedentes y Justificación, expone un panorama general del sector destacando algunos problemas que inspiran la creación de una política y la necesidad de ésta para mejorar las condiciones actuales;
- ✓ Política sectorial dentro de la cual destacan los principios fundamentales en que está inspirada la política habitacional, los objetivos de la misma, las líneas estratégicas y los lineamientos de política;
- ✓ Programas sectoriales dirigidos a operativizar la política, de manera que se logre la consecución de los objetivos y metas planteadas.

A continuación se detallarán algunos puntos fundamentales de esta política y posteriormente la valoración de su efectividad.

### **Diagnóstico del Sector Vivienda.**

El tema de vivienda se ha convertido en otro gran desafío, pues la mayoría de países latinoamericanos afrontan significativos déficit habitacionales que han obligado a tomar acciones concretas que hagan menos grave el problema, dentro de estas acciones están la conformación de Instancias de financiamiento de vivienda patrocinadas por los gobiernos, cambios de roles de estos, políticas de subsidios dirigidos a los sectores de mas bajos ingresos, entre otras.

### **La problemática de la vivienda en El Salvador.**

Los aspectos demográficos como el crecimiento poblacional, así como la migración de población rural hacia las principales ciudades, aunado a un desarrollo de vivienda horizontal, provocaron un rápido crecimiento de las ciudades donde el espacio es limitado y con precio alto, además de incrementar los asentamientos marginales o tugurios, viviendas improvisadas que carecen de los servicios básicos, localizadas en quebradas, terrenos residuales y asentamientos extremadamente vulnerables.

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 transitó exitosamente de *ejecutor* a *facilitador*, creando oportunidades 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 existente.

La política de vivienda para esos desafíos se orientó a la búsqueda de acciones estratégicas de tipo financiero, subsidios directos y focalizados otorgados por el Fondo Nacional para la Vivienda Popular (FONAVIPO) y subsidios vía tasa de interés a través del Fondo Social para la Vivienda (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 nuestro país continúa siendo *muy compleja*; los esfuerzos de los diversos actores involucrados en la problemática habitacional, están encaminados a lograr que la población, en especial, la de menores recursos económicos tenga acceso a un techo propio, digno y seguro.

### **Problema de los servicios básicos, salud y medio ambiente**

Según el Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano, los más altos índices de carencias en las viviendas se encuentran en los servicios básicos, como agua potable, electricidad y sistemas de eliminación de excretas, siendo para la población que reside en áreas rurales y asentamientos ilegales, más difícil su obtención y, consecuentemente volviéndose vulnerables ante cualquier enfermedad.

Uno de los casos en que la inadecuada dotación de servicios básicos (agua y disposición final de excretas), se vuelve un problema aún más pronunciado, es el de la vivienda rural para los estratos de la población de más bajos ingresos, la cual es atendida mayoritariamente por medio de los proyectos de lotificación. Esta solución

funciona bajo la modalidad de desarrollo progresivo, con el propósito de procurar el bajo costo, no obstante, en la misma se registran considerables problemas de déficit por servicios básicos en la vivienda, con gran incidencia en las condiciones de salubridad, debido al bajo nivel de importancia que se ha asignado a la solución de este problema, justificado de alguna forma por el considerable impacto que sobre los costos de la solución y su accesibilidad traería sin inclusión obligatoria.

### **Situación de tenencia de la vivienda**

Otro de los problemas habitacionales a que se enfrentan las familias, es el acceso a la tierra especialmente la urbana, ya que el mercado de la tierra se ha concentrado *elevándose su valor*, lo que estimula la informalidad en los procesos de urbanización ante la imposibilidad de las familias de bajos ingresos de acudir al mercado formal, estimulando el surgimiento de urbanizaciones clandestinas, sin servicios públicos básicos.

En lo que respecta a la estructura de la tenencia de la vivienda en el país, está distribuida en un 70.8% en viviendas propias, de las cuales el 41.8% están localizadas en el área urbana, y el 29.0% en el área rural<sup>59</sup>. La tenencia no propia equivalente al 29.2% de las viviendas son arrendadas u ocupadas en forma gratuita especialmente en el área rural y en forma ilegal en el área urbana, en su mayoría en proyectos habitacionales abandonados y viviendas en terrenos usurpados.

---

<sup>59</sup> *Ibíd.* Pág. 10

Cabe destacar que parte importante de ese 70% de la vivienda en tenencia bajo la forma de propiedad, ha sido posible para el caso del área rural, gracias al aporte a la solución del problema de vivienda que ha facilitado el trabajo de las empresas lotificadoras, las cuales han dado acceso a financiamiento para una solución habitacional progresiva, a las familias de más bajos ingresos, quienes de ninguna otra forma habrían llegado a ser sujetos de crédito para solucionar su problema de vivienda. No obstante, para potenciar el papel de las lotificaciones como una más eficiente solución del problema de vivienda, será necesario mejorar la calidad de la tenencia legal transferida a los compradores, procurando el uso de mecanismos que eviten que la tenencia legal asegurada se traduzca en incremento a los precios de este tipo de solución.

### **Demanda de Vivienda**

De acuerdo al VMVDU, la demanda de vivienda puede dividirse en dos partes: La demanda *por mejoramiento* y la demanda *por vivienda nueva*, en ambos casos esta se concentra familias cuyos ingresos son inferiores a los dos salarios mínimo con lo cual únicamente cubren sus necesidades básicas, representando el 78.1% del total del déficit,<sup>60</sup> este nivel no les permiten financiar con ahorros propios la construcción o mejoramiento de sus viviendas en un plazo razonable, ni acceder a créditos de la banca privada, debido a las exigencias en cuanto a plazos, tasas de interés e ingresos.

---

<sup>60</sup> *Ibíd.* Pág.11

Por otra parte, el 21.9% de la demanda habitacional está representada por familias con ingresos familiares arriba de los 2 salarios mínimos, lo cual les permite cubrir sus necesidades socio económicas (canasta básica ampliada), además de tener acceso a los sistemas formales de financiamiento para vivienda (Fondo Social para la Vivienda, FSV; y Sistema Financiero).<sup>61</sup>

### **Oferta de vivienda**

Según estadísticas del Viceministerio de Vivienda, las viviendas financiadas por el sector privado durante el período 1994-1999, se distribuyeron en promedio en un 44% en viviendas con precios de hasta 85,000 colones y 56% arriba de los 85,000 hasta 1, 000,000 de colones.<sup>62</sup> De tal manera, que la oferta de vivienda formal está dirigida a segmentos de población de clase media y alta, lo que demuestra que existen desajustes al momento de solventar las necesidades de la demanda efectiva de vivienda, ya que la producción de vivienda No se orientada de acuerdo a la demanda.

En cuanto al mercado informal, este es atendido por las Organizaciones No Gubernamentales (ONG's), las cuales asumen el riesgo de cubrir la demanda de vivienda para ese segmento de mercado, ya sea con fondos propios o con líneas de crédito de instituciones gubernamentales. La producción anual de viviendas de éstas organizaciones es en promedio de 3 mil 418 unidades, facilitando a la población de escasos recursos el acceso a la vivienda.

---

<sup>61</sup> *Ibíd.* Pág.11

<sup>62</sup> *Ibíd.* Pág.12

La producción de vivienda promedio anual es de 19 mil 273 viviendas. Si analizamos la demanda versus oferta de vivienda, se cubre únicamente el 41% de la demanda, mientras que para el 59% no se resuelve el problema de vivienda.

No obstante que se produce esta brecha, El Salvador, al haberse caracterizado por tener un mercado de los llamados lotificadores ilegales, ha tenido una válvula de escape para el problema social de la tenencia de la tierra, en el sentido que a pesar de los problemas citados de éste tipo de lotificaciones, estas empresas han sido responsables de más de 300 mil lotes transferidos a familias de escasos recursos en áreas rurales, dándole respuesta a una demanda insatisfecha de viviendas de la producción formal.

De manera que una política salvadoreña de vivienda debe considerar a las empresas lotificadoras como uno más de sus actores, y establecer mecanismos de incorporación de su actividad al marco legal y en acuerdo a la normativa técnica apropiada para evitar el desorden territorial y los impactos nocivos al medio ambiente.

### **Principios de la Política de Vivienda**

Los principios de la política nacional de vivienda desarrollados por el VMVDU son las directrices a seguir para solventar el problema habitacional del país; éstos son los siguientes:<sup>63</sup>

---

<sup>63</sup> *Ibíd.* Pág.13

- a) Todo Salvadoreño tiene derecho al acceso de una vivienda adecuada, al uso y disfrute del espacio urbano y rural, y a los servicios inherentes.
- b) El interés común debe privar sobre el interés particular.
- c) Todos los salvadoreños tienen derecho a vivir en asentamientos urbanos y rurales sostenibles.
- d) El acceso a la vivienda, a la salud, y educación son derechos necesarios e indispensables para que todos los salvadoreños mejoren sus condiciones de vida.

### **Objetivo de la Política de vivienda**

El Objetivo de la Política de vivienda según el VMVDU, fue la de reorganizar el sistema de vivienda para facilitar el acceso a toda la población, prioritariamente a los sectores de *más bajos ingresos* de una solución habitacional, mediante la amplia participación de la sociedad civil, contando a la vez con el esfuerzo de la población beneficiaria y demás actores del sector vivienda con enfoque sostenible.

### **Política de Financiamiento**

El Gobierno de la República propuso que se establecieran nuevas alternativas de financiamiento, que faciliten el acceso a la adquisición de vivienda a todos los segmentos de la población, principalmente generando acceso a que las familias de más bajos ingresos que no pueden obtener por sus propios medios una solución



habitacional, puedan hacerlo. El financiamiento para vivienda opero bajo condiciones de mercado, por lo que el Gobierno no intervino en el establecimiento de las tasas de interés, a la vez que vigilo que por ninguna razón se subsidie la adquisición de vivienda vía tasa de interés<sup>64</sup>.

### **Política de Desarrollo y Promoción Habitacional**

En esta política, el Gobierno trabajo para derribar todas aquellas barreras técnicas y legales que eviten que el mercado desarrolle viviendas accesibles, cómodas, eficientes y en armonía con el medio ambiente. Además, el Gobierno propuso el desarrollo de diferentes modalidades de solución habitacional que optimicen el uso del suelo y los recursos naturales.

### **Política para la Seguridad Jurídica de la Propiedad Inmobiliaria.**

El Gobierno propuso las condiciones necesarias para garantizar la seguridad jurídica de la tenencia inmobiliaria, generando incentivos para que la población que habita en situación de ilegalidad se incorpore al marco jurídico legal, y desincentivará la formación y consolidación de asentamientos humanos, que no cumplan con el marco legal existente. La legalización de la propiedad fue prerequisite para el acceso de cualquier programa de subsidio habitacional.

---

<sup>64</sup> Según información proporcionada por el VMVDU, existe financiamiento habitacional mediante el BID, CRUZ ROJA ESPAÑOLA, USAID, FANTEL(Fondos provenientes de ANTEL)

### **Política de Renovación Institucional**

En la Renovación Institucional, la coordinación y articulación de las actividades sectoriales, fue responsabilidad del Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano, el cual pudo contar con la asesoría de las instancias representativas de las instituciones del sector público y privado, relacionadas con la oferta y demanda de servicios y soluciones habitacionales.

La institucionalidad del sector público de vivienda fue encabezado por el Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano, el cual fue responsable de las funciones básicas como: Generar la política, estrategia, planes, programas y proyectos sectoriales, en el más alto nivel y facilitar las condiciones para que el mercado provea las soluciones habitacionales requeridas, y a la vez fortalecer la demanda. El Viceministerio de Vivienda en coordinación con los gobiernos municipales, Instituto Libertad y Progreso (ILP), Centro Nacional de Registros (CNR), Fondo Social para la Vivienda (FSV), Fondo Nacional de Vivienda Popular (FONAVIPO) constituyeron a la red de instituciones responsables de cumplir las funciones normativas y de regulación.

### **Política de Renovación Legal.**

Con el fin de adecuar el marco normativo del sector vivienda a la realidad vigente en el país y facilitar el cumplimiento de los objetivos de la presente política, fue necesario asegurar el cumplimiento de las condiciones, potenciando a que la

legislación referente a la institucionalidad del sector, no fuera contraria con las disposiciones y propósitos de la actual política de vivienda<sup>65</sup>.

### **Política de Participación y Coordinación**

El Gobierno promovió la participación activa de todos los sectores involucrados con la problemática de vivienda, formulando a partir de la concertación las acciones a seguir, buscando el beneficio de la mayoría de la población. Dada la importancia asignada por el actual pasado gobierno a la participación, se buscó la participación activa y protagónica de la empresa privada, municipalidades, ONG's, y comunidades, en la formulación de reglas claras y abiertas de participación, donde todos conocieran sus obligaciones y responsabilidades así como sus derechos y beneficios de participar en la política, ejecución de los programas y proyectos que se impulsen con esta política.

#### **2.2.2.2 PARTICIPACIÓN ACTIVA Y PROTAGÓNICA DE LOS SECTORES INVOLUCRADOS EN LA PROBLEMÁTICA DE VIVIENDA**

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

El Fondo Social para la Vivienda (FSV), es una institución de crédito autónoma, de derecho público, con personalidad jurídica que nació en 1973 como un

---

<sup>65</sup> Específicamente nos referimos a darle cumplimiento al régimen constitucional del artículo 119 de la constitución, darle el respeto y jerarquía constitucional que van apuntando a las políticas de viviendas que se actualmente se están implementando.

programa de seguridad social en el que participan el Estado, los patronos y los trabajadores.

La finalidad de esta institución es la de 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 del FSV básicamente han provenido de 3 fuentes:<sup>66</sup>

- El aporte inicial del Estado por veinticinco millones de colones al momento de su formación, más un segundo subsidio de treinta y dos millones de colones otorgado en 1995.
- Las cotizaciones de 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 título de inversión. (FSV, Web)

Para que un trabajador pueda ser sujeto de crédito en el FSV necesita cumplir los siguientes requisitos:<sup>67</sup>

---

<sup>66</sup> <http://www.fsv.gob.sv/>

<sup>67</sup> *Ibíd.*

- a) ser trabajador activo con al menos seis meses de aportaciones a cualquiera de los dos sistemas de ahorro para pensiones;
- b) tener capacidad de pago para responder a la obligación a contraer; y
- 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

Una de las críticas que se hace a esta institución, es amplia debido a los rigurosos obstáculos que esta misma ofrece, como se ve reflejado, no cualquier familia tiene acceso a una vivienda sin pasar los requisitos de admisión, es por ello que se ven vedadas todas aquellas oportunidades de acceso a una vivienda por el hecho de no contarse en muchas ocasiones con un ingreso económico categoría medio ó alto (sector formal).

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

El Fondo Nacional de Vivienda Popular (FONAVIPO), fue creado por el Decreto Legislativo N° 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 familias de más bajos

ingresos, aquellas cuyo ingreso mensual sea inferior a dos salarios mínimos (US \$ 288.00)

Para lograr su objetivo, FONAVIPO facilita recursos financieros a una red de instituciones autorizadas 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 financieros de FONAVIPO son:<sup>68</sup>

- 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.

Desde su creación en 1992, FONAVIPO ha beneficiado a alrededor de 100,000 familias y hasta la fecha se siguen sumándose muchas familias de escasos

---

<sup>68</sup> <http://www.fonavipo.gob.sv/>

recursos económicos, que difícilmente hubiesen podido tener acceso a una solución habitacional sin un apoyo del Estado.

### **FUNDACIÓN SALVADOREÑA DE DESARROLLO Y VIVIENDA MINIMA (FUNDASAL)**

Fundación Salvadoreña de Desarrollo y Vivienda Mínima (FUNDASAL), desempeñando su labor en la construcción de políticas de vivienda de interés social y que desde 1970 ha contribuido al mejoramiento del hábitat popular.

Bajo una estructura de conciencia, se ha tomado muy en cuenta un amplio parque habitacional que actualmente se posee; frente a ello, es necesario darle seguimiento a un proceso paulatino de políticas; es decir, que dentro de estas vayan integradas múltiples factores (conciencia y voluntad de trabajo con los sectores involucrados ) que como políticas de gobierno se aspiran a alcanzar, todo esto con el objeto de hacer que cada vez se vea mas posible el acceso a una vivienda, que por derecho constitucional el Estado esta en la obligación de facilitarlos.

Sin embargo la actual política de vivienda ha reflejado grandes vacíos en el sector, apuntando a un déficit cualitativo y cuantitativo, provenientes de una crisis histórica como:<sup>69</sup>

- Migración del campo a la ciudad por causas económicas y sociales
- Escasez de terrenos y compleja legalización

---

<sup>69</sup> <http://www.fundasal.org.sv/>

- ☑ Pobreza agudizada en gran parte de la población
- ☑ Insuficiente asignación de recursos gubernamentales para atender el problema habitacional.
- ☑ Limitada participación, interés y capacidad municipal para intervenir en el hábitat, sobre todo falta de conciencia y voluntad política para resolver el problema.

Es por ello que para solventar esos vacíos de la política de nacional de vivienda, se necesita un programa integral de vivienda y la creación de formas de organización participativas, que vallan encaminadas a contribuir significativamente a la erradicación de algunas manifestaciones directas como la pobreza y la modificación en la distribución de la riqueza social. Por ello, se necesita realmente la búsqueda de una verdadera conciencia política y social en:<sup>70</sup>

- ☑ Fortalecer la capacidad de gestión de los gobiernos locales en los programas habitacionales
- ☑ Incrementar la asignación presupuestaria en base a una proyección de mediano plazo
- ☑ Facilitar el acceso al crédito para vivienda (familias de bajo ingreso)
- ☑ Superar en veinte años el déficit cualitativo y cuantitativo de vivienda
- ☑ Revisar la pertinencia de las instituciones que trabajan en el sector.

---

<sup>70</sup> *Ibíd.*



## **CÁMARA SALVADOREÑA DE LA CONSTRUCCIÓN (CASALCO)**

La Cámara Salvadoreña de la Construcción (CASALCO), es una institución encargada específicamente al servicio de la construcción habitacional, en otras palabras es el dinamizador de el sector vivienda y un motor entre muy poco para la economía en el sector informal con la nueva política de vivienda<sup>71</sup>.

El nuevo compromiso adquirido por parte del Estado con el sector informal, incluye el respaldo financiero de líneas de crédito del Banco Multisectorial de Inversiones (BMI), las cuales llegarán a los usuarios a través instituciones que ya tienen experiencia en trabajar con ese sector, como Financiera Calpiá y el Banco de los Trabajadores.

El Presidente de la República Lic. Francisco Flores,<sup>72</sup> se comprometió además a financiar los gastos de escrituración y prima de las casas del Fondo Social para la Vivienda (FSV) y reducir en un 75% los trámites para la compra y construcción de las unidades habitacionales, acciones que no afectan en nada las arcas del Estado, todo esto para reubicar cerca de 30 mil familias que viven en zonas de alto riesgo.

---

71 Tras el estancamiento en la construcción de vivienda por el ex mandatario Francisco Flores frente a la nueva política de vivienda implementada por el Presidente Antonio Saca, se afirma que revolucionara a todas luces la facilidad de adquirir vivienda propia, ya que se incluye entre los beneficiarios del Fondo Social para la Vivienda (FSV) al sector informal, donde se pronostica que se dinamizará el mercado habitacional en el país.

72 La PRENSA GRAFICA, CASALCO “Destaca nueva política de vivienda”, 14 de julio de 2005, Pág. 16

Referente a la Política de Vivienda CASALCO destacó una serie de propuestas en pro de la reactivación del sector de la construcción que pretende al mismo tiempo dinamizar la adquisición de vivienda de interés social.

La propuesta incluye:

1. Una profunda reestructuración del Fondo Social para la Vivienda (FSV):

- Centralizar las gestiones de financiamiento de la entidad estatal.
- Que ofrezca sus servicios a parejas que no estén casadas legalmente.
- Que otorgue financiamiento a todos los trabajadores, aunque no realicen aportes a las Administradoras de Fondos para Pensiones.
- Que la prima de una vivienda pueda pagarse en plazos, si el o los solicitantes no la posean.
- Considerar los ingresos extras de un grupo familiar como bonificaciones o comisiones.
- Incorporar al sector rural.

2. Crear sociedades de garantías recíprocas.

3. Impulsar un mercado secundario de hipotecas.

4. Establecer un programa nacional de subsidio de vivienda.

5. Flexibilizar las normas técnicas y reducir los costos de aprobación de trámites.

6. Promover una ley de ordenamiento y desarrollo territorial.

## **MUNICIPALIDAD**

Por mandato constitucional regulado en el art. 203 inc. 2º, relacionado con el Art. 4 N° 1 del Código Municipal, es la Municipalidad la encargada de la gestión, desarrollo y progreso del gobierno local en todas sus dimensiones; en materia de vivienda específicamente, es esta institución política la encargada de gestionar los planes, programas y proyectos que a vivienda se refieran en cooperación con el Viceministerio de Vivienda. Como iniciativa para el cumplimiento de esta obligación se creó un Plan Maestro de Desarrollo Urbano de la Ciudad de San Miguel (PLAMADUR) elaborado en 1996; este contiene todos los lineamientos a seguir para que el municipio se desarrolle de acuerdo a las exigencias de ordenamiento territorial, servicios básicos, medio ambiente, así como de otros aspectos relacionados con el desarrollo local, este PLAMADUR surge de una serie de estudios realizados por la Oficina de Planificación Estratégica (OPES) y financiados por el Banco Interamericano de Desarrollo. Pero es de criticar que en la actualidad no ha cobrado vida práctica y no se ha tomado en cuenta por los diferentes gobiernos locales que han asumido la dirección de la municipalidad.

Sin embargo, actualmente existe desinterés por este sector en participar en el área de vivienda, debido a la limitada capacidad municipal en la gestión de tierras, falta de iniciativa de proposición de proyectos ya sean estos comunales, mejoramientos de barrios y colonias, reubicación de familias en alto riesgo entre otras. En este sentido, inunda de preocupación que la actual gestión municipal pese a

su manifiesta indiferencia, se encuentre divorciada ante las nuevas políticas de vivienda que están emergiendo, todo esto apuntando a los sectores mas desposeídos de la zona oriental de vivienda, concretamente haciendo alusión específica a la ciudad de San Miguel.

### **FUNDACION HABITAT**

Es una institución privada, sin fines de lucro, que logró su creación formal en 1986 frente a la catástrofe ocasionada por el terremoto del 10 de octubre de ese mismo año, <sup>73</sup> la misión de la Fundación comenzó con dar respuestas a las necesidades de techo de aquellas familias damnificadas. Fue así como dio comienzo el objetivo fundamental de HABITAT:

*"Promoviendo el mejoramiento integral de la persona, la familia y las comunidades de escasos recursos económicos de El Salvado en todas sus dimensiones, especialmente mediante la solución de los problemas habitacionales y ambientales, tanto en las zonas urbanas como rurales".*

### **AGENCIA DE LOS ESTADOS UNIDOS PARA EL DESARROLLO INTERNACIONAL (USAID)**

Esta es una organización que se a encargado de beneficiar a más de cien países por todo el mundo, en la reconstrucción y transformación en el área de vivienda, su participación en cada uno de los países es llevada acabo

---

<sup>73</sup> Miles de familias de las zonas más pobres de la capital, San Salvador, quedaron sin vivienda en aquel entonces

financieramente; actualmente, financiando al VMVDU en apoyo a sus proyectos de vivienda, a cargo de La Fundación Cooperativa para la Vivienda (CHF) supervisando y controlando la ejecución de los proyectos, que se han dispuesto a ejecutar.<sup>74</sup>

La Fundación Cooperativa para la Vivienda (CHF), es una organización internacional, no gubernamental, sin fines de lucro, dedicada a ayudar a familias en la construcción de mejores comunidades. Actualmente ejerciendo actividades con oficinas permanentes en El Salvador, y demás países de Centroamérica.

### **2.2.2.3 DEFINICIÓN DE PROGRAMAS SECTORIALES.**

La Política Salvadoreña de vivienda elaborada por el VMVDU para el período 2000-2004 también contempla 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.

A raíz de la definición de la Política Salvadoreña de Vivienda, y sus líneas estratégicas, se concibieron los siguientes programas específicos para atender la problemática del sector, cuyo objetivo fue disminuir el déficit de vivienda, fortaleciendo la demanda potencial y facilitando la oferta habitacional.

---

<sup>74</sup> Según datos proporcionada por el VMVDU, zona oriental.

### **Programa de Legalización de Tierras.**

Conocido también como “Programa El Salvador, País de Propietarios”, pues promovió que todo ciudadano que así lo desee, pueda llegar a ser dueño de un pedacito de El Salvador. Este programa actualmente con la nueva política nacional de vivienda de el Presidente Antonio Saca seguirá brindado seguridad jurídica, legalizando en forma individual y de manera ágil, eficiente y segura, las parcelas en que habitan miles de familias de escasos recursos económicos, en zonas marginales, colonias piratas, comunidades no autorizadas que por su ubicación y por haber cumplido condiciones previas puedan legalizarse, o aquellos casos en donde al haberse trasladado se sitúen en terrenos en donde es procedente la legalización.<sup>75</sup>

En algunos casos, a las familias se les extendió procurando un costo mínimo, su título de propiedad debidamente inscrito en el Centro Nacional de Registros, logrando con ello derribar la barrera legal que margina a las familias de escasos recursos, de la seguridad jurídica de la propiedad.<sup>76</sup>

El proceso es desarrollado por el Instituto Libertad y Progreso (ILP), identificando en primer lugar las comunidades y preparándolas como Parcelación Habitacional de Desarrollo Progresivo.

---

<sup>75</sup> Según la nueva Política de vivienda implementada por el Presidente Elías Antonio Saca, año 2005.

<sup>76</sup> Según la Política Salvadoreña de vivienda elaborada por el VMVDU para el período 2000-2004.

### **Programa de Mejoramiento de Barrios.**

Encerró los más altos valores de la Alianza Solidaria.<sup>77</sup> Su objetivo fue promover el mejoramiento de los barrios urbanos de las principales ciudades del país, con el propósito de mejorar la calidad de vida a los hogares de bajos ingresos de forma sostenible y eficiente en los Problemas de los servicios básicos, salud y medio ambiente el mayor porcentaje del déficit habitacional fue de tipo cualitativo. Se tuvo un proceso de ejecución estructurado en el que participan el Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano, definiendo políticas de ejecución; el Fondo Nacional de vivienda Popular (FONAVIPO), manejando la asignación de recursos; las ONG's, Constructores Privados y Municipalidades.

### **Programa de Legalización de Tierras**

Este Programa fue orientado a promover el progreso de las comunidades con los problemas de legalización de tierras, es decir, se estimó que parte de los salvadoreños, especialmente las familias de escasos recursos, no contaban con su propiedad legalizada, es por ello que este programa fue dirigido especialmente para

---

<sup>77</sup> Desde el 1 de junio de 1999, cuando Flores asumió la presidencia, fue el principal impulsador de su proyecto: la Nueva Alianza para el Progreso. El plan se ejecutaría bajo cuatro ejes estratégicos. El primero, "Alianza para el trabajo", generaría empleo mediante el apoyo a la micro, mediana y pequeña empresa. Además, mejoraría la agricultura. Con la "Alianza Solidaria", el segundo eje, pretendía fomentar la participación local, la descentralización y acceso a los servicios básicos. A través de la "Alianza por la Seguridad", el tercero, buscaría disminuir la delincuencia, mientras el cuarto, "Alianza por el Futuro", buscaría armonizar el medio ambiente con el desarrollo.

favorecer a las personas que no contaban con títulos de propiedad y las que estuvieran en proceso de obtención, también fueran acreedoras de su título de propiedad.

### **Programa de Asentamientos Humanos.**

El Programa fue y seguirá siendo una alternativa de solución que permita a familias de bajos ingresos económicos encontrar una solución para su problema habitacional al tiempo que realiza medidas preventivas, trasladando a familias ubicadas en zonas de alto riesgo( márgenes de ríos y lagos, playas, zonas de reserva ecológica forestal, derechos de vía, o cualquier tipo de asentamiento ya consolidado que no pueda legalizarse) o da respuesta a catástrofes y fenómenos naturales que ponen en riesgo la vida de habitantes de ciertas zonas de país.

En este programa, también se trabajó en coordinación con el Programa de Legalización de Tierras, y que además fue también financiado a través del subsidio otorgado por el FONAVIPO.

### **Programa de Vivienda en Altura**

El escaso territorio nacional, el creciente costo de proveer suelo urbanizado para el desarrollo habitacional, y el rápido crecimiento de la mancha urbana, hace necesario impulsar acciones que permitan el uso eficiente del suelo urbanizado. Este programa propuso hacer un uso más *racional* de los recursos naturales del país,



concentrando a la población mediante acciones en armonía con el medio ambiente, para lo cual será necesario lo siguiente:<sup>78</sup>

- ✓ Densificar las zonas urbanas con adecuada capacidad de soporte, aprovechando al máximo las redes de servicios ya instaladas, contribuyendo al control de los excesos del transporte urbano.
- ✓ Incentivar a la población salvadoreña, en la inversión en vivienda de más de un nivel para aprovechar al máximo la infraestructura existente y el recurso tierra en el ámbito urbano (debido al elevado costo de las salvadoreñas), que conduzca a un desarrollo urbano nacional en armonía con el medio ambiente.

#### **2.2.2.4 LINEAS DE ACCIÓN PARA DESARROLLAR EL PAÍS POR MEDIO DE LA VIVIENDA.**

Debido a que la política de vivienda ha llegado en momentos en que el índice de variación de la actividad económica (IVAE) del sector construcción reportara cambios negativos, el gobierno apuesta a un esquema de varias líneas de acción que involucra tanto a la oferta como a la demanda de casas, apuntando a<sup>79</sup>:

- ✓ Crear una fuente sostenible de ahorro-inversión-crecimiento-empleo y reducción de la pobreza.
- ✓ Erradicar el déficit habitacional, estimado en más de medio millón de viviendas.

---

<sup>78</sup> Política Salvadoreña de Vivienda. Elaborada por VMVDU. Año 2000

<sup>79</sup> La Prensa Gráfica, Noticias Nacionales, jueves 14 de julio de 2005 pag.11

- ✓ Desarrollar y aprovechar tecnologías y materiales de construcción seguros y de bajos costos.
- ✓ Eliminar las condiciones de irregularidad o ilegalidad de las parcelas habitacionales.
- ✓ Reubicar a las familias que viven en *zonas inseguras* o de *alto riesgo*.
- ✓ Aumentar la oferta y la densificación de los terrenos para uso habitacional y promover construcciones de edificios de apartamentos.

La política también incluye subsidios a proyectos específicos como construcción de viviendas e introducción de servicios básicos en barrios<sup>80</sup> y colonias marginales.

Con la nueva política en la que se espera invertir, por lo menos 34 millones de aquí a 2006, se requiere reducir el déficit habitacional que hoy por hoy alcanza 544,820-en por lo menos 200,000 para 2009.

#### **2.2.2.5 ANTE LA CRISIS DEL SECTOR VIVIENDA: UNA POLITICA DE VIVIENDA PARTICIPATIVA**

La vivienda es uno de los bienes primarios pero en las políticas gubernamentales se le menciona muy poco. La atención se encuentra en mayor

---

<sup>80</sup> El Gobierno participara con el 70% de la inversión del proyecto que presenten las alcaldías. Éstas aportarán el 30%, y la ciudadanía el restante 10%.

medida en la educación y la salud, un poco menos en el empleo y en la vivienda. Pero esta es determinante para las dos primeras.<sup>81</sup>

El déficit habitacional no sólo se refiere a la enorme cantidad de familias sin techo sino que a esto hay que agregar la baja calidad de otras muchas que si poseen uno, pero que resulta insuficiente para sus necesidades, o está mal construido con materiales precarios o en un sitio que se encuentra amenazado continuamente.<sup>82</sup>

En la actualidad hay mas familias sin techo que antes de haberse implementado la política de vivienda del ex Presidente Francisco Flores, esto a causa de los terremotos del 2001, pero eso no es lo peor sino que el gobierno no tiene capacidad para garantizar a la ciudadanía este bien primario, que también es un derecho básico.

Al señalar la ausencia de una política gubernamental adecuada a la crisis actual el análisis del problema como la formulación de políticas deben centrarse en el estudio del territorio y su ordenamiento.<sup>83</sup> Esto supone ir mas allá de los simples programas de legalización de tierras, que es lo que hasta ahora ha impulsado el gobierno. Si a esto se agrega la revisión y modificación de crédito para vivienda

---

<sup>81</sup> He ahí la característica de integralidad de los derechos humanos, la el derecho a la vivienda debe existir a la par de el derecho a la salud y a la educación.

<sup>82</sup> Por ejemplo: Al pie de una quebrada, río o barranco, propenso a inundarse o ser soterrada.

<sup>83</sup> Estudios Centroamericanos, N° 633-634, Economía Política de la Vivienda en El Salvador, Art. Escrito por Mario Lungo, 2001, Pág. 602

entonces, el Estado deberá abandonar su cómodo papel de mero facilitador de las acciones del mercado para asumir un papel más activo y determinante.<sup>84</sup>

#### **2.2.2.6 INSUFICIENCIA DE LA POLÍTICA NACIONAL DE VIVIENDA 2000-2004**

La solución a una problemática de vivienda debe responder a la elaboración de una política participativa, la cual debe consistir en consultar a la ciudadanía para que manifiesten sus diferentes necesidades habitacionales;<sup>85</sup> esto servirá de base para poder realizar una política de acuerdo a cada sector de la población. De llevarse acabo esta estrategia sería mucho más fácil la ejecución de la política de vivienda, pero resulta ser que no existe tal consulta previa, aun cuando en la misma se menciona que para su realización se requiere de los esfuerzos y participación de la población.

#### **2.2.2.7 CRÍTICAS A LA POLÍTICA DE VIVIENDA DE EL SALVADOR 2000-2004**

Debido a los vacíos existentes en la Política de vivienda algunas entidades tanto a nivel nacional<sup>86</sup> e internacional<sup>87</sup> se han pronunciado manifestando las debilidades de ésta y dando algunos aportes que podrían beneficiar a la población al ser tomadas en la ejecución de dicha Política.

---

<sup>84</sup> *Ibíd.*

<sup>85</sup> Ya que la ciudadanía será el destinatario de dicha política, es importante que participe de manera indirecta en la elaboración de una estrategia de vivienda en acorde a sus necesidades.

<sup>86</sup> La Universidad Centroamericana José Simeón Cañas, la Cámara Salvadoreña de la Industria de la Construcción.

<sup>87</sup> Hábitat Internacional y la Asamblea General de la Organización de los Estados Americanos (OEA),

En los Comentarios a Estambul: para la Adopción de la Declaración sobre las Ciudades y otros Asentamientos Humanos en el Nuevo Milenio *Joel Audefroy*, Secretario de Hábitat Internacional Coalition para América Latina Nueva York (EEUU), 8 de junio de 2001,<sup>88</sup> manifestó que en la intervención del 8 de junio en XXXIV Período Ordinario de Sesiones de la Asamblea General de la Organización de los Estados Americanos (OEA), en Quito, Ecuador el ministro de Relaciones Exteriores de El Salvador Lic. Francisco E. Laínez presentó una evaluación que ignora las acciones hechas por la sociedad civil de este país. Es una lástima que no se haya consultado a las organizaciones que trabajan en el sector de los asentamientos humanos. En su planteamiento parece que los desastres naturales en El Salvador impidieron diseñar una política de vivienda que tomara en cuenta la seguridad jurídica sobre la tenencia de la tierra de vocación urbana; la creación de una Ley de Prevención de desastres y de una Reforma Urbana. Estos últimos puntos siendo reclamados por la Plataforma sociolaboral de las organizaciones populares y sociales de El Salvador.<sup>89</sup>

Asimismo el Arq. Edgar Rodríguez Espinal, docente de la Universidad Centroamericana "José Simeón Cañas" (UCA), al referirse como debe estar estructurada la política de vivienda, manifiesta que la realidad histórica nos ha

---

<sup>88</sup> <http://habitat.aq.upm.es/boletin/n17/ajaud.html>

<sup>89</sup> *Íbid.*

llevado a creer que la vivienda popular<sup>90</sup> no tiene otra solución que no sea, el tugurio en una quebrada, el mesón y la colonia pirata; todas estas viviendas, con muy baja calidad ambiental, pero en muchas circunstancias son mejores que los “proyectos” de vivienda mínima de las Instituciones Públicas y Privadas que ofrecen soluciones incompletas o deficientes y hasta socialmente peligrosas

Las justificaciones siempre abundan, pero siempre se reduce a que no existe una Política de Estado (Nacional y/o Municipal) para abordar este problema y solucionarlo en función al ordenamiento de la ciudad.

Una política de Vivienda Popular debe asegurar que el costo de la tierra urbanizada para la vivienda popular sea cero, así como el costo de plazas, mercados, parques y vías sea cero; cargando como costos reales a la vivienda popular: las construcciones, los servicios públicos (acueductos, alcantarillado, redes de energía eléctrica y telecomunicaciones) los servicios de zonas verdes recreativas inmediatas a la vivienda. Estas consideraciones económicas son estímulos del proyecto urbano hacia la población residente que le garantiza al Centro, vida y mano de obra; además estos centros, pueden ser la base para generar una cultura urbana mas solidaria y fraterna.<sup>91</sup>

De igual forma se debe partir también de los recursos destinados para el sector vivienda en este caso, habría que ver cuanto es el monto asignado al Viceministerio

---

<sup>90</sup> Son las viviendas ocupadas por las franjas de población de bajo nivel de ingresos.

<sup>91</sup> <http://www.uca.edu.sv/facultad/ing/arg/lacasatodos.html>

de vivienda para la ejecución de los programas, así tenemos que para el año 2000, cuando se creó la política de vivienda el monto fue de 50.2 millones de colones equivalente al 0.3 % del presupuesto general de la nación<sup>92</sup>

En cuanto a las empresas constructoras, Benjamín Trabanino Presidente de la Cámara Salvadoreña de la Industria de la Construcción para el 2001 auguraba más problemas a los empresarios si el Gobierno no se decidía a crear una política nacional que tuviera como fin la reactivación.<sup>93</sup>

El empresario desconocía la política que elaboró el Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano, durante el año 2000 y la calificó de "gubernamental, pero no nacional".

Agregó que jamás se involucró a los constructores para elaborarla.

El malestar del sector se puso en la mesa de discusiones, a través de un comunicado que apareció el 24 de octubre del 2001 en algunos periódicos del país.<sup>94</sup>

En definitiva, la Política de Vivienda a ejecutar para los años 2000-2004 tuvo sus deslices, los cuales pueden resumirse en los siguientes:<sup>95</sup>

---

<sup>92</sup> [www.uca.edu.sv/publica/proceso/proc874.html](http://www.uca.edu.sv/publica/proceso/proc874.html) - 82k

<sup>93</sup> El problema de irrentabilidad en la construcción de casas de interés social es la enfermedad que provoca la agonía de las empresas viendistas, por lo que muchas empresas constructoras cierran sus operaciones manteniendo una inactividad debido a que existen una alta tasa de interés para la adquisición de viviendas.

<sup>94</sup> <http://construccion.com.sv/files/noticias/noticias01-0824.htm>

<sup>95</sup> Apuntes de la Política de Vivienda 2000-2004

- No se menciona la realización de consultas previas a los destinatarios de ésta, en su formulación.
- Al no haber sido consultados los beneficiarios, hay el riesgo de no ser adoptadas como suyas dichas aspiraciones; y no identificarse adecuadamente las necesidades reales de la población objeto y sujeto de dicha Política.
- No se establecen claramente prioridades a Estratos Sociales. Constitucionalmente el Estado debe procurar que la mayoría de familias posean vivienda.
- Por la descoordinación interinstitucional del Sector y frecuentes conflictos, fue necesario redefinir las competencias a las instituciones específicas para su implementación.
- Es estratégica, no sostenible; no ataca la raíz del problema urbano en las Zonas Rurales, dándose la migración Rural-Urbana, y un círculo vicioso de la pobreza, al incrementarse las áreas marginales urbanas.

#### **2.2.2.8 POLÍTICA DE VIVIENDA IMPLEMENTADA POR EL PRESIDENTE ELÍAS ANTONIO SACA**

El Presidente de la República Elías Antonio Saca<sup>96</sup> tras la preocupante situación habitacional que aqueja a El Salvador lanzó el día miércoles 13 de julio de 2005 su nueva estrategia de vivienda para atender el alto déficit habitacional del país.

---

<sup>96</sup> Con la política de vivienda el Estado asume la responsabilidad constitucional, social, política y moral de tutelar el derecho a la familia a una casa digna.



Uno de los puntos más fuertes según el discurso, será el otorgamiento de un subsidio habitacional directo y no reembolsable para las viviendas de interés social<sup>97</sup>.

La idea de esta política es promover el ahorro de las familias, en el sentido que el gobierno dará una contraparte equivalente al monto ahorrado por el hogar<sup>98</sup>, por ejemplo: si la familia ha ahorrado 1 mil dólares, el gobierno le dará otros 1 mil dólares, y con eso ya se suma 2 mil y ya se tiene el 20% de una casa que valga 10 mil dólares.<sup>99</sup>

El subsidio aunque es la margen más novedosa de esta política, no es la única, también se habla de ordenar las tierras. Alrededor de un 60% de las familias de bajos ingresos no tiene regularizadas o legalizadas sus parcelas, lo cual les impide utilizarlas como garantía para un financiamiento hipotecario.

A la par de esta política contempla: reubicar a las familias asentadas en zonas marginales inseguras y de alto riesgo climático, por ejemplo a personas que habitan a orillas de ríos, *línea férrea*, etc.; establecer programas de promoción de viviendas por pisos y apartamentos (esté según datos de el VMVDU sector zona oriental, específicamente la ciudad de San Miguel, no aplicaría por los altos costes de

---

<sup>97</sup> “El acceso a la vivienda debe sustentarse primordialmente sobre la base de la ayuda estatal en la forma de un subsidio habitacional directo no reembolsable”.

<sup>98</sup> El propósito es incentivar a todo el mundo a generar una parte de ahorro y que al cumplir con cierto monto aplique al beneficio, El Estado se solidariza cn 1,000 dólares para formar la prima. Se espera que parte del ahorro que generen las familias pueda provenir de remesas, orientadas en este sentido al sector productivo; si usted hace un esfuerzo propio el gobierno lo va a premiar por eso.

<sup>99</sup> La Prensa Gráfica, Noticias Nacionales, jueves 14 de julio de 2005 pag.12

edificación), y el establecer de un bono comunitario para apoyar a la introducción de servicios básicos en colonias y barrios que carecen de estos servicios.

Según datos actuales del Viceministerio de Vivienda, al cierre de 2004, el parque habitacional del país era de 1.6 millones de vivienda, de las que 512,312 casas presentan condiciones deficientes (falta de piso, techo, ventanas y servicios básicos, entre otros).

Si a este déficit cualitativo se suma la demanda de viviendas por el crecimiento natural de la población que en 2004 fue de 32,508 casas, el déficit habitacional total en El Salvador alcanza las 544,820 unidades (Según datos de el Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano, el 70% de las familias que no tienen casa propia son hogares con ingresos menores a dos salarios mínimos)<sup>100</sup>.

#### **2.2.2.9 NUEVO RETO PARA LA POLÍTICA DE VIVIENDA 2005-2009**

El diagnóstico actual sobre el estado de la vivienda es casi el mismo desde la última vez que fue lanzada una política gubernamental de vivienda, realizada por la administración del ex presidente Francisco Flores, estrenada en el 2000.

En esa ocasión también se contempló los subsidios, con la modalidad de que fueran destinados a reducir las tasas de interés de los usuarios. La nueva política de

---

<sup>100</sup> La Prensa Gráfica, Noticias Nacionales, miércoles 13 de julio de 2005 pag.14

vivienda, bajo la tutela del Presidente Antonio Saca, contempla el auxilio estatal de forma directa al ahorro del usuario.

En ambos casos, las expectativas del sector construcción han aflorado con entusiasmo. La política nacional de vivienda que se lanza en el 2005 ha tomado ideas que el sector venía pidiendo desde algunos años, entre ellas el subsidio directo al usuario para incrementar su poder adquisitivo.

Al igual que lo propuesto por el ex presidente Francisco Flores junto con el ex viceministro de vivienda César Alvarado a través del programa El Salvador, país de propietarios, también hoy se contempla legalizar y regularizar las parcelas.

En la política de vivienda del ex mandatario, la meta<sup>101</sup> era de beneficiar a 27,943 familias entre 2001 (el déficit total de casas para este año era de 554,324 viviendas) y 2004 (para este año el déficit total de casas era de 544,820 afectando en un 70% a las familias con ingresos menores a dos salarios mínimos) viviendas, pero al cierre de 2004 el déficit habitacional como se ve permanecía en el mismo nivel de cuando la estrategia se lanzó, en más de medio millón de casas.<sup>102</sup>

---

<sup>101</sup> <http://www.elsalvador.com/noticias/2003/06/02/nacional/nacio3.html#top>

<sup>102</sup> Lo que sucedió fue que con los terremotos aumentó el déficit habitacional, aumentando considerablemente el número de personas sin hogar, por lo que no se pudo cumplir con la meta establecida.

### **2.2.3 SITUACIÓN DEL DERECHO A LA VIVIENDA FRENTE AL PROBLEMA DE LOS ASENTAMIENTOS ILEGALES EN LOS ALREDEDORES DE LA LÍNEA FÉRREA.**

La vivienda debe constituir un derecho social ubicado en el primer orden de las prioridades estatales, porque en países como el nuestro las condiciones de pobreza, el desempleo, la violencia y los bajísimos salarios de la mayoría de los trabajadores dificultan y hasta imposibilita que algunos sectores de la población puedan adquirir una vivienda digna por sus propios medios.

Uno de estos sectores vulnerables a nivel nacional, lo constituyen los tugurios o zonas marginales ubicados en los alrededores del derecho de vía férrea, el cual mide 553 Km. extendiéndose desde el Puerto de Cutuco, departamento de La Unión hasta Santa Ana y Ahuachapán; en estos lugares viven alrededor de 65,000 familias cuyas viviendas en mayor o menor grado son improvisadas, con deficientes servicios básicos, asentadas en terrenos privados (Bienes Fiscales, aquellos bienes nacionales cuyo uso no pertenecen generalmente a los habitantes de la nación) ya que son propiedad de Ferrocarriles Nacionales de El Salvador (FENADESAL)<sup>103</sup>. Por lo general estos terrenos no son aptos para edificar en ellos, por ser zonas de alto riesgo; aún así son habitadas, siendo sus pobladores de bajos niveles de ingreso, educación, formación laboral, empleo y salud deficientes. Aparte de ello muchas familias

---

<sup>103</sup> Empresa nacional ferroviaria administrada por la Comisión Ejecutiva Portuaria Autónoma (CEPA) desde 1975

presentan inseguridad en la tenencia de dichos terrenos, por no poseer escritura de propiedad ú otro documento legal que los ampare; sin embargo se ha confirmado que en sus inicios a muchas personas les otorgaron contratos de arrendamientos por parte de FENADESAL, para utilizarlos ya sea para cultivos, iglesias e incluso empresas comerciales.

Con el paso del tiempo muchas de esas zonas se fueron poblando hasta convertirse en grandes asentamientos humanos, pero con la característica de ser ilegales. El tiempo que estas personas tienen de residir en tal lugar varía, los hay desde aquellos que tienen casi 80 años de vivir ahí hasta los que recién tienen unos pocos meses, los motivos los caracterizan aun más: pobreza, conflicto armado, no tener dinero para comprar una vivienda, desempleo, terremotos, etc. Estas causas podrían justificar en buena manera el hecho de habitar en lugares riesgosos como lo son los alrededores de la línea férrea.

### **Posición de FENADESAL.**

Los terrenos pertenecientes a FENADESAL miden aproximadamente de 15 a 17 metros partiendo del eje central de los durmientes (rieles), son estos lugares donde se halla poblado casi en su totalidad a nivel nacional.

Dicho fenómeno ha sido tomado por la entidad ferroviaria como usurpación, delito tipificado en el Art.219, del Código penal, también ha habido denuncias sobre

el delito de Construcciones no Autorizadas (Art.253 Cod. Pn.). Según el Ing. Wilfredo Ciudad Real, Jefe del Departamento de Ingeniería de FENADESAL “Este problema no es nuevo, viene desde principios del siglo XX y tuvo su mayor auge durante el conflicto armado<sup>104</sup>, posteriormente a ello también se siguió poblando los alrededores de la línea, pero las personas que están ahí del 97‘ para acá, están siendo demandadas (procesadas) por usurpación”.

Esta afirmación es un tanto caprichosa y egoísta, ya que según se ha investigado, la causa de por qué se están procesando a las personas que habitan tal lugar desde el año 97 hasta la fecha, es por que ya no existía conflicto armado para ese entonces, por lo que dichas personas no pueden alegar que por causa de la guerra construyeron ahí sus hogares, motivo que está avalado para las familias que tienen más de 20 años de residir en el derecho de vía. Si vemos este fenómeno desde un punto de vista legal todas las personas tendrían que ser procesadas por delitos de usurpación o construcciones no autorizadas, pero si observamos el problema desde la perspectiva de los derechos humanos, vemos que hay una grave violación al derecho a la vivienda ya que por ser un derecho fundamental, el Estado debe de preocuparse por solventar en primer lugar la carencia de viviendas y después ocuparse de sus bienes. Y no sólo eso, sino que debe procurar que dichas viviendas sean aptas o

---

<sup>104</sup> Lo que sucedió es que durante el conflicto armado FENADESAL tendió su mano solidaria a las personas cuyos hogares fueron afectados por dicho flagelo, permitiéndoles se refugiaran temporalmente en sus terrenos, con la condición que cuando acabase la guerra retornaran a sus hogares, sin embargo eso no ocurrió por que la mayoría de personas se asentaron permanentemente en las propiedades de FENADESAL acrecentando la población y por consiguiente dando lugar a la polémica entre la institución antes mencionada y los habitantes de la línea férrea.

dignas de un ser humano, con todos los servicios básicos necesarios para poder subsistir en ella.

A propósito, se ha dicho que “Los terrenos de FENADESAL no son para resolver el problema habitacional que tiene el país y lo peor es que muchas alcaldías autorizan este tipo de construcciones”.<sup>105</sup>

### **La demanda**

El proceso que sigue FENADESAL es interponer la denuncia ante la Fiscalía General de la República (FGR), aunque ésta no toma parte activa en los casos.

Durante el proceso de denuncia, FENADESAL presenta las escrituras de los terrenos usurpados, sin embargo, muchas resoluciones contemplan este problema como algo de carácter social, en donde las personas tienen necesidad de su vivienda.

Aunque las franjas de terreno de las vías férreas son exclusivamente para el tránsito del tren, lo cual está contemplado en el Reglamento Interno de Transporte de Ferrocarril, los jueces no resuelven a favor de FENADESAL porque dicen que “tiene que imperar la justicia social sobre cualquier otra resolución que se pueda dar”, ya

---

<sup>105</sup> [www.elsalvador.com](http://www.elsalvador.com)

que “no es lo mismo que alguien usurpe un inmueble público para aumentar su capital a una persona que lo usurpa para satisfacer una necesidad humana”.<sup>106</sup>

Por otra parte, la visión de CEPA es extender la trayectoria del tren como parte del proyecto de reactivación del ferrocarril<sup>107</sup>, para lo cual primero se debe solucionar el problema del derecho de vía férrea, por lo que este motivo es uno de los cuales alega FENADESAL para no dejar que muchas personas continúen asentándose en sus propiedades, y las que ya viven ahí no se les permite que construyan más, ni que amplíen sus viviendas. El modus operandi para evitarlo es a través de la vigilancias constantes que realizan empleados de FENADESAL, quienes se encargan de pasar al menos tres veces por semana a lo largo de toda la línea férrea para verificar que sus “vecinos” no sigan realizando más construcciones, ni modificaciones a sus viviendas.

### **2.2.3.1 CASO PARTICULAR DE VIOLACIÓN DEL DERECHO A LA VIVIENDA**

Uno de los muchos asentamientos ubicados en los derechos de vía férrea, lo conforman los pobladores de la Col. Las Brisas N° 1, 2 y 3 del departamento de San Miguel; para poder investigar mas a fondo se ha tomado como referencia la Col. Las Brisas N° 3, por ser una población a quienes con mayor frecuencia se les ha

---

<sup>106</sup> Valoración integral de la prueba en cuanto a la existencia de un delito de usurpación, Resolución sobre la causa numero U-017-02-05, Tribunal de Sentencia de Usulután.

<sup>107</sup> Esta reactivación se dará a la par de la construcción del puerto de Cutuco, debido a que es una vía de transporte viable.



violentado el derecho a la vivienda, ya que han amenazados con desalojarlos, han destruido viviendas <sup>108</sup>y no poseen los servicios básicos.

Dicha comunidad se localiza en el Cantón El Papalón, en la zona suroeste del departamento de San Miguel, compartiendo su espacio con los durmientes de la línea férrea y hasta no mucho convivían con los ferrocarriles. Para llegar a ella se accesa por la carretera que se dirige a La Unión, se encuentra el desvío de una calle de polvo y que conduce a la misma ruta de ferrocarril. El espacio de la línea férrea es el que hace las funciones de vía de circulación peatonal y vehicular de acceso a las viviendas. La proximidad de las viviendas a la línea férrea oscila de 2 a 3 metros a cada lado.

Las Brisas N° 3, está conformada por aproximadamente 60 viviendas, construidas y autogestionadas por sus moradores, registrando deficiencias en cuanto a su infraestructura técnica (agua potable, aguas negras, aguas lluvias, electricidad, red vial y peatonal, accesos, etc.) y su equipamiento social y económico (instalaciones básicas comunales, acceso a educación, salud, etc.).

Además de todas estas características una situación muy determinante en dicha Colonia es la legalidad del terreno y las pocas posibilidades de llevar a cabo un proceso de traspaso de propiedad a los habitantes, ya que éste le pertenece a la institución estatal FENADESAL; así, las personas se han ubicado sin aprobación

---

<sup>108</sup> Expediente SM-0360-03 Procuraduría para la Defensa de los Derechos Humanos

legal y de forma arbitraria a lo largo del terreno: Anteriormente se dijo que a muchas personas les otorgaron contratos de arrendamiento<sup>109</sup> para poder utilizar terrenos de FENADESAL, pero de acuerdo con lo investigado en la zona de las Brisas no hay ninguna familia que posea contrato de este tipo.<sup>110</sup>

### **Amenazas Constantes**

Debido a la situación que impera en la zona afectada, ha provocado que muchas familias sean constantemente amenazadas por empleados de FENADESAL, manifestándoles que los desalojarán de sus viviendas, asimismo no les permiten que las amplíen y realicen nuevas construcciones. Pero las amenazas no se quedan ahí sino que se transforman en violación al derecho a la vivienda, ya que a muchas personas les han demolido sus casas sin dar ninguna explicación, procedimiento realizado sin haber observado las garantías del debido proceso, presumiendo la actuación arbitraria de la institución estatal involucrada.<sup>111</sup>

Con respecto de los desalojos, éstos se convierten en forzosos al despojar a las personas de su casa o tierra contra su voluntad, de un modo atribuible directa o indirectamente al Estado. Esto implica la supresión efectiva de la posibilidad de que una persona o un grupo vivan en una casa, residencia o lugar determinados, y el

---

<sup>109</sup> Ver anexo

<sup>110</sup> Según el Ing. Wilfredo Ciudad Real, Jefe del Departamento de Ingeniería de FENADESAL en el Departamento de San Miguel, la empresa que representa no ha celebrado ningún contrato de arrendamiento de este tipo pero en ciudades como San Salvador si existen. (Ver Anexo contrato de arrendamiento)

<sup>111</sup> Expediente SM-0360-03 Procuraduría para la Defensa de los Derechos Humanos

traslado asistido (en el caso del reasentamiento) o no asistido (cuando no se trata de un reasentamiento) de las personas o grupos desalojados a otro lugar.<sup>112</sup>

Respecto a los desalojos, en la Col. Las Brisas N° 3, no se han dado hasta el momento, solo existen amenazas sobre ello. De esta forma puede verse claramente la afectación del derecho a la vivienda manifestado en: Deficiencia de los servicios básicos, destrucción de las casas e ilegalidad del terreno.

Este fenómeno encierra a la mayoría de habitantes de la línea férrea en todo el país, basta con viajar a través de la carretera y observar que en dichos lugares todos los pobladores están en iguales circunstancias.

Por parte de FENADESAL en distintos puntos del país, se siguen dando desalojos y vigilancia constante para que no usurpen sus terrenos, pero cabe mencionar que hay personas que se aprovechan de la humildad y los escasos recursos que muchas familias poseen, ya que se han dado casos de ofrecimiento de terrenos a cambio de un cánón o pago por el mismo por parte de personas inescrupulosas, ello ha generado aún más polémica entre la institución ferroviaria y los supuestos usurpadores, tal es el caso que sucedió el 8 de enero de 2004 cuando más de 200 familias intentaron tomarse los terrenos alrededores de la línea férrea entre Santa Ana

---

<sup>112</sup> Folleto Informativo No.25, Los Desalojos Forzosos y los Derechos Humanos, ONU.

y el Congo, algunos manifestaron que una persona les ofreció los terrenos a cambio de una cuota de 5 y 10 dólares por familia.<sup>113</sup>

Los motivos para realizar tal hazaña son casi los mismos que motivaron hace más de dos décadas a las familias que construyeron sus viviendas en la línea férrea: falta de dinero para poder comprar una casa o un terreno, desempleo, pobreza, en el caso anterior la causa fue que muchas familias perdieron sus hogares en los terremotos del 2001, y hasta la fecha no tienen un lugar digno donde poder vivir.

### **Posición del Gobierno ante tal Situación.**

De acuerdo con los principios de la política de vivienda dada por el Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano, “todo Salvadoreño desde que nace tiene derecho al acceso de una vivienda adecuada, al uso y disfrute del espacio urbano y rural, y a los servicios inherentes”.<sup>114</sup> Al respecto, se afirma que “En ningún momento se puede legalizar los terrenos de las personas que habitan en la línea férrea, ya que son terrenos propiedad del Estado, la solución sería que ya no pertenezcan al Estado y así poder brindarles a estas personas escrituras de propiedad”.<sup>115</sup>

En efecto, de conformidad con los programas sectoriales descritos en la política de Vivienda de dicho ente estatal se establece para el caso un Programa de Legalización de Tierras, conocido también como “*Programa El Salvador, País de*

---

<sup>113</sup> El Diario de Hoy, 8 de enero de 2004, pag. 36

<sup>114</sup> Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano, Política Salvadoreña de Vivienda, 2000-2004

<sup>115</sup> Arquitecto Cordero, Jefe de la oficina de Asentamientos Humanos del VMVDU

*Propietarios*”, el cual pretende promover que todo ciudadano que así lo desee, pueda llegar a ser dueño de un pedacito de El Salvador. Este programa brinda seguridad jurídica, legalizando en forma individual y de manera ágil, eficiente y segura, las parcelas en que habitan miles de familias de escasos recursos económicos, en zonas marginales, colonias piratas, comunidades no autorizadas que por su ubicación y por haber cumplido condiciones previas puedan legalizarse, o aquellos casos en donde al haberse trasladado se sitúen en terrenos en donde es procedente la legalización.<sup>116</sup> En todos los casos, a las familias se les extenderá procurando un costo mínimo, su título de propiedad debidamente inscrito en el Centro Nacional de Registros, logrando con ello derribar la barrera legal que margina a las familias de escasos recursos, de la seguridad jurídica de la propiedad.

En el caso de la línea férrea, para poder otorgar escrituras de propiedad a los habitantes, se tiene que decretar una ley de desafectación para dicho lugar, transfiriéndose los inmuebles al Fondo Nacional de Vivienda Popular(FONAVIPO) para que éste realice los trámites con el fin de otorgar los títulos de propiedad. A nivel nacional ya se han dado estas desafectaciones tal como se dio en el tramo ferroviario en desuso entre la estación Santa Lucía; departamento de Santa Ana hasta la Estación Ahuachapán, departamento de Ahuachapán, a favor de las familias e instituciones que

---

<sup>116</sup> Otro programa que contempla la Política de Vivienda es el Asentamientos Humanos, con ello se promueve la reubicación de diferentes sectores incluso los de la línea férrea, sin embargo esto no tiene operatividad debido a que dicha reubicación debe responder a un estudio previo de la zona a reubicar que cuente con los servicios básicos, ambiente sano etc. Situación que no ha sido llevada a cabo para los habitantes de la línea férrea.

las habitan. Uno de los considerandos que presenta esta ley es: “Que la incertidumbre respecto a sus oportunidades de adquirir vivienda propia, introducir servicios básicos, realizar mejoras a las construcciones existentes y garantizar el derecho de sus descendientes, es una de las más grandes aspiraciones de quienes habitan en estas comunidades, que en reiteradas ocasiones han gestionado ante diversas instancias gubernamentales a fin de que se le busque una solución jurídica a sus necesidades”<sup>117</sup>.

También por Decreto legislativo N° 344 a través del Instituto Libertad y Progreso (ILP) se realizó la legalización de las parcelas a favor de cada familia beneficiaria del proyecto en los terrenos de FENADESAL conocidos como “Ramal C”. En total las familias favorecidas con títulos de propiedad son 41; y en proceso quedan 20 escrituras más.

Según el Arquitecto César Alvarado, Ex Viceministro de Vivienda manifestó: “Por la vía legal las familias logran resolver sus carencias y acceder a muchos beneficios como el acceso a créditos y subsidios para vivienda”; esto siempre había sido la mayor ilusión de estos habitantes, pues al no poseer escritura de sus viviendas no podían obtener crédito en ninguna institución de la banca nacional, lo que dificultaba aun más su situación económica.

En la nueva política de vivienda emitida por el Presidente Elías Antonio Saca, una de las áreas prioritarias es el acceso a la vivienda, enmarcando ciertos desafíos

---

<sup>117</sup> Ver anexo

como lo son las familias ubicadas en zonas protegidas,<sup>118</sup> servidumbres, derechos de vía inseguras o de alto riesgo, para solventar dicho problema se plantea reubicar a las familias que habitan en los sectores antes mencionados. Las líneas de acción consisten en identificar y rehabilitar terrenos que respondan a los lineamientos de zonificación de planes territoriales, para poder reubicar los asentamientos, asimismo, se incorporarán a las familias a los programas de subsidios habitacionales.

### **2.2.3.2 OBLIGATORIEDAD DEL GOBIERNO SALVADOREÑO EN GARANTIZAR EL DERECHO A LA VIVIENDA.**

Un primer argumento contra la exigibilidad del derecho a la vivienda es el de la indeterminación en cuanto a su contenido;<sup>119</sup> de esa indeterminación puede deducirse un principio programático, una guía genérica de actuación para el poder público, pero no un auténtico derecho.

De allí que la Constitución establezca en su Artículo 119 el fundamento, del derecho a la vivienda en el país, al decir que: “Se declara de interés social la

---

<sup>118</sup> AREA NATURAL PROTEGIDA: Partes del territorio nacional legalmente establecidas con el objeto de posibilitar la conservación, el manejo sostenible y restauración de la flora y la fauna silvestre, recursos conexos y sus interacciones naturales y culturales, que tengan alta significación por su función o sus valores genéticos, históricos, escénicos, recreativos, arqueológicos y protectores.

<sup>119</sup> El derecho a la vivienda no tiene un contenido estrictamente definido, a nivel universal, cada Estado en su legislación determina como debe estar constituido el derecho a la vivienda, por ejemplo en la Constitución de la República Bolivariana de Venezuela, en su art. 82 consagra Toda persona tiene derecho a una vivienda adecuada, segura, cómoda, higiénica, con servicios básicos esenciales que incluyan un hábitat que humanice las relaciones familiares, vecinales y comunitarias. Aquí establece el contenido del derecho a la vivienda según su legislación y de ello depende su exigibilidad.

construcción de viviendas. El estado procurará que el mayor número de familias salvadoreñas lleguen a ser propietarias de su vivienda [...]” Este constituye el primer imperativo para el estado en el ordenamiento jurídico, representa un punto de partida positivo para delimitar el “núcleo de certeza” que integra el contenido de este derecho; pero como toda norma constitucional ofrece cierto grado de vaguedad semántica, pero esa indeterminación no equivale a que el contenido del derecho a la vivienda sea solo la construcción de viviendas por parte del Estado;<sup>120</sup> si bien, no establece literalmente “toda persona tiene derecho a la vivienda” como lo hace explícitamente el Artículo 2 de nuestra Constitución “Toda persona tiene derecho a la vida [...]” no quiere decir que nuestra Carta Magna no reconozca el derecho a la vivienda pues se entiende implícito en la disposición del Artículo 119.

Aunque el derecho a la vivienda se encuentre solo implícitamente reconocido en la Constitución; por el principio de integralidad, complementariedad e interdependencia de los derechos humanos la vivienda es indispensable para poder gozar de otros derechos como son el derecho a un nivel vida adecuado, el derecho a la salud física y mental, a un medio ambiente sano; es por ello que el Estado está en la obligación de garantizar nuestros derechos, específicamente el derecho a la vivienda por ese carácter de interdependencia de los derechos humanos además es parte de muchos tratados internacionales en materia de vivienda y derechos Económicos,

---

<sup>120</sup> El derecho a una vivienda digna y adecuada no es sólo una exigencia política y moral. Su satisfacción efectiva es una obligación jurídica contraída por los propios estados tanto en el ámbito del derecho internacional como del derecho interno.



Sociales y Culturales por los cuales asumió las obligaciones de: Reconocer, respetar, proteger y realizar el derecho a la vivienda desarrolladas anteriormente en este trabajo.

Otro argumento para su exigibilidad es el papel del Estado para la consecución del bien común como fin primordial de su existencia.

La idea surge a raíz de la creciente e imparable ola de privatizaciones de los servicios públicos, en el afán del Gobierno por desembarazarse de las obligaciones que le asigna la Constitución.

“No hay trabajo y si acaso apenas nos alcanza para comer” son las palabras de una persona que vive en una zona marginal de San Miguel, donde se estima subsisten apenas con un dólar al día; para el sistema financiero estas personas no son capacitadas para adquirir una vivienda, aun siendo las que mas la necesitan.

FUNDASAL y FONAVIPO son las únicas que de alguna forma han afrontado esta necesidad de las clases mas desprotegidas otorgando créditos a personas con ingresos de hasta dos salarios mínimos, estas instituciones implementan los programas gubernamentales por ejemplo: “Techo para mi Hermano” que establece procesos engorrosos con muchas exigencias para la comunidad que pueda ser beneficiaria de un proyecto de mejora en su vivienda<sup>121</sup>. El FSV prácticamente trabaja

---

<sup>121</sup> Políticas de vivienda El Salvador 2000-2004 del VMVDU

bajo el mismo esquema de las financieras del sector privado del país limitando su alcance al estrato medio de la sociedad.

Entonces, el Estado no está cumpliendo con ese fin para el cual fue creado de asegurar el bien común al país; y siendo importante crear mecanismos de protección ante estas violaciones a los derechos humanos; para ello existen el sistema regional e internacional de Derechos Humanos; los cuales se desarrollarán a continuación:

### **2.2.3.3 MECANISMOS JURÍDICOS DE PROTECCIÓN O PROCEDIMIENTOS QUE SE APLICAN A LA VIOLACIÓN DE LOS DERECHOS ECONÓMICOS, SOCIALES Y CULTURALES EN EL SALVADOR.**

Para una adecuada aplicación de la normativa de protección de los derechos económicos, sociales y culturales, es necesario contar con mecanismos o instancias de protección efectivas, dinámicas, independientes y capaces de hacer valer el derecho contenido en los diferentes instrumentos de protección nacional. "En nuestro país, con todas las deficiencias que se tiene tanto en el marco de la administración de justicia como en el marco de la administración pública, se cuenta con diversas instancias para la protección de los derechos económicos, sociales y culturales, tanto en el ámbito jurisdiccional (vinculante o con fuerza coercitiva); como en el ámbito no jurisdiccional (no vinculante o con fuerza de tipo moral).

### **Mecanismos de protección jurisdiccional.**

En el campo de la protección jurisdiccional de los derechos económicos, sociales y culturales, están los diferentes tribunales de justicia de la República; éstos están conformado por las Salas de la Corte Suprema de Justicia \* en donde se pueden ventilar conflictos jurídicos que tengan que ver con cualquier tipo de violación a los DESC y que según las mismas leyes puede ser justiciables, sin embargo el derecho a la vivienda no cabe dentro de esa justiciabilidad, porque ninguna ley establece que ante la violación de éste pueda acudir al Órgano Jurisdiccional; cabe mencionar que mayormente es el mismo Estado quien ejecuta las violaciones al derecho a la vivienda al no proveer a sus habitantes los elementos mínimos que debe tener una vivienda adecuada<sup>122</sup>, es por ello que se afirma que existen obstáculos para la exigibilidad judicial de los derechos sociales y uno de ellos es que el Órgano Judicial carece de medios compulsivos para la ejecución forzada de una sentencia que condene al Estado a cumplir con la prestación omitida para todos los casos involucrados<sup>123</sup> así como resulta un obstáculo la especificación concreta del contenido del derecho a la vivienda para saber en qué medida puede ser exigible, ya que se tornaría difícil si en sede judicial la conducta que se exige no sea clara.<sup>124</sup>

Sin embargo, la Sala de lo Constitucional de la Corte Suprema de Justicia, que es el tribunal que en base a la ley de procedimientos constitucionales se encarga de

---

\* Sala de lo Constitucional, Sala de lo Penal, Sala de lo Civil y Sala de lo Contencioso Administrativo.

<sup>122</sup> Seguridad en la tenencia, servicios básicos, gastos soportables, asequibilidad, etc

<sup>123</sup> Víctor Abramovich y Christian Courtis, **Apuntes sobre la exhibidad de los Derechos Económicos Sociales y Culturales**(2003), 1ª Edición, México, pág. 283

<sup>124</sup> *Ibíd.* Pág. 286

conocer de las demandas con el recurso de amparo, de inconstitucionalidades de las leyes, decretos y reglamentos y el de hábeas corpus por exhibición personal, establecido en el artículo 174 de la Constitución de la República de El Salvador, asimismo en el artículo 247 establece que toda persona puede pedir amparo ante la Sala de lo Constitucional de la Corte Suprema de Justicia por cualquier violación de los derechos que como ser humano le concede la constitución.

En tal sentido los derechos económicos, sociales y culturales contemplados en la Constitución de la República de El Salvador pueden ser protegidos a través del proceso de amparo ante la sala de la Constitucional.

Por su naturaleza jurisdiccional las resoluciones tienen carácter obligatorio, es decir, deben ser acatadas forzosamente por la persona, autoridad o funcionario obligado por la misma fuerza pública para lograr su cumplimiento. Dichas instancias deben ser fortalecidas en su organización y funcionamiento para que puedan responder con prontitud y eficacia a la exigencia de los nuevos tiempos y lograr de esa manera la protección de estos derechos humanos tan importantes para toda la población.

### **Mecanismos de protección no jurisdiccional.**

La labor no jurisdiccional de protección de los derechos económicos, sociales y culturales, está a cargo de la Procuraduría para los Defensa de los Derechos Humanos. El artículo 194 ordinal primero de la constitución establece que

"corresponde al procurador para la defensa los derechos humanos: velar por el respeto y garantía a los derechos humanos". La Ley de la Procuraduría para la Defensa los Derechos Humanos en su artículo 2 determina "la procuraduría es [...] cuyo objeto será el de velar por la protección, promoción y educación de los derechos humanos y por la vigencia irrestricta de los mismos.

Para efectos de la presente ley de la PDDH se entiende por derechos humanos los civiles y políticos, económicos, sociales y culturales y de los de la tercera generación contemplados en la constitución; leyes y tratados vigentes; así como los contenidos en declaraciones y principios aprobados por la organización de las naciones unidas por la Organización de Estados Americanos" (Art. 1 L PDDH)

Para el cumplimiento de los DESC la Procuraduría cuenta con una Procuraduría adjunta para la defensa de los derechos económicos, sociales y culturales, la cual desarrolla una labor de defensa, promoción y protección, a través de dos grandes áreas básicas:

a) La labor de protección y defensa en forma general por medio del enfoque de situaciones de aquellos derechos humanos económicos, sociales y culturales exigibles en forma colectiva, y

b) la labor de protección y defensa por medio de procedimientos de investigación de aquellos DESC que son susceptibles de ser exigidos individualmente y al mismo tiempo pueden ser fácilmente violados, y que se encuentran establecidos

en la tipología del derecho protegidos por la procuraduría para la defensa los derechos humanos.

La PDDH cuenta con delegaciones departamentales las cuales están facultadas para atender los casos de violaciones a los derechos económicos, sociales y culturales ubicados en el marco de los derechos humanos entre los cuales cabe mencionar: derecha salud; negligencia médica, abandono de pacientes, derecho educación, derecho de trabajo, derecho la vivienda, entre otros.

La ley de la procuraduría para la defensa los derechos humanos establece en su artículo 24 que: toda persona puede interponer denuncias sobre presuntas violaciones a los derechos humanos.

Las denuncias serán presentadas en la secretaría general de la procuraduría o las oficinas de las delegaciones departamentales o locales. También podrán ser recibidas por funcionarios delegados del procurador u otro personal designado para tal fin".

La denuncia puede ser presentada por escrito, en forma verbal o usando cualquier sistema de comunicación y deberá contener como requisitos formales mínimos de admisibilidad:

1. Nombre y generales del denunciante;

2. Relación de los hechos, señalando en lo posible la forma, fecha y lugar de la violación denunciada;
3. Proporcionar así es posible, nombre de la víctima, presuntos autores y participen en el hecho, testigos o personas que pudieran aportar datos respecto a las circunstancias de su realización;
4. Cualquier otro elemento o indicio que pueda contribuir al esclarecimiento del hecho denunciada.

Las resoluciones de la procuraduría para la defensa los derechos humanos por el hecho de darse en el marco de una protección no jurisdiccional, no ejerce fuerza judicial, sin embargo, constituyen una sanción de tipo moral con lo cual pretende crear un estado de conciencia democrática.

Las ONG`s son instituciones civiles a través de las cuales la población ejerce y busca a su vez promulgar el cumplimiento de los derechos humanos, mediante la comunicación con la procuraduría para la defensa los derechos humanos o bien directamente con el gobierno central considerando a la procuraduría como el organismo encargado de verificar, estudiar y observar las diferentes denuncias para darles su respectiva resolución con el fin de lograr el desarrollo de la sociedad humana.

#### **2.2.3.4 SISTEMAS DE PROTECCIÓN INTERNACIONAL DEL DERECHO A LA VIVIENDA.**

El sistema internacional en transición que caracteriza a nuestra época tiene entre sus condiciones globales al respeto de los derechos humanos y consecuentemente ha desarrollado un sistema de protección jurisdiccional no jurisdiccional, jurídico y político, multilateral y bilateral, que hace de los derechos humanos en mayor o menor medida un referente obligado de las relaciones entre los estados y los individuos como nunca antes sucedió en la historia.

En términos generales el sistema internacional de protección de los derechos humanos se compone de dos subsistemas: <sup>125</sup>1) El subsistema jurisdiccional. integrado por los tribunales internacionales con competencia en la materia (*ratione materiae*) en derechos humanos integrado por: la Corte Internacional de Justicia, El Tribunal Europeo de Derechos Humanos y la Corte Interamericana de Derechos Humanos, que son las únicas instancias jurisdiccionales de carácter permanente.

2) El subsistema cuasi jurisdiccional y no jurisdiccional que incluye los mecanismos institucionalizados, convencionales y no convencionales de carácter multilateral; los mecanismos bilaterales que se resuelven en el ámbito de la política exterior de los estados; y la acción de control social desde la sociedad civil que realizan las organizaciones no gubernamentales.

---

<sup>125</sup> <http://www.analitica.com/va/documentos/1424588.asp>



## **El sistema jurisdiccional y sus competencias en materia de derechos económicos y sociales.**

El sistema de protección Regional conforme al texto del Protocolo Adicional a la Convención Americana sobre Derechos Humanos en materia de Derechos Económicos, Sociales y Culturales (“Protocolo de San Salvador”), Artículo 19 se añade al procedimiento contencioso de la Comisión Interamericana de Derechos Humanos y la Corte Interamericana de Derechos Humanos, la protección del derecho a la educación, al trabajo, al sistema de peticiones individuales; en cuanto al derecho a la vivienda no lo menciona explícitamente, sin embargo puede invocarse por vía indirecta a través del derecho a un medio ambiente sano proclamado en el Protocolo de San Salvador,<sup>126</sup> por la característica de interdependencia de los derechos humanos se puede acceder a la protección interamericana, siempre y cuando se hayan agotado los recursos internos, ello tiene naturaleza operativa a partir del 16 de noviembre de 1999 cuando entró en vigencia el Protocolo de San Salvador.

A nivel Universal la Corte Internacional de Justicia tiene competencia en derechos humanos<sup>127</sup> en relación a las temáticas que expresamente someten a su jurisdicción distintos instrumentos convencionales de derechos humanos, estas materias se refieren a las controversias entre los estados en relación a la

---

<sup>126</sup> Art. 11 N° 1 “Toda persona tiene derecho a vivir en un medio ambiente sano y a contar con servicios públicos básicos”.

<sup>127</sup> Art. 36 del Estatuto de la Corte Internacional de Justicia, establece que la competencia de la Corte se extiende a todos los litigios que las partes le sometan y a todos los asuntos especialmente previstos en la Carta de las Naciones Unidas o en los tratados y convenciones vigentes.

interpretación, aplicación o cumplimiento del instrumento respectivo. Estas cláusulas están contenidas, en diversos instrumentos convencionales de derechos humanos, entre ellos; la Convención sobre el Estatuto de los Refugiados (Art. 38); la Convención sobre los Derechos Políticos de la Mujer (Art. IX); y la Convención sobre a Eliminación de Todas las Formas de Discriminación contra la Mujer (Art. 29).

Las actuaciones de la Corte Internacional de Justicia en materia de derechos humanos han sido limitadas y reducidas a los casos contenciosos sometidos a su jurisdicción, los mismos que se han referido al derecho de asilo, los derechos de los extranjeros, los derechos del niño, la toma de rehenes diplomáticos en el caso Estados Unidos-Irán y aspectos relativos al derecho de los pueblos en el caso del África Sudoccidental y Nicaragua.

No existe impedimento para que la Corte internacional de Justicia se pronuncie sobre cuestiones de derechos Económicos y Sociales si se pone a su consideración compromisos de esa naturaleza que estén incluidas en los tratados o convenciones de derechos humanos que contengan la cláusula de habilitación para recurrir en vías de interpretación a la instancia jurisdiccional de la Corte. Hasta el momento la Corte solo se ha pronunciado en este contexto en relación a los derechos del niño.

## **La protección cuasijurisdiccional y no jurisdiccional de los derechos económicos y sociales: instancias de protección en el Sistema de las Naciones Unidas.**

El órgano responsable, directamente, del seguimiento de los derechos económicos y sociales en el ámbito del Sistema de las Naciones Unidas es el Consejo Económico y Social, que organiza sus trabajos con un plenario y dos comités, uno social y otro económico. En el Comité Social, se concentran las cuestiones relativas a los derechos humanos, aunque las referidas a los derechos económicos y sociales pueden ser objeto también de tratamiento indirecto por parte del Comité Económico.

Al Comité Social en los últimos diez años, se le han presentado diversos estados en desarrollo con problemas relativos a las consecuencias del ajuste estructural en el goce de los derechos económicos, sociales y culturales,<sup>128</sup> pero los resultados de estos planteamientos no han sido usualmente formalizados ni han generado decisiones susceptibles de incidir en el problema. Las sesiones plenarias del ECOSOC aprueban las resoluciones provenientes de la Comisión de Derechos Humanos y en principio poseen la facultad de modificar dichas resoluciones, aunque ello no sucede comúnmente en la práctica. Las resoluciones sobre derechos Económicos y Sociales aprobadas por el ECOSOC independiente que provengan del

---

<sup>128</sup> El Comité ha identificado en Venezuela, que uno de los principales obstáculos para la realización de los Desc, es “la reciente recesión económica y los programas de ajuste estructural en los últimos diez años han limitado la capacidad del país para cumplir sus obligaciones” año 2000

Comité Social o la Comisión de Derechos Humanos son muy escasas y usualmente de una postura declarativa.

La Comisión de Derechos Humanos es el órgano principal del sistema y en las últimas décadas ha jugado un papel decisivo en la tutela de los derechos humanos, tanto a nivel de la vigilancia de su situación al interior de los estados miembros de la Comisión (53 estados miembros) de como en el tratamiento temático, su promoción y difusión. La Comisión tutela a través de dos mecanismos básicos, uno de naturaleza confidencial, denominado 1503,<sup>129</sup> por la resolución que le dio origen y otro constituido por el tratamiento de los temas en la agenda de las reuniones plenarios de la comisión, conocido como procedimiento público o procedimiento de la resolución 1235.

El procedimiento confidencial se canaliza con base a comunicaciones (denuncias o quejas) que personas<sup>130</sup> u organizaciones no gubernamentales hacen llegar a la Secretaría, luego la Subcomisión de Protección y Promoción de los Derechos Humanos, nombra el Grupo de Trabajo de Comunicaciones que se reúne

---

<sup>129</sup> Establecido en 1970 por la Resolución 1.503 del Consejo Económico y Social y fue modificado por la resolución 109/2000 de la Comisión debidamente aprobada por el ECOSOC (Resolución 2000/3).

<sup>130</sup> En virtud del procedimiento 1503, la Comisión de Derechos Humanos tiene el mandato de examinar los cuadros persistentes de violaciones manifiestas y fehacientemente probadas de los derechos humanos y las libertades fundamentales en todos los países. Cualquier individuo o grupo que afirme ser víctima de tales violaciones de los derechos humanos puede presentar una denuncia, así como cualquier otra persona o grupo que tenga conocimiento directo y fiable de esas violaciones. Cuando una ONG presenta una denuncia, debe actuar de buena fe y de conformidad con los principios reconocidos de derechos humanos. Además, la organización debe tener pruebas fundadas y directas de la situación que describe. Según el Folleto informativo N° 7 de la ONU “Procedimientos para presentar denuncias”

después de la sesión de la Subcomisión, el informe del Grupo de Comunicaciones será analizado por el Grupo de Situaciones, nombrado por los grupos regionales y finalmente la Comisión de Derechos Humanos en una sesión escuchará al Estado acusado y la otra sesión resolverá el curso a seguir y puede establecer recomendaciones y decidir si el caso se mantiene a nivel confidencial o pasa al procedimiento público.<sup>131</sup>

El procedimiento de la resolución 1235 o procedimiento público se activa conforme al criterio precedente y en casos de urgencia o de situaciones de violaciones flagrantes, masivas o sistemáticas de los derechos humanos de manera directa a partir de una decisión del pleno de la Comisión y por iniciativa de uno o más de los estados que la integran.

En los dos procedimientos las organizaciones no gubernamentales tienen acceso, en el primero a través de comunicaciones escritas que pueden hacer llegar al grupo de situaciones y a la subcomisión; en el segundo a través de sus intervenciones orales en el plenario y de una labor de “lobby” (grupo de presión) que realizan cada vez con mayor intensidad, dominio técnico y eficacia.

Desde el punto de vista “*ratione materiae*” (razón de la materia), tanto el procedimiento confidencial (1503) como el procedimiento público (1235) se aplican a

---

<sup>131</sup> Folleto informativo N° 7 de la ONU “Procedimientos para presentar denuncias”, pag. 26

todos los derechos humanos y consiguientemente a los derechos económicos y sociales.

El sistema no jurisdiccional de protección de las Naciones Unidas incluye, además de las actividades de la Comisión y la Subcomisión, los trabajos de una instancia convencional creada de manera ad hoc para la protección de los derechos económicos y sociales en el marco de las disposiciones del Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales: el Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales. Este comité, creado por el Consejo ECOSOC, que se encarga de supervisar y controlar el cumplimiento de las obligaciones contraídas en virtud del PIDECOSOC, además tiene como función realizar informes iniciales (cada dos años) y periódicos (cada cinco años) sobre la evolución de los derechos económicos y sociales en cada país. La naturaleza jurídica del Comité es la de un grupo de expertos cuyos trabajos de estudio y evaluación se insertan dentro del mecanismo de informes que posee la Comisión de Derechos Humanos y sus órganos subsidiarios.

## **2.3 BASE CONCEPTUAL**

### **2.3.1 CONCEPTOS DOCTRINALES**

**Asentamientos Ilegales:** Son aquellos grupos de personas localizados en las ciudades; cuyas viviendas carecen de servicios básicos tal como agua, alcantarillado, energía; el aumento de la morbilidad producto de la falta de infraestructura sanitaria e

incluso títulos de propiedad; debido a que el terreno donde están asentados pertenecen al Estado o a particulares.

**Derecho a la vivienda:** El derecho de todo hombre, mujer, joven y niño a acceder y mantener un hogar y una comunidad seguros en que puedan vivir en paz y dignidad.

**Derecho de Vía:** Es la porción de terreno, por donde recorre el tren, incluyendo la línea férrea misma, el espacio abierto al ancho de los trenes y las franjas de áreas verdes colindantes a ésta.

**Derechos Económicos, sociales y culturales:** Segunda generación de los derechos humanos que exigen prestaciones del estado, lo que ha hecho que se llamen "derechos debidos": derecho al trabajo, la educación, la salud, a un mínimo de holgura material, a la cultura... Se considera generalmente hoy en día que estas dos categorías de derechos son indisolubles y no opuestas como era antes el caso (el marxismo criticaba el "formalismo" de los derechos libertades y los liberales se negaban a dar un carácter fundamental a los derechos debidos).

**Derechos Humanos:** Es un conjunto de facultades e instituciones que, en cada momento histórico, concretan las exigencias de la dignidad, la libertad y la igualdad humanas, las cuales deben ser reconocidas positivamente por los ordenamientos jurídicos a nivel nacional e internacional.

**Pobreza:** Es un fenómeno complejo y multidimensional, razón por la cual existen múltiples definiciones y maneras de medirla. Tradicionalmente se ha definido la Pobreza como privación material, medida mediante el ingreso o el consumo del individuo o la familia. En este caso se habla de Pobreza extrema o Pobreza absoluta como la falta de ingreso necesario para satisfacer las necesidades de alimentación básicas. Estas últimas se suelen expresar en términos de requerimientos calóricos mínimos. Adicionalmente existe la definición de Pobreza general o relativa, que es la falta de ingreso necesario para satisfacer tanto las necesidades alimentarias básicas como las de vestido, energía y vivienda.

**Vivienda:** Es toda habitación o conjunto de habitaciones y sus dependencias, que ocupan un edificio o una parte separada del mismo y que, por la forma de su construcción, transformación o acondicionamiento, se destina a ser habitada por personas, y que, en el momento de ser censada no se utiliza totalmente para otros fines.

**Vivienda Adecuada:** Es el lugar donde poderse aislar si se desea, espacio adecuado, seguridad adecuada, iluminación ventilación adecuadas, una infraestructura básica adecuada y una situación adecuada en relación con el trabajo y los servicios básicos, todo ello a un costo razonable.

**Tugurio:** Local destinado a vivienda, establecido en un inmueble, objeto de declaratoria oficial de inhabitabilidad. Compréndase en ese concepto casas,



apartamentos, cuartos y, en general, toda construcción o estructura destinada total o parcialmente al expresado fin, aunque sólo se trate de refugio en sitio no urbano de carácter improvisado.

**Zonas Marginales:** sectores de la población segregados en áreas no incorporadas al sistema de servicios urbanos en viviendas improvisadas y sobre terrenos ocupados ilegalmente

### 2.3.2 CONCEPTOS JURÍDICOS

**Arrendamiento:** Cesión de una persona (arrendadora) a otra (arrendatario), del uso de un bien mueble o inmueble, terreno, edificio, automóvil, maquinaria o de una parte de uno o de otro, durante un periodo especificado de tiempo a cambio de una renta u otra compensación.

**Bienes Fiscales:** Bienes nacionales cuyo uso no pertenece generalmente a los habitantes de la nación.

**Construcciones no autorizadas:** Aquellas realizadas sin el permiso correspondiente en un terreno ya sea por pertenecer a un particular o al Estado.

**Derechos Fundamentales:** Aquellos derechos subjetivos que corresponden universalmente a todos los seres humanos en cuanto dotados del *status* de personas, ciudadanos o personas con capacidad de obrar”.

**Derecho Social:** Tipo de derechos, englobados en los Derechos de la Segunda Generación, de naturaleza específicamente social.

**Desalojo:** Evacuación o vaciado de un lugar de las cosas o personas que lo ocupan.

**Pacto de Derechos Económicos, Sociales y Culturales:** Acuerdo entre Estados reflejado en un texto en donde se reconocen los derechos económicos sociales y culturales estableciendo que la responsabilidad del pleno cumplimiento de estos derechos corresponde a los Estados, en la medida de sus recursos y posibilidades.

**Desafectación:** Se emplea para indicar que algunas cosas han dejado de tener su destino anterior, por aplicación distinta o por agotar su utilidad.

**Título de Propiedad:** Es el elemento legal básico para determinar: la situación de los propietarios, los datos geométricos que se transcriben en el mismo, conocer si el bien se encuentra afectado por algún derecho real como servidumbre, hipoteca, o alguna restricción al dominio y la constatación que los datos del título sean los mismos que los que estén registrados.

**Usurpación:** Desalojar a otro de la posesión o tenencia legal de un inmueble o del ejercicio de un derecho real constituido sobre él con fines de apoderamiento o de ilícito provecho, por medio de violencia, amenazas, engaño o abuso de confianza.

### 2.3.3 CONCEPTOS PRÁCTICOS

**Acceso a Crédito:** Posibilidad de obtener un préstamo concedido por un banco a un cliente por su prestigio de solvencia, es decir, se trata de un cambio en el que una de las partes entrega de inmediato un bien o servicio, y el pago correspondiente más los intereses devengados, los recibe más tarde.

**Amenazas:** Es el atentado contra la libertad y seguridad de las personas. Consiste en dar a entender con actos o con palabras que se quiere hacer algún mal a otro.

**Denuncia:** Noticia jurídicamente llamada querrela que hace del conocimiento al Ministerio Público la comisión de un hecho posiblemente constitutivo de delito, violación a un derecho, tal noticia puede ser proporcionada por un particular, una institución, un agente o un miembro de una corporación policíaca o cualquier otra persona que tenga conocimiento de la ejecución de un hecho presumiblemente delictivo.

**Desempleo:** Situación en la que se encuentran las personas que teniendo edad, capacidad y deseo de trabajar no pueden conseguir un puesto de trabajo viéndose sometidos a una situación de paro forzoso.

**Emigración:** Desplazamiento de un grupo de personas o de un individuo de uno a otro país, o de un lugar a otro ya sea de forma temporal o permanente.

**Globalización:** es el proceso por el que la creciente comunicación e interdependencia entre los distintos países del mundo unifica mercados, sociedades y culturas, a través de una serie de transformaciones sociales, económica y política que les dan un carácter global. Así, los modos de producción y de movimientos de capital se configuran a escala planetaria, mientras los gobiernos van perdiendo atribuciones ante lo que se ha denominado la sociedad en red.

**Línea férrea:** Es la unidad formada por vías férreas que comunican las estaciones en forma continua, incluyendo sus terraplenes, obras de arte, puentes, túneles, alcantarillas y otras estructuras de drenaje o de apoyo y la franja de terreno en que se emplazan; se considera también como parte de la Línea Férrea, la franja de seguridad aledaña a las vías férreas

**Política Nacional de Vivienda:** Política de Estado, que tiene como objetivo: contribuir sustancialmente al desarrollo humano y económico del país, asumiendo la responsabilidad constitucional, social, política y moral, que toda familia salvadoreña habite y llegue a ser propietaria de una vivienda adecuada a sus posibilidades, dentro de un entorno sostenible.

**Subsidio familiar de vivienda:** Aporte monetario que se otorga a las familias como complemento al ahorro para la adquisición, construcción o mejoramiento de las condiciones básicas de una vivienda de Interés Social.

**Tenencia de la tierra:** La relación, definida en forma jurídica o consuetudinaria, entre personas, en cuanto individuos o grupos, con respecto a la tierra (por razones de comodidad, «tierra» se utiliza aquí para englobar otros recursos naturales, como el agua y los árboles). La tenencia de la tierra es una institución, es decir, un conjunto de normas inventadas por las sociedades para regular el comportamiento

# CAPÍTULO III

# METODOLOGÍA

### **3.1 SISTEMA DE HIPÓTESIS**

#### **HIPÓTESIS GENERAL 1**

Las zonas y sectores marginales ubicados en los alrededores de la línea férrea están excluidos de las políticas y programas de vivienda ejecutadas por el Estado Salvadoreño al mantener el déficit de vivienda mínimamente digna.

#### **HIPÓTESIS GENERAL 2**

El Gobierno Salvadoreño no garantiza el derecho a la vivienda de los habitantes de la Col. Las Brisas N° 3 debido a la pérdida del interés social que Constitucionalmente tiene la construcción de viviendas, por lo tanto se deja al margen los programas de desarrollo de los sectores populares.

#### **HIPÓTESIS ESPECÍFICA 1**

En la manera que el Estado Salvadoreño adopte medidas para garantizar la seguridad de la tenencia de la vivienda, los servicios básicos, el acceso al financiamiento y subsidios a familias de bajos recursos se solventará el problema habitacional del país.

#### **HIPÓTESIS ESPECÍFICA 2**

La participación activa y coordinada de todas las instituciones involucradas en materia de vivienda tales como el Viceministerio de Vivienda, el Fondo Social para la Vivienda, CASALCO, entre otros, hace más viable la ejecución de políticas gubernamentales.

**HIPÓTESIS ESPECÍFICA 3**

La pobreza estructural y el desempleo son algunas condicionantes para que muchas familias busquen satisfacer sus necesidades de vivienda ocupando terrenos del Estado, por lo que en la medida que el gobierno combata la pobreza se eliminará el problema habitacional del país.

**HIPÓTESIS ESPECÍFICA 4**

El Estado no garantiza el acceso a la justicia por violación al derecho a la vivienda al no proporcionar mecanismos adecuados para proteger este derecho social ante las amenazas y desalojos forzosos.



<b>Objetivo General 1:</b> Analizar la efectividad con que el Estado Salvadoreño da cumplimiento al derecho a la vivienda como un derecho humano						
<b>Hipótesis General 1</b>	<b>Definición Conceptual</b>	<b>Definición Operacional</b>	<b>Variable Independiente</b>	<b>Indicadores</b>	<b>Variable Dependiente</b>	<b>Indicadores</b>
Las zonas y sectores marginales ubicados en los alrededores de la línea férrea están excluidos de las políticas y programas de vivienda ejecutadas por el Estado Salvadoreño al mantener el déficit de vivienda minimamente digna.	<b>Derecho a la vivienda:</b> El derecho de todo hombre, mujer, joven y niño a acceder y mantener un hogar y una comunidad seguros en que puedan vivir en paz y seguridad	<b>Derecho a la vivienda:</b> Es la facultad que debe tener todo ser humano para disponer de un lugar donde poderse aislar si se desea espacio adecuado, seguridad en la tenencia, iluminación, ventilación infraestructura adecuada. Todo ello relacionado con el trabajo y los servicios básicos a un costo razonable.	Las zonas y sectores marginales ubicados en los alrededores de la línea férrea están excluidos de las políticas y programas de vivienda	<input checked="" type="checkbox"/> Política de vivienda insuficiente <input checked="" type="checkbox"/> Indiferencia de los gobiernos locales <input checked="" type="checkbox"/> Incumplimiento constitucional del art. 119 <input checked="" type="checkbox"/> Indiferencia del gobierno ante las necesidades de vivienda de la población <input checked="" type="checkbox"/> Insuficiencia de recursos financieros en la construcción de viviendas.	Con la política de vivienda ejecutada por el estado salvadoreño aún se mantiene el déficit de vivienda minimamente digna.	<input checked="" type="checkbox"/> Déficit habitacional <input checked="" type="checkbox"/> Programas adecuados <input checked="" type="checkbox"/> Falta de iniciativa política <input checked="" type="checkbox"/> Asentamientos ilegales de la línea férrea <input checked="" type="checkbox"/> Política de vivienda limitada por el VMVDU <input checked="" type="checkbox"/> Exclusión Social

<b>Objetivo General 2:</b> Determinar como el gobierno salvadoreño garantiza el derecho humano a la vivienda de los habitantes de la comunidad las Brisas N° 3 de la ciudad de San Miguel						
<b>Hipótesis General 2</b>	<b>Definición Conceptual</b>	<b>Definición Operacional</b>	<b>Variable Independiente</b>	<b>Indicadores</b>	<b>Variable Dependiente</b>	<b>Indicadores</b>
El Gobierno Salvadoreño no garantiza el derecho a la vivienda de los habitantes de la Col. Las Brisas N° 3 debido a la pérdida del interés social que Constitucionalmente tiene la construcción de viviendas, por lo tanto se deja al margen los programas de desarrollo de los sectores populares.	<b>Interés Social:</b> Es lo que necesita o le conviene a la mayoría o a grandes grupos de la sociedad.	<b>Interés Social:</b> Elemento característico de aquellos bienes o servicios que van en beneficio de los grupos de la sociedad como los trabajadores, los niños, las mujeres, etc.	El gobierno salvadoreño no garantiza el derecho a la vivienda de la comunidad las Brisas N° 3	<input checked="" type="checkbox"/> Asentamientos ilegales <input checked="" type="checkbox"/> Falta política de vivienda que abarque los asentamientos ilegales <input checked="" type="checkbox"/> Desinterés estatal frente a la petición ciudadana <input checked="" type="checkbox"/> Gobierno facilitador no ejecutor <input checked="" type="checkbox"/> Bienes fiscales	La pérdida del interés social que Constitucionalmente tiene la construcción de viviendas, deja al margen los programas de desarrollo de los sectores populares.	<input checked="" type="checkbox"/> Interés Social <input checked="" type="checkbox"/> Construcción de viviendas <input checked="" type="checkbox"/> Art. 119 Cn. <input checked="" type="checkbox"/> Zonas marginales <input checked="" type="checkbox"/> Programas de Desarrollo en materia de vivienda

Hipótesis Específica 1	Definición Conceptual	Definición Operacional	Variable Independiente	Indicadores	Variable Dependiente	Indicadores
<p>En la manera que el estado salvadoreño adopte medidas para garantizar la seguridad en la tenencia de la vivienda, los servicios básicos, el acceso al financiamiento y subsidios a familias de bajos recursos económicos se solventara el problema habitacional del país.</p>	<p><b>Seguridad en la tenencia:</b> Es un acuerdo individual o grupal sobre el derecho a la tierra y a la propiedad residencial, el cual se rige y reglamenta por un marco jurídico y administrativo. La seguridad deriva del hecho de que el acceso al uso de la tierra y a su propiedad se basa en una serie conocida de normas, y que este derecho puede ser objeto de acciones jurídicas.</p>	<p><b>Seguridad en la tenencia:</b> Es un componente fundamental dentro del derecho humano a la vivienda y constituye un requisito básico para promover la integración progresiva de los pobres urbanos al desarrollo de las ciudades y el ejercicio pleno de la ciudadanía.</p>	<p>El estado salvadoreño debe adoptar medidas para garantizar los servicios básicos, la tenencia de la tierra y el financiamiento y subsidios para vivienda a familias de bajos recursos económicos</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li><input checked="" type="checkbox"/> VMVDU</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> Servicios básicos de salud y medio ambiente</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> Seguridad jurídica de la tenencia</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> FSV</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> FONAVIPO</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> Subsidio Directo</li> </ul>	<p>Con la adopción de medidas por parte del estado se solventara en gran parte el problema habitacional del país</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li><input checked="" type="checkbox"/> Déficit Habitacional</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> Oferta y Demanda de vivienda</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> Estrategia Nacional de vivienda</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> Instituciones Gubernamentales y ONG's</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> Principio de Subsidiaridad</li> </ul>

<b>Hipótesis Específica 2</b>	<b>Definición Conceptual</b>	<b>Definición Operacional</b>	<b>Variable Independiente</b>	<b>Indicadores</b>	<b>Variable Dependiente</b>	<b>Indicadores</b>
<p>La participación activa y coordinada de todas las instituciones involucradas en materia de vivienda tales como el Viceministerio de Vivienda, el Fondo Social para la Vivienda, CASALCO, entre otros, hace más viable la ejecución de políticas gubernamentales</p>	<p><b>Problema social:</b> Es una situación (de desajuste, desequilibrio, entre otros) que afecta a un fragmento de una población y se constituye como problema social en la medida que dicha situación logra afectar a la población en general. Dicha problemática demanda soluciones no solo al estado, sino a la sociedad, por lo cual ésta la mayoría de las veces se ha visto en la necesidad de buscar alternativas que lleven a mejorar esa situación.</p>	<p><b>Problema social:</b> Es aquella situación que al manifestarse dificultan el transcurso normal de determinados sectores (salud, educación, empleo, vivienda, espacio público, etc.) y comunidades urbanas y rurales, siendo diferentes de acuerdo al contexto.</p>	<p>La participación activa de todos los sectores e instituciones involucradas en materia de vivienda</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li><input checked="" type="checkbox"/> FUNDASAL</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> Municipalidad</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> CASALCO</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> VMVDU</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> BID</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> FSV</li> </ul>	<p>Con la participación activa se hace más viables la ejecución de las políticas gubernamentales de la problemática de vivienda</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li><input checked="" type="checkbox"/> Programa vivienda digna “Sueño Posible”</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> Legalización de tierras</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> Programas sectoriales</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> Programa de asentamientos humanos</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> Programa mejoramiento de barrios</li> </ul>

<b>Hipótesis Específica 3</b>	<b>Definición Conceptual</b>	<b>Definición Operacional</b>	<b>Variable Independiente</b>	<b>Indicadores</b>	<b>Variable Dependiente</b>	<b>Indicadores</b>
<p>La pobreza estructural es condicionante para que muchas familias busquen satisfacer sus necesidades de vivienda ocupando terrenos del Estado, por lo que en la medida que el gobierno combata la pobreza se eliminará el problema habitacional del país.</p>	<p><b>Pobreza:</b> privación material, medida mediante el ingreso o el consumo del individuo o la familia</p>	<p><b>Pobreza:</b> Es la situación en el que el nivel de vida de una persona o familia determinada se encuentra por debajo del tipo de vida de la comunidad que se tome como base de referencia.</p>	<p>La pobreza estructural es condicionante para que muchas familias busquen satisfacer sus necesidades de vivienda ocupando terrenos del Estado</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li><input checked="" type="checkbox"/> Pobreza</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> Bienes del Estado</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> Línea férrea</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> Reglamento interno de transporte ferrocarril</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> Familias de bajos ingresos económicos</li> </ul>	<p>En la medida que el gobierno combata la pobreza se eliminará el problema habitacional del país.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li><input checked="" type="checkbox"/> Vivienda digna</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> Política de vivienda efectiva</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> Estrategia para combatir pobreza</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> Gobierno Ejecutor</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> Problema habitacional</li> </ul>

Hipótesis Específica 4	Definición Conceptual	Definición Operacional	Variable Independiente	Indicadores	Variable Dependiente	Indicadores
<p>El Estado no garantiza el acceso a la justicia por violación al derecho a la vivienda al no proporcionar mecanismos adecuados para proteger este derecho social ante las amenazas y desalojos forzosos.</p>	<p><b>Acceso a la justicia:</b> es un componente del debido proceso y es considerado por tanto un derecho fundamental y es considerado como la verificación del derecho a la tutela judicial efectiva a través de un debido proceso legal.</p>	<p><b>Acceso a la justicia:</b> facultad de todo ser humano de poder acudir a los sistemas de protección jurisdiccional y no jurisdiccional para hacer valer sus derechos humanos</p>	<p>El Estado no garantiza el acceso a la justicia por violación al derecho a la vivienda</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li><input checked="" type="checkbox"/> PPDH</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> Violación al derecho a la vivienda</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> F.G.R</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> Destrucción física de la vivienda</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> CIDH</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> Justiciabilidad del derecho a la vivienda</li> </ul>	<p>El Estado no proporciona mecanismos adecuados para proteger el derecho a la vivienda ante las amenazas y desalojos forzosos.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li><input checked="" type="checkbox"/> Tribunales</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> Protección Internacional</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> Desalojos forzosos</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> Amenazas</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> Proceso de Amparo ante la C.S.J</li> </ul>

### 3.2 MÉTODO

En toda investigación siempre es necesario la utilización de un método, el cual nos guiará en el modo de proceder hacia una adecuada comprobación de las hipótesis.

Dentro de este estudio, el método a utilizar de manera específica será el Método Científico, entendiéndose por éste: “el estudio sistemático, controlado, empírico y crítico de proposiciones hipotéticas acerca de presuntas relaciones entre varios fenómenos”.<sup>132</sup>

Este método es importante para poder adquirir los conocimientos del tema objeto de estudio: “La obligación del Estado Salvadoreño de garantizar el derecho humano a la vivienda, frente al problema de los asentamientos ilegales de la línea en la Colonia Las Brisas N° 3 del departamento de San Miguel”; de igual forma desarrollar un juicio crítico para determinar exhaustiva y sistemáticamente sus componentes, evolución, causas, tratamientos en todos sus niveles y observando su comportamiento en la realidad.

---

<sup>132</sup> es.wikipedia.org/wiki/Método\_científico

### 3.3 NATURALEZA DE LA INVESTIGACIÓN

En el estudio a realizar con el tema “: “La obligación del Estado Salvadoreño de garantizar el derecho humano a la vivienda, frente al problema de los asentamientos ilegales de la línea en la Colonia Las Brisas N° 3 del departamento de San Miguel”, para su ejecución se llevará a cabo la utilización de un nivel analítico y descriptivo. En cuanto al primero es de mucha importancia en la investigación, por que ayudará a percibir los elementos del objeto de estudio, asimismo, la interpretación, obteniendo como resultado respuestas, la adquisición de conocimientos nuevos que reflejen un nivel seguro e infalible; además en el nivel descriptivo se tendrá como punto de referencia la observación, el cual ayudará al investigador a obtener por si mismo la información pertinente en las diferentes unidades de análisis.

Determinar la naturaleza de la investigación es de suma importancia para el investigador, ya que por medio de este se dan los parámetros para analizar, describir, comprobar, explicar, precisar y llegar finalmente a una conclusión.



### 3.6 UNIVERSO MUESTRA

En el análisis de la investigación es necesario recurrir al muestreo, por lo cual se definirán ciertos conceptos que serán esenciales en este estudio.

- **UNIVERSO**

El conjunto de elementos en los cuales puede presentarse determinada característica susceptible de ser estudiada.<sup>133</sup>

- **POBLACIÓN**

Personas o elementos cuya situación se está investigando, es decir que la población se refiere a la totalidad de los elementos, que poseen las principales características objetos de análisis y sus valores son conocidos como parámetros.<sup>134</sup>

- **MUESTRA**

Es cualquier subconjunto de elementos de una población. Cuando se utiliza la muestra se pretende conocer las características de la población.

- **FÓRMULA**

Representación convencional mediante un sistema de símbolos de relaciones, procesos o estructuras cualesquiera que sean, organizado de una manera determinada.<sup>135</sup>

---

<sup>133</sup> [www.metodologia-unmsm.com/clases/13](http://www.metodologia-unmsm.com/clases/13)

<sup>134</sup> Mario Tamayo Tamayo (1996), **Diccionario de la Investigación Científica**, Editorial LIMUSA, Noriega, Editores. Pág. 165

<sup>135</sup> *Ibíd.* Pág. 208

- **UNIDAD DE ANÁLISIS**

Son los elementos del universo en que se medirán o estudiarán las variables de interés.<sup>136</sup>

- **DATOS**

Proposición singular existencial o postulados que se acepta para el planteamiento de un problema. Enunciados confirmados por la hipótesis.<sup>137</sup>

De acuerdo con lo antes mencionado y en correspondencia a la naturaleza de la investigación el Universo Muestra tendrá carácter probabilística. El espacio en que se realizará el muestreo será la Colonia Las Brisas N° 3 del Cantón el Papalón en el departamento de San Miguel, el cual se tomará como parámetro para el desarrollo de la investigación

### 3.7 TÉCNICAS DE INVESTIGACIÓN

Todo tema de investigación en derecho debe apoyarse en la consulta de textos, de hechos y de personas. Los métodos de selección, uso y organización de los textos, así como las formas de acceso, utilización e incorporación a la investigación de los hechos (eventos, sucesos) y de las personas (especialistas o no) que estén relacionadas con la práctica y la vivencia del derecho a la vivienda se desarrollan a continuación.

---

<sup>136</sup> [www.metodologia-unmsm.com/clases/13](http://www.metodologia-unmsm.com/clases/13)

<sup>137</sup> MM Rosental y P Fludin, **Diccionario Filosófico** (2003). Pág. 195

### 3.7.1 TÉCNICAS DE INVESTIGACION DOCUMENTAL

Consiste en una secuencia lógica de actividades conducentes a la obtención de información necesaria para generar más conocimiento a partir del uso apropiado y creativo de dicha información, utilizando las técnicas documentales/bibliográficas, manejo de habilidades de información: conocimiento de fuentes, recursos, servicios y productos de información del área de interés.<sup>138</sup>

Para ello se utilizarán las **Fuentes Primarias**: Es decir, las que proporcionan directamente o con cierta amplitud la información necesitada, tales como la Constitución de la Republica, Tratados y Pactos Internacionales, Legislación Comparada, Diccionarios Jurídicos; y,

**Fuentes Secundarias**: Que constituyen materiales impresos auxiliares que contengan datos sobre algún punto de particular interés, pero que no necesariamente abordan el tema en tratamiento con la suficiente amplitud y profundidad, entre ellos podemos mencionar: revistas, boletines, periódicos, documentos web(Internet); así mismo, se hace necesario la utilización de fichas, las cuales son:

Fichas Bibliográficas: Esta ficha sirve para analizar de manera documental lo referente a la procedencia de aplicar o no el derecho a la vivienda.

---

<sup>138</sup> <http://www.derecho.uchile.cl/biblioteca/archivos/invdoc.pps>.

Fichas de Trabajo: Es la ficha en la que se encuentra la información proveniente de libros, revistas, boletines, periódicos, documentos públicos, privados y cualquier testimonio. Permite también concentrar información recopilada por medio de técnicas como la observación directa y la entrevista.

### 3.7.2 TÉCNICAS DE INVESTIGACION DE CAMPO

En esta fase se pretende recolectar información en su propio espacio y tiempo habiendo determinado los siguientes instrumentos:

- **Guía de Observación:** Se refiere a un cuestionario que deberá responder el grupo investigativo sobre una unidad de análisis con el objetivo de profundizar en dicha unidad y en el objeto de estudio. En este caso la unidad en donde se aplicará dicha guía será el Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano.
- **Entrevista no estructurada:** Consiste en una serie de preguntas que se formulan verbalmente por medio de un entrevistador a las personas que integran las Unidades de Análisis que tienen conocimientos de alguna manera especializada a cerca del problema de investigación. Estas son: La Procuraduría para la Defensa de los Derechos Humanos, el Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano, la Fundación Salvadoreña para el Desarrollo y Vivienda Mínima, Ferrocarriles Nacionales de El Salvador y CARITAS de El Salvador.

- **La Encuesta:** Es un conjunto de técnicas destinadas a reunir de manera sistemática datos sobre el tema objeto de estudio a través de contacto directo e indirecto con los individuos que integran la población estudiada, estos son: Los habitantes de la Colonia Las Brisas # 3 del Departamento de San Miguel y los estudiantes de cuarto y quinto año de la carrera Licenciatura en Ciencias Jurídicas de la Facultad Multidisciplinaria Oriental d la UES.

**PARTE 2**  
**INFORME DE**  
**LA INVESTIGACIÓN**

**CAPÍTULO IV**  
**INTERPRETACIÓN**  
**Y ANÁLISIS DE**  
**RESULTADOS**

## **4.2 PRESENTACIÓN Y DESCRIPCIÓN DE RESULTADOS**

### **4.2.1 RESULTADOS DE LA GUÍA DE OBSERVACIÓN**

**UNIDAD A OBSERVAR:** Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano  
(VMVDU)

1. ¿Dónde está ubicado el VMVDU?

*Se encuentra ubicado en la Alameda Manuel Enrique Araujo, km. 5 ½, Colonia Roma, Plantel La Lechuza, San Salvador.*

2. ¿Factibilidad de acceso al lugar?

*Existe factibilidad en cuanto al acceso, solo hay que identificarse al momento de ingresar a la institución y dejar un documento de identificación.*

3. ¿Cómo está estructurada la institución?

*El Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano, es una dependencia del Ministerio de Obras Públicas, dentro del Viceministerio se encuentra la Unidad de Coordinación de Proyectos de Vivienda, por otra parte se está el Fondo Social para la Vivienda, el Instituto Libertad y Progreso y la Fondo Nacional de Vivienda Popular, quienes trabajan conjuntamente para el desarrollo de la política de Vivienda; siguiendo el orden jerárquico se encuentran dos grandes oficinas: la oficina Nacional de Desarrollo Estratégico Territorial y la Oficina de Asentamientos Humanos y cada una de estas posee su oficina de coordinación, gerencias y subgerencias por cada zona del país (occidental, central y oriental).*



4. ¿Cuál es la unidad o dependencia relacionada al tema objeto de estudio?

*La Oficina de Asentamientos Humanos (OFA)*

5. ¿Cuál es el trabajo que desempeña la Oficina de Asentamientos Humanos (OFA)?

*Es la encargada de coordinar y ejecutar el trabajo de proyección habitacional junto con las demás instituciones involucradas en la problemática habitacional.*

6. ¿Cuál es su horario de atención?

*De ocho de la mañana a cuatro de la tarde de lunes a viernes.*

7. ¿Existe factibilidad de acceso a la información en dicha institución?

*No, no existe tanta factibilidad, ya que se nos negó información vital para nuestra investigación, manifestándonos que no estaban autorizados para proporcionarla.*

8. ¿Qué clase de atención se recibió por parte del personal de la institución?

*La atención si fue buena, en todo momento nos atendieron con amabilidad.*

9. ¿Fue satisfactoria la información requerida por el equipo investigador?

*Realmente no fue tan satisfactoria debido a que no se obtuvo toda la información requerida.*

En El Salvador las instituciones públicas del Gobierno Central dirigen en alguna medida las políticas económicas y sociales del país.<sup>139</sup> No existe a nivel nacional entes descentralizados responsables de la función y manejo de la política de vivienda.<sup>140</sup>

El marco institucional interno está constituido por el Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano (VMVDU), siendo el encargado de gestionar una política, estrategias, planes y programas de vivienda, además de facilitar las condiciones para que el mercado provea soluciones habitacionales requeridas y a la vez aminorar la demanda de vivienda, art. 1 Ley de Urbanismo y Construcción.

Debido a la importancia que presenta esta institución para el desarrollo de nuestro tema objeto de estudio, cabe resaltar de acuerdo a lo observado en ésta se comprobó la existencia de hermetismo al momento de brindar información respecto al trabajo que ellos realizan en la ejecución de la Política Nacional de Vivienda, los representantes de la Oficina encargada de realizar dichas labores, manifestaron no estar autorizados para proporcionar datos tendientes a desprestigiar la institución, lógicamente ellos laboran para el Gobierno y en ningún momento se arriesgarían a proporcionar algo que les afectaría también su trabajo.

Con los resultados de la Guía de Observación se evidenció que el VMVDU posee deficiencias las cuales se encuentran enmarcadas a nivel institucional, en consecuencia, estas privaciones podrían hacerse extensivas al llevarse a cabo la Política de Vivienda, permitiendo que el trabajo realizado resulte inefectivo.

#### **4.1.2 RESULTADOS DE ENTREVISTA NO ESTRUCTURADA**

##### **ENTREVISTA N° 1**

**ENTREVISTA NO ESTRUCTURADA DIRIGIDA A: ING. JAIME AMÍLCAR GÓMEZ VARELA, GERENTE REGIONAL DEL VICEMINISTERIO DE VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO DEPARTAMENTO DE SAN MIGUEL.**

1. ¿Cuál es el papel que desempeña el Viceministerio en la solución de la problemática habitacional?

---

<sup>139</sup> Sin embargo también el sector privado empresarial plantean políticas públicas en materia económica y social, desarrollando los objetivos y metas para ejecutarlas cuya responsabilidad recae en el sector público y productivo, por lo que en cierta medida las élites privadas tales como la Asociación Nacional de la Empresa Privada (ANEP) influye en la promoción de políticas que van en beneficio de los diferentes sectores de la sociedad.

<sup>140</sup> Marco Institucional y Legal del Diagnóstico de la Vivienda en El Salvador, Informe presentado por el VMVDU, 2004

*Llevar una solución habitacional a las familias de escasos recursos que no cuentan con vivienda digna y con una escritura de propiedad; con el objetivo de que las familias primero que todo obtengan su título de propiedad.*

2. ¿Considera ud. que el Estado salvadoreño garantiza el derecho a la vivienda a los ciudadanos?

*Yo creo que si porque está comprendido en la constitución, es un derecho constitucional que garantizan todas las instituciones de gobierno incluyéndonos a nosotros que somos los operativos, los que entramos directamente desde el principio para que la personas puedan adquirir su vivienda, lo garantiza también por medio de otras instituciones como derechos humanos,<sup>141</sup> Procuraduría General, Fiscalía.*

3. ¿Considera ud. que el Estado salvadoreño cuenta con los recursos financieros suficientes para garantizar el derecho a la vivienda y de qué cree que depende el que se cuente con ello?

*El estado tiene su partida para realizar proyectos de vivienda, cuando nosotros vemos el Presupuesto General de la nación el Ministerio de Obras Públicas que es el ministerio del cual dependemos nosotros como Viceministerio de Vivienda ésta una partida para vivienda; pero no son suficientes, incluso el gobierno ha tenido que suscribir préstamos con el Banco Centroamericano de Integración*

---

<sup>141</sup> Procuraduría para la Defensa de los Derechos Humanos

*Económica y con el Interamericano de Desarrollo; además algunos préstamos que dicen ser no reembolsables como donaciones con el gobierno de España por ejemplo, Andalucía, Taiwán, Luxemburgo, Cruz Roja española, etc.*

- 4 ¿Qué tan efectiva es la participación de las instituciones que trabajan conjuntamente con el Viceministerio en la solución de la problemática habitacional?

*Es bastante efectiva nosotros trabajamos en primer lugar con el Fondo Nacional de Vivienda Popular (FONAVIPO) que es la institución hermana nuestra; nosotros somos los operativos y ellos son los que nos financian los proyectos, inclusive los préstamos del BID, Taiwán, etc. lo han canalizado por medio de FONAVIPO, ellos son los que verifican las condiciones de la vivienda para que el dinero se haga de un préstamo o de un cooperante; en el caso también de las alcaldías si ellos tienen un terreno, el Código Municipal no les permite regalárselo a la gente, el Código se los prohíbe pero sí le permite donaciones a otra institución de gobierno, entonces viene la alcaldía y le dona a FONAVIPO para que éste se lo de en subsidio a la gente. Con otras instituciones de gobierno como Fiscalía, Procuraduría para la Defensa de los Derechos Humanos, etc. tenemos muy buenas relaciones y trabajamos conjuntamente para solucionarles esos problemas a las familias para que puedan tener su vivienda propia.*

- 5 ¿Por qué cree ud. que no se les tomó en cuenta a las personas que habitan en la línea férrea en la política de vivienda emitida por el ex presidente Francisco Flores?

*Si se les tomó en cuenta en la política, pero no en la ejecución de los programas, por que al Presidente Flores se le descuadernó todo su plan, lo de las famosas alianzas, con lo de los terremotos, si no hubiesen sucedido tal vez se hubiera proyectado de manera diferente su gestión para llegarla a desarrollar como lo habían proyectado y realizar lo establecido en la política; pero tuvo que atender primero la emergencia y estas personas se tuvieron que quedar en espera, hasta el momento siguen esperando.*

6. ¿Cuáles considera ud. que son las causas por las cuales las personas construyen sus hogares en terrenos del Estado?

*Son muchas las razones, hay casos de personas que para la guerra se vinieron a asentar allí, otros por la pobreza en que vivían no tenían como poder comprar un terreno en una lotificación comercial y pues en el tiempo de la guerra civil hubo mucha migración de gentes de zonas conflictivas.*

- 7 ¿Existe posibilidad de que las personas que habitan en dichos asentamientos ilegales (línea férrea) puedan llegar a obtener título de propiedad y cual sería el proceso que se llevaría a cabo para su obtención?

*A menos que la asamblea desgravara (desafectara) y que FENADESAL otorgara, es la única manera de que tengan título de propiedad y en el caso de reactivación del tren que la línea sea trazada por otro lugar y eso ya no lo utilicen, pero si dicen vamos a pasar la línea por allí entonces ni modo vamos a tener que entrar con un proyecto para sacar a toda esa gente de allí y llevarlos a otro terreno, ofrecerles otra solución; esas son las únicas maneras que veo yo que pudieran obtener un título de propiedad.*

- 8 ¿Existe alguna iniciativa por parte del Alcalde de San Miguel para mejorar la situación de irregularidad de las viviendas de las personas que habitan en la línea férrea de la ciudad?

*De parte de la alcaldía no hemos tenido ninguna propuesta en ese sentido o que el Alcalde me haya venido a plantear una solución y me diga tengo un terreno para poder reubicar 100 familias por ejemplo. No tenemos ninguna comunicación de parte de ellos.*

- 9 ¿De acuerdo a los datos investigados se dice que el déficit habitacional permaneció siempre en el mismo nivel que cuando se lanzó la estrategia de vivienda del Presidente Francisco Flores, ¿Por qué no se pudo llegar a la meta de solucionar el déficit habitacional establecido?

*Me imagino que fue por el problema de los terremotos, acordémonos que cuando se dio el problema de los terremotos las familias se vieron afectadas con sus*

*viviendas y esa gente no representaba un problema habitacional ellos estaban ubicados en sus casitas, en sus mesones donde sea; pero cuando se vino el terremoto por ejemplo el pueblo de San Agustín se cayó todo; creo que ese fue un factor importante para no ver reflejada una reducción en el déficit; porque nosotros construimos un promedio de 1,000 viviendas en la zona oriental mas en el departamento de Usulután y son de reconstrucción no son proyectos nuevos.*

10. ¿Desde su punto de vista, cuales serían las medidas alternas de solución a la problemática de los asentamientos ilegales de la línea férrea existentes en la ciudad de San Miguel?

*La reubicación de la gente en el caso de que la línea pase por allí donde ellos están asentados, buscar un terreno donde haya factibilidad de poderles introducir servicios de agua potable, energía, buenos accesos, que tengan un sistema para disposición de excretas; para nosotros eso sería lo mas factible; pero si FENADESAL nos dice que ya no lo va a ocupar, entonces lo que hacen es, legalizar los asentamientos existentes donde no hay pasajes, no hay forma de entrar en vehículo, imaginémonos como se podría hacer para introducir una tubería de aguas negras. Yo me inclino por hacer un nuevo asentamiento organizado que va a quedar cuadriculado que los ya existentes.*

**ENTREVISTA N° 2****ENTREVISTA NO ESTRUCTURADA DIRIGIDA A: ARQUITECTO DELIA CORDERO, JEFE DE LA OFICINA DE ASENTAMIENTOS HUMANOS DEL VICEMINISTERIO DE VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO.**

1. ¿Cuál es el papel que desempeña el Viceministerio en la solución de la problemática habitacional? (no contestó)
2. ¿Considera ud. que el Estado salvadoreño garantiza el derecho a la vivienda a los ciudadanos? (no contestó)
3. ¿Considera ud. que el Estado salvadoreño cuenta con los recursos financieros suficientes para garantizar el derecho a la vivienda y de que cree que depende el se cuente con ello?  
*Obviamente no, eso es algo objetivo y nadie puede negar que el país es pobre, lo vemos comprobado al momento de otorgar el presupuesto, pero gracias a la ayuda internacional se ha podido solventar en gran medida el problema habitacional.*
4. ¿Qué tan efectiva es la participación de las instituciones que trabajan conjuntamente con el Viceministerio en la solución de la problemática habitacional?  
*Es muy efectiva, se trabaja por medio de la coordinación para poder dirigir los proyectos y programas habitacionales.*
5. ¿Por qué cree ud. que no se les tomó en cuenta a las personas que habitan en la línea férrea en la política de vivienda emitida por el ex presidente Francisco Flores?



*Si se les tomó en cuenta, lo que sucede es que en la política se habla de personas que habitan en el derecho de vía, pero no especifica que es la vía férrea, así como lo especifica la nueva política de vivienda (2005), es por eso que pudo haber confusión, se tomó en cuenta tanto vías férreas como los antiguos derechos de vía que constituían las calles.*

6. ¿Cuáles considera ud. que son las causas por las cuales las personas construyen sus hogares en terrenos del Estado?

*Una de ellas es la pobreza ya que muchas familias no tienen casa propia o viven alquilando, o por no tener empleo no son sujetos de recibir un crédito es por eso que muchas veces buscan construir sus hogares en dichos terrenos y a veces por engaños de otras personas.*

7. ¿Existe posibilidad de que las personas que habitan en dichos asentamientos ilegales (línea férrea) puedan llegar a obtener título de propiedad y cual sería el proceso que se llevaría a cabo para su obtención?

*Siempre y cuando CEPA (Comisión Ejecutiva Portuaria Autónoma) diga que ahí ya no va a pasar el tren se podría legalizar la tierra a través de un decreto en la que CEPA traslada a FONAVIPO y éste a su vez, de manera gratuita le traslade los terrenos a las familias y se hace levantamiento topográfico, plano aprobado como si fuese una parcelación y ya siendo dueños de esas parcelas existe la posibilidad de construir viviendas e introducir servicios básicos.*

8. ¿Existe alguna iniciativa por parte del Alcalde de San Miguel para mejorar la situación de irregularidad de las viviendas de las personas que habitan en la línea férrea de la ciudad?

*No, por parte de la Alcaldía de San Miguel, no se ha recibido ninguna solicitud para atender a dichas familias (habitantes de la línea férrea).*

9. ¿De acuerdo a los datos investigados se dice que el déficit habitacional permaneció siempre en el mismo nivel que cuando se lanzó la estrategia de vivienda de Francisco Flores, ¿Por qué no se pudo llegar a la meta de solucionar el déficit habitacional establecido?

*La causa se debió a que durante el período de gobierno de Francisco Flores, se dieron los terremotos por lo tanto el déficit ya establecido se disparó con las personas que se les cayeron sus viviendas, por eso se permaneció en un déficit casi igual que el que se tenía desde que se creo la política de vivienda en el año 2000.*

10. ¿Desde su punto de vista, cuales serían las medidas alternas de solución a la problemática de los asentamientos ilegales de la línea férrea existentes en la ciudad de San Miguel? (no contestó)

El deber de garantizar el derecho a la vivienda se encuentra reconocido jurídicamente a nivel Nacional e Internacional; la cual se traduce en satisfacer a través de una política de vivienda adecuada las necesidades habitacionales de la población primordialmente las de aquellas de escasos recursos económicos; esto tiene su fundamento en la Constitución de la República en el Art. 119 y en Instrumentos Internacionales como La Declaración Universal de los Derechos Humanos Art. 25, el Pacto Internacional de Derechos Económicos Sociales y Culturales en su Art. 11; por lo tanto El Salvador está obligado a darle plena efectividad a este derecho adoptando medidas efectivas y elaborando políticas dirigidas a cumplir las obligaciones reconocidas internacionalmente.

En nuestro país la institución encargada de cumplir las obligaciones antes mencionadas es el Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano encargada de llevar a cabo las políticas y programas a las familias de escasos recursos que no cuentan con una vivienda adecuada, cabe mencionar que dicha institución manifestó cierto hermetismo al momento de indagar sobre su participación en la solución de la problemática habitacional, incluso se negaron a contestar algunas preguntas.

El VMVDU coordina con otras instituciones como son el BID, el FSV, FONAVIPO; aun trabajando conjuntamente no dan abasto para satisfacer la demanda habitacional de aquéllos que no pueden acceder a un crédito o financiamiento privado debido a que la oferta de vivienda siempre esta orientada a familias de medianos y altos ingresos económicos, también por que los requisitos para poder acceder a un crédito para vivienda por parte del FSV lo impiden ya que las personas solicitantes deben tener capacidad de pago para poder adquirir dicho beneficio por lo que se puede observar que el Gobierno no garantiza el derecho a la vivienda a las familias de bajos recursos.

Uno de los sectores mas afectados por la deficiencia de la política de vivienda son los habitantes de la línea férrea debido a la situación de irregularidad en que estos viven al no contar con título de propiedad y los programas de vivienda no llegan a ser ejecutados en estos sectores, por la heterogeneidad de circunstancias en que se encuentra cada familias asentada en el lugar (algunos

poseen contrato de arrendamiento con la institución FENADESAL otros están siendo demandados por usurpación, etc.) por lo que la solución a sus problemas habitacionales podría estar enmarcada en la reubicación o por medio de un decreto de Desafectación, lo cual resulta ser conflictivo ya que la reubicación implica mayor costo para el gobierno y por otro lado la desgravación del terreno vendría a afectar lo que es el patrimonio de FENADESAL por la posible reactivación del ferrocarril.

### **ENTREVISTA N° 3**

**DIRIGIDA A:** LIC. MIGUEL GUEVARA, DELEGADO DEPARTAMENTAL DE LA PROCURADURÍA PARA LA DEFENSA DE LOS DERECHOS HUMANOS (PDDH) SAN MIGUEL.

1. ¿Existe una verdadera protección de los derechos económicos, sociales y culturales en El Salvador?

*Como en la mayoría de los derechos fundamentales, siempre nos encontramos frente a una sistemática violación en El Salvador y aún más con los derechos económicos, sociales y culturales, porque se ha comprobado como los gobiernos de turno han propagado la defensa de las libertades individuales y podemos hablar de los derechos de primera generación o de los derechos civiles y políticos y en materia de derechos económicos, sociales y culturales sólo se dedican a una inclusión general, no se tratan de forma individual entonces esto produce violaciones a este tipo de derechos.*

2. ¿Considera ud. que la PDDH cuenta con las herramientas suficientes para velar por la garantía de los Derechos ECOSOC?

*La PDDH tiene un sistema sumamente débil de protección de los derechos humanos, por falta de personal idóneo y suficiente para resolver toda la demanda y aunado a ello el incumplimiento de las recomendaciones que la PDDH hace a las instituciones del Estado. La Procuraduría haría un mejor trabajo si las instituciones públicas acataran las recomendaciones en materia de protección de los derechos humanos, el 80 ó 90% de los casos se resuelven de denuncias que se reciben y se resuelven con la voluntad de las autoridades públicas, es decir que la gente tiene claro que cuando exponen un caso de violación a los derechos humanos no es la Procuraduría quien va a resolver el caso, lo que se hace en la PDDH es un análisis del caso a la luz del derecho internacional de los derechos humanos, se le dice a la autoridad si esa violación es cierta y que si lo continúa haciendo está incurriendo en una violación de los derechos humanos, por lo tanto tienen que restituir el derecho violado o que cese la actividad o los actos violatorios. En consecuencia los responsables de proteger los derechos humanos son las instituciones públicas a las cuales las denuncian como violadoras de los derechos humanos.*

3. ¿El derecho a la vivienda, reconocido como un derecho humano y consagrado en la Constitución de la República, se encuentra debidamente garantizado?

*Realmente no, hay políticas del Estado claras encaminadas a que las personas por igual puedan acceder a una vivienda digna, es decir hay casos en que se pretende beneficiar a las personas con vivienda pero no en condiciones de*

*igualdad. Significa que no hay seguridad jurídica en la asignación de viviendas, primero se le asigna una casa, luego se le cambia y se le da otra, no les dan escritura de propiedad y una serie de situaciones que vulneran los derechos a las personas tales como la alimentación, vestuario, trabajo, etc.*

4. ¿Cómo cree ud. que se puede medir y controlar la observancia del principio de Progresividad de los Derechos ECOSOC?

*Si, satisfaciendo todos los derechos humanos en igualdad de condiciones para todos con equidad, justicia y realmente respetando las instituciones públicas, sus funciones y atribuciones en la satisfacción de las necesidades básicas frente a cada derecho hay una institución pública que se encarga de desarrollar y de velar por el cumplimiento de este derecho humano, si se cumplieran estas situaciones sería un primer paso para la vigencia irrestricta de los humanos de lo contrario estaríamos en constantes violaciones.*

5. ¿Puede la PDDH promover procesos de amparo ante la Sala de lo Constitucional de la Corte Suprema de Justicia frente a las violaciones de los derechos económicos, sociales y culturales. Además de su respuesta la institución ha ejercitado la acción de promover procesos de amparo ante la violaciones del derecho a la vivienda en el caso de los asentamientos ilegales de la línea férrea?

*Procesos de Amparo no se han presentado desde la fundación de la PDDH, considero que es una función que no se ha utilizado adecuadamente, en parte se*

*debe a la política institucional de los procuradores en cada momento histórico de la institución, pero se ha visto como la Corte Suprema de Justicia desestima amparos por que no hay fundamentos jurídicos válidos, pienso que la Corte no está respondiendo realmente a los intereses de la colectividad ni a la justicia ni a el bien común como lo establece la Cn. En el caso de los asentamientos ilegales de la línea férrea no existen ninguna demanda de amparo el caso más reciente de vivienda ha sido en el caso de los afectados en el derrumbe de la Cordillera del Bálsamo por el terremoto del 2001.*

6. ¿De qué manera se puede ver garantizada el derecho humano a la vivienda de las personas que habitan a los alrededores de la línea férrea?

*Se puede garantizar buscando que estas personas no vivan en situación de riesgo, vulnerabilidad ante los eventos climatológicos, sociales y culturales; asimismo, al verse reactivado el ferrocarril se da una vulnerabilidad para estas personas, especialmente los niños, ancianos pueden correr riesgo y si la situación amerita movilizarlos, tendrían que reubicarlos de forma que no vulneren sus derechos humanos.*

7. ¿A su juicio, considera que una vez agotados los mecanismos de jurisdicción interna en el problema d los asentamientos ilegales y no lograrse proteger el derecho humano a la vivienda; puede acudirse al sistema internacional de protección de los Derechos Humanos?

*En el sistema Interamericano proteger esta clase de derechos es sumamente difícil, por que la Corte ha cometido la ligereza de conocer casos a violaciones a derechos civiles, pero si revisamos la jurisprudencia de la Corte vamos a encontrar que son muy contados los casos en los cuales se han protegido derechos económicos, sociales y culturales, parte de eso se da por las graves violaciones a derechos civiles, y de forma extensiva se producen protecciones a los derechos económicos, sociales y culturales.*

8. ¿Cuáles serían, a su juicio, los mecanismos de protección internacional que fehacientemente se puedan utilizar para proteger en el caso específico de vivienda de las personas que habitan sobre la línea férrea?

*Lo primero es aplicar el sistema interno, exigiendo el cumplimiento de políticas del Estado y la activación de las instituciones públicas pertinentes como el Viceministerio de Vivienda, FONAVIPO, Instituto de Libertad y Progreso (ILP); y para acceder al sistema interamericano lo más adecuado sería seguir la vía que establecen los Tratados, que se llegue primero a interponer la denuncia a la Comisión y después éste la presente a la Corte y se siga el procedimiento establecido en la Convención y en los Estatutos y Reglamentos de la Corte y la Comisión Interamericana.*

9. Desde su punto de vista ¿El derecho la vivienda que regula la Constitución de la República en su Art. 119, estará siendo garantizado por parte del Estado como un derecho constitucional?

*No, porque estamos viendo problemas graves de asentamientos humanos que no están debidamente ubicados en donde se respete su derecho a la vivienda digna en condiciones de recreación, ubicación adecuada, ventilación, espacio, etc. Todo esto no se cumple, por lo tanto existe una violación a este tipo de derecho.*

10. A su juicio ¿Cuáles son las alternativas de solución que como procurador usted recomendaría aplicar para solventar el problema de vivienda de las personas que habitan a orillas de la línea férrea?

*Una política estatal clara encaminada a proteger a estas personas, especificar de que forma lo van a hacer porque ellos tienen el erario público y deberían invertir los fondos a favor de los más necesitados o del bien común o de la comunidad, eso es lo principal, luego que las instituciones pertinentes ejecuten estas acciones y estas políticas encaminadas a satisfacer los derechos humanos.*

El conjunto de derechos económicos y sociales forman parte del concepto de seguridad social, el cual comprende aquel conjunto de servicios, prestaciones o beneficios sociales y económicos reconocidos por la Constitución. Uno de estos lo constituye el derecho a la vivienda, este derecho debe ser considerado de mayor interés social por que el acceso a una vivienda cómoda, higiénica y segura es un elemento indispensable para el desarrollo de la familia. Por tanto el derecho a la vivienda no se cumple con sólo el hecho de proveer “soluciones habitacionales”, es decir proporcionar viviendas sin que reúnan las condiciones antes mencionadas. Sobre este punto es concluyente lo que establece el Comité de Derechos Económicos Sociales y Culturales (CECOSOC) en su Observación General N° 4 “...el derecho a la vivienda no debe interpretarse en sentido estricto o restrictivo que lo equipara por ejemplo: con el cobijo que resulta del mero hecho de tener “un tejado por encima de la cabeza es por esa razón que el Estado no garantiza el derecho a la vivienda establecido implícitamente en la Constitución por que hay problemas de asentamientos humanos de personas que viven en condiciones infrahumanas, tal es el caso de las personas que habitan los alrededores de la línea férrea. En consecuencia los Estados deben preocuparse por proveer a sus habitantes la satisfacción de este derecho para darle cumplimiento a lo establecido en el Pacto de Derechos Económicos Sociales y Culturales (PDESC) en su Art. 11 que determina: “Los Estados partes tomarán medidas apropiadas para asegurar la efectividad de este derecho”.

Esas medidas apropiadas deben tomarse a través de políticas claras a que las personas por igual puedan acceder a una vivienda, pero vemos la situación en que se encuentra nuestro país al no existir



seguridad jurídica en la tenencia de viviendas al mismo tiempo que resuelven otros derechos dependientes como son la salud, alimentación, trabajo etc.

En ese sentido el Estado a través de toda su institucionalidad es el responsable de velar por que se cumpla y satisfaga el derecho a la vivienda, pero en realidad no se lleva a cabo esa garantía en cierto modo porque hay casos de violación institucionalizada del Estado que llegan hasta la PDDH pero las recomendaciones hechas por la entidad la mayoría de las veces no son acatadas por lo que en ocasiones la PDDH se ha visto en la necesidad de acudir al sistema jurisdiccional de protección a los DH tal como se afirma con la anterior entrevista, sin embargo, se ha visto que hasta la Sala de la Constitucional ha desestimado recursos dejando a un lado la justicia y el bien común proclamados por la Cn.

Al verse fracasado en el plano interno ante la violación del derecho a la vivienda no queda otro remedio que acudir al sistema Interamericano de protección de los derechos humanos, sin embargo, aun éste tiene fallas ya que muchas veces la Corte Interamericana solo se remite a conocer casos de violación a los derechos civiles y políticos pero no de derechos ECOSOC y protegen estos solo de manera extensiva, la Corte está cometiendo ese grave error y se podría argumentar que solo conoce de derechos civiles y políticos por que son violaciones concretas a derechos individuales, por lo que se puede tener una certeza de la persona y de la situación de la violación, pero los DESC por ser colectivos, su reconocimiento y garantía tiene un carácter progresivo y su garantía depende en gran parte de los recursos disponibles que tenga el Estado.

El derecho a la vivienda implica exigencias de respeto, satisfacción, protección e incluso información; pero en El Salvador dichas exigencias escasamente son cumplidas no se llega a completar las “soluciones habitacionales” mucho menos a proporcionar viviendas adecuadas, a veces las instituciones competentes en materia de vivienda solo trabajan en cumplir una meta: solucionar déficit habitacional; pero no toman en cuenta que esa solución tiene que ir de la mano con la dignidad de cada ser humano.

#### **ENTREVISTA N° 4**

**ENTREVISTA NO ESTRUCTURADA DIRIGIDA A: ING. WILFREDO CIUDAD REAL, JEFE DEL DEPARTAMENTO DE INGENIERÍA DE FERROCARRILES NACIONALES DE EL SALVADOR.**

1. ¿Cuál es el trabajo que desempeña FENADESAL?

*La labor de esta institución está actualmente enfocada a vigilar los derechos de vía del ferrocarril, ya que por el momento no se están realizando las operaciones propias de la institución porque se encuentra clausurado mientras se define el futuro del ferrocarril.*

2. Existen muchas personas que habitan en terrenos pertenecientes a esta Institución, ¿Tienen algún permiso o contrato para que puedan construir ahí?

*No, generalmente todos están usurpando, a excepción de algunos que tienen contrato de arrendamiento por que a través de éste se mantiene la protección del terreno, así que para la institución (FENADESAL) es más conveniente tenerlos con contrato de arrendamiento a que estén usurpando.*

3. ¿Qué tipo de contratos de arrendamiento ha otorgado FENADESAL, en la ciudad de San Miguel?

*Contratos para cultivo, colindante para proteger sus terrenos, con empresas privadas para dedicarse al comercio, pero en la ciudad de San Miguel hasta ahora no se ha realizado ningún tipo de contrato, la mayoría los tenemos en la zona de San Salvador y en la zona occidental del país.*

4. ¿Cuál considera ud. que es la causa por la que estas personas construyen en sus terrenos?

*La mayoría por que no tiene un lugar adonde vivir por la pobreza, por causa de la guerra otros, FENADESAL durante ese tiempo decidió cumplir una función social y permitió que las personas que vivían en lugares afectados por el conflicto se refugiaran en dichos terrenos y se les dio permiso para que pudieran vivir ahí, pero con la condición de que cuando finalizara la guerra estos regresaran a sus hogares, pero lamentablemente no fue así, muchos se adueñaron del terreno y*

*hasta hicieron negocio con ellos a sabiendas de que no les pertenecían e incluso siguieron llegando más personas, por lo que a las que construyeron después de haber finalizado la guerra se les está llevando un proceso de usurpación, se llegó a esa decisión por medio de un proyecto llamado “Plan contra invasiones en la línea férrea”, realizado por esta institución en el año 2000.*

5. *¿Cuáles cree que son los problemas que enfrentan estas personas al residir en ese lugar?*

*En primer lugar el riesgo por que no tienen acceso a los servicios básicos de agua, luz eléctrica, por que ninguna de las empresas que otorgan esos servicios no lo hacen ya que estas personas no son propietarias y el terreno tampoco ofrece las condiciones mínimas de comodidad para estas familias.*

6. *¿Muchas familias que habitan en dichos lugares dicen ser amenazados con desalojarlos por parte de empleados de FENADESAL, considera necesaria la medida?*

*Si, por que entonces no estaría cumpliendo con la misión que se nos ha encomendado. Dejar que estas personas se tomen nuestra infraestructura sería un error.*

7. *¿Existen denuncias por parte de FENADESAL por usurpación de terrenos?*

*Si, existe una infinidad, algunas que se está iniciando el proceso, otras que están a medias y otras que están finalizando.*

8. ¿Según su opinión considera que el Estado Salvadoreño garantiza el derecho a la vivienda?

*Todos sabemos que no lo garantiza, si así fuera no estarían estas personas viviendo en extrema pobreza, se ve que el gobierno no les busca solución.*

9. En caso de que el ferrocarril funcionara nuevamente, ¿cuales cree que pudieran ser las alternativas de solución para que a las personas que habitan a orillas de la línea férrea no se les vulnere el derecho a la vivienda?

*El Estado debe proveer una política en donde no afecte el derecho a estas personas a una vivienda ni tampoco se menoscabe el derecho de propiedad de esta institución.*

El sistema ferroviario de FENADESAL que actualmente se conoce como (Ferrocarriles Nacionales de El Salvador) tuvo sus orígenes a finales del siglo XIX resultantes de la unión de dos empresas extranjeras que dieron inicio a la explotación comercial del transporte terrestre. Pese que a sus inicios, el Gobierno de El Salvador no era propietario del sistema ferroviario, eso no significaba un obstáculo para hacerse de éste, y se hizo por medio de contratos con la compañía (del Ferrocarril de Acajutla, de origen Inglés, en 1881); ya para el año 1900 este rubro paso a ser propiedad del Estado que nació como FES (Ferrocarril de El Salvador, mediante Decreto Legislativo N° 181) donde para la fecha solamente daba en concesión este servicio; pasando por último, el 24 de mayo de 1975 a manos de la administración del Ferrocarril por parte del Estado fusionándose el FES con FENADESAL (Ferrocarriles Nacionales de El Salvador, con Decreto Legislativo N° 269 del 22 de mayo de 1975). En los años de los 80's, se ve evidenciado claramente que El Salvador vive la cruda realidad de un fuerte Conflicto Armado, manteniendo en riesgo y zozobra la vida de todos los salvadoreños; ante esta situación, FENADESAL brindó una mano de solidaridad para los que en ese entonces perdían sus viviendas huyendo del conflicto del campo a la ciudad, donde se les permitió temporalmente su estadía a orillas de la línea férrea con la condición que finalizado la transición del conflicto dejarían desalojados los terrenos de la Institución. Sin embargo, la situación de FENADESAL que a su inicio se originó como una labor social vino a desenlazar conflictos frente a las personas que desatendieron el llamado de desalojo, acrecentando la situación con el correr de los años; por lo que se analiza, que esta situación que al principio permitía a las familias que estuvieran temporalmente refugiados sobre la línea férrea, hoy vemos que no es el justificante los motivos de la guerra, sino que también trae aparejado la inclusión de otros elementos como son: la pobreza, el desempleo, alto costo de las tierras, inaccesibilidad a la obtención de créditos, etc. Evidentemente, aducimos que ya no es un problema de la Institución, sino más bien un problema del Estado de tipo social el proporcionarles vivienda a las personas que habitan sobre los extremos de la línea. Como se percibe este es un problema que a

subsistido en el tiempo y necesita solventarse, porque a parte de que son bienes del Estado carecen las familias de títulos de propiedad sobre los inmuebles que ellos habitan, y algunos lo que conservan son contratos de arrendamiento pero en los casos muy pocos extendidos por la Institución.

Por tanto, frente a la pacificidad manifiesta en las acciones por la Institución, no se descarta que exista ya la tramitación de acciones civiles en “Juicios Reivindicatorios de Dominio”, con ello lo que pretende es que al obtener una resolución favorable: 1º Las persona se han reubicadas de los sectores de la línea férrea a otro lugar, porque como se analiza, es un problema del Estado en garantizar el derecho a una vivienda (que es el problema que se tiene) y no de la Institución; 2º Garantizar, que con la presente apertura del “Puerto de Cutuco”, sea reactivado el tren, lo que implica ampliar sus vías, situación que estructuralmente no se puede realizar hasta que se han reubicadas las personas que ahí habitan, y para ese entonces se quiere prever que ya este solucionado este problema. Y como se aduce el llamado es siempre para el Estado en tomar cartas de resolución al conflicto.

## **ENTREVISTA N° 5**

**ENTREVISTA NO ESTRUCTURADA DIRIGIDA A: LIC. CARLOS SOLÓRZANO TREJO, JUEZ PRIMERO DE SENTENCIA DE LA CIUDAD DE SAN MIGUEL.**

1. ¿Considera ud. que en el Estado Salvadoreño se garantiza el derecho a la vivienda?

*No, porque garantizar el derecho a la vivienda es permitir que todas las personas tuvieran acceso a un inmueble que deba tener una construcción mixta y que tenga las condiciones mínimas de limpieza, ventilación, higiene, comodidad para tener una vida digna; pero vemos que estas condiciones no están expuestas a la mayoría de personas sino a un determinado sector de la población por lo que este derecho no se garantiza a todos los habitantes*

2. ¿Desde su punto de vista, el sistema judicial salvadoreño posee los mecanismos adecuados para proteger a las personas a las que se les ha violado el derecho a la vivienda?

*Si, existen los mecanismos, pero solo para proteger el bien jurídico patrimonio a través del delito de usurpación, en caso que la propiedad fuera perturbada por una persona distinta por medio de amenaza, violencia ó fuerza.*

3. ¿En su opinión, las personas acuden al Órgano Jurisdiccional cuando se les ha violentado el derecho a la vivienda? ¿Cuántos casos de violación de este derecho han llegado a su tribunal?

*No se han dado casos de violación al derecho a la vivienda, sino solamente al derecho a la propiedad.*

4. Ante el problema de la ocupación de los terrenos pertenecientes a FENADESAL han existido denuncias por los delitos de usurpación y construcciones no autorizadas ¿Considera ud. que esta situación constituye un delito?

*No constituye delito de usurpación, porque las mismas instituciones, los gobernadores, alcaldes o miembros de la Fuerza Armada han llevado a esas personas ahí por estado de necesidad (conflicto armado) para que construyeran esas viviendas, en ese sentido estas personas no han realizado ninguna usurpación ni por la violencia ni por la fuerza ni por engaño. Tampoco constituye delito de construcciones no autorizadas que es un delito que va en contra del ordenamiento del territorio y estos lugares (Línea Férrea) no están ordenados territorialmente porque no son lugares de recursos naturales protegidos, tampoco lugar de protección al medio ambiente, ni un lugar de reconocido valor artístico ó histórico, que son los parámetros o causales para que se de este delito.*

5. En el caso de la pregunta anterior al presentarse un caso de esta naturaleza en su tribunal ¿Cuáles serían los parámetros que tomaría para fundamentar una resolución?

*Primero, el que hace la denuncia de usurpación que presente un documento de propiedad; segundo, que me prueben que ese inmueble a sido poseído mediante la fuerza por el daño ó con violencia en caso de que quieran probarme un delito de usurpación y hay otros elementos que tienen que probar:1- Que la persona que haga la irrupción en el lugar lo hace con violencia, amenaza, con engaño o abuso de confianza,2- Que esa introducción sea con el ánimo de apoderarse del inmueble, 3- Que el despojo se produzca invadiendo el inmueble, permaneciendo en el aún reteniéndolo para que se vaya o que se trate de despachar a los sujetos y no se quieran ir. Entonces en este caso éstos son todos los elementos.*

*En el caso de las construcciones no autorizadas tiene que probar que el suelo no sea urbanizable que sea un lugar peligroso ó que sea un lugar de valor cultural.*

6. Las personas que habitan en el derecho de vía férrea se quejan por ser víctimas de amenazas para desalojarlos de sus viviendas por parte de empleados de FENADESAL ¿Podrían dichas personas denunciar estos hechos ante el órgano jurisdiccional?

*No, penalmente no podrían venir denunciando que los quieren desalojar de la línea férrea y menos catalogando el desalojo como delito de amenazas, porque ellos no son dueños del inmueble, por lo que corresponde más a un caso de tipo civil y no*

*penal; caso contrario sería si les dijeran que a todos los viven en esa zona si no se van del lugar procederán a matarlos, en ese caso si se estaría constituyendo el delito de amenazas.*

7. En el caso de la línea férrea existe un conflicto de derechos, ya que por un lado se violenta el derecho a la propiedad de FENADESAL así como el de las personas que ahí habitan se les violenta su derecho a la vivienda, ¿Cuál de estos derechos considera ud. que debería prevalecer?

*Legalmente, prevalece el derecho de propiedad de FENADESAL, porque las personas que están en esos lugares no son dueños del inmueble por lo que debe prevalecer el derecho del que pruebe ser dueño.*

8. ¿Cuáles considera ud. que deberían ser las medidas que el Gobierno Salvadoreño debería implementar para garantizar el derecho a la vivienda de todos los habitantes?

*Que a las personas les vendan viviendas a precios adecuados y les otorguen subsidios y para el caso que no tienen trabajo que les proporcionen los medios para obtenerlos y así ir cancelando sus viviendas.*

La protección de un derecho como la vivienda, exigiría de los jueces una serie de capacidades técnicas en relación con la asignación de recursos y de información relevante en materia de políticas públicas de las que con frecuencia se carecen.

En cuanto a la justiciabilidad del derecho a la vivienda esta supondría supeditar la acción y lo que es peor, las omisiones del legislador, a los designios de los tribunales. Una posibilidad de este tipo introduciría en las democracias representativas un inadmisibles elemento antidemocrático la constricción de la facultad de libre configuración de las políticas sociales por parte de los representantes electos otorgando la última palabra en la materia a funcionarios jurisdiccionales sin responsabilidad directa ante el electorado. O en otros términos, la subordinación de la política al derecho y del criterio legislativo a los de los jueces.



A criterio de los jueces así, como de otros sectores de la sociedad se reconoce que el Estado no garantiza el derecho a la vivienda, situación que va en contra del discurso gubernamental siendo aislado de la realidad; en tal sentido al hablar del caso particular de los habitantes de la vía férrea, los jueces en materia penal han tenido que resolver conflictos entre FENADESAL y estas personas, resolviendo a favor de estos últimos en base a criterios de inadecuada aplicación de tipos penales y de falta de elementos de prueba por parte del acusador (Art. 1,2,3,4,6, 253 C Pn; 130,162 C Pr Pn; no olvidando que la justicia social, siempre esta vigente salvaguardando los derechos sociales de estas personas (uno de ellos la vivienda) aun cuando se hubiese tenido prueba de cargo pertinente por parte de la institución, afirmó el juzgador, mi fallo estaría dirigido en base a principios de justicia social a favor de la personas que habitan a orillas de la línea férrea. Pese a que en este conflicto sería más de competencia de la PDDH y de la jurisdicción civil, se tuvo la oportunidad que se conociese de la situación en jurisdicción penal, logrando positivamente una resolución a favor del sector desprotegido de la línea férrea, por lo que se analiza que no era esta la vía adecuada para que prosperara la acción de la Institución; no obviando así, que existía en parte desconocimiento del juzgador sobre la propiedad de los inmuebles en los derechos de vía férrea.

Finalmente, es de resaltar la unanimidad de criterios que exigen al Estado Salvadoreño la adopción de medidas y políticas que beneficien mayormente a los más desfavorecidos de la sociedad, brindándoles oportunidades de desarrollo accesible a sus posibilidades y estructurar el mercado de vivienda, y que ésta no sólo sea un sueño posible sino una realidad para todos.

#### **4.1.3 RESULTADOS DE ENTREVISTA SEMI ESTRUCTURADA**

**ENTREVISTA SEMI ESTRUCTURADA DIRIGIDA A: LIC. ERNESTINA REYES, COLABORADORA JURÍDICA DE LA PROCURADURÍA PARA LA DEFENSA DE LOS DERECHOS HUMANOS.**

1. ¿Existe una verdadera protección de los Derechos Humanos en nuestro país?

Si\_\_\_No\_\_\_ Por qué

*Realmente no, existen esfuerzos pero lamentablemente todas las medidas son más de carácter político o coyunturales y las instituciones encargadas de proteger los derechos humanos desconocen o no aplican la ley como se debe, entonces no hay una verdadera protección a los DH.*

2. ¿Considera ud. que en nuestro país se garantiza el derecho a la vivienda?

Si\_\_\_\_No\_\_\_\_ Por qué

*No está garantizado, recordemos que los derechos humanos son integrales, no sólo por que el Estado genere proyectos de vivienda significa que está garantizando este derecho, lo que tiene que hacer (el Estado) es crear las condiciones sociales para que todas aquellas personas de escasos recursos puedan acceder a una vivienda digna, pero lamentablemente hay zonas en donde las personas no tienen un techo digno donde vivir.*

3 ¿Se les garantiza el derecho a la vivienda a las personas que habitan en la línea férrea, pese a que estos ocupan terrenos del Estado? Si\_\_\_\_No\_\_\_\_ Por qué

*Realmente, en términos formales se podría decir que ha habido casos que se les ha garantizado por que hubo un grupo de personas que fue trasladado hacia un sector donde les proporcionaron una vivienda, pero en general existe un desconocimiento y despreocupación del Estado aunque sean terrenos públicos, están en completo abandono y solo con la reactivación del ferrocarril se va a ver que se va a hacer con estas personas.*

4 ¿Ha tomado la PDDH acciones para proteger el derecho a la vivienda de las personas que habitan en la línea férrea en el departamento de San Miguel? Si\_\_\_\_No\_\_\_\_ Por qué

*La función de la PDDH es supervisar la función de la instituciones del Estado y activar el deber de garantía que éste tiene, la PDDH en el caso de la línea férrea se*

*emitió una resolución que en la que se le recomienda a las autoridades de CEPA ( Comisión Ejecutiva Portuaria Autónoma) y al VMVDU, lo que hicieron fue alegar ignorancia del caso, ya que ellos no lo ven como un problema del derecho a la vivienda o un problema de competencia del Viceministerio, por que ellos saben que las personas han llegado a ese lugar (línea férrea)a sabiendas que es un terreno del Estado y que no pueden ser propietarios, por eso consideran que no se le pueden proteger sus derechos, por lo tanto como Procuraduría hemos activado a través de nuestras resoluciones estas instancias pero ellos son los obligados a solucionar el problema.*

- 5 ¿Desde su punto de vista sería más viable reubicar a estas personas a que el Estado les solvete la situación de irregularidad de sus viviendas? Si\_\_\_No\_\_\_ Por qué
- Lo adecuado sería darles en un determinado momento documentos de propiedad de sus viviendas, pero si se reubicaran debe de haber primero un estudio que garantice que estarán en condiciones dignas, de lo contrario siempre se seguirán violentando sus derechos fundamentales, la reubicación es más delicada por que hay que ver las formas de vida, de trabajo y subsistencia de estas personas, hay que proporcionarles accesibilidad a estos medios, por que podría suceder que los reubicaran en lugares alejados de estas condiciones y lo ideal sería que tuvieran un nivel de vida adecuado.*
- 6 ¿Para ud. es lo mismo hablar de vivienda adecuada que vivienda digna? Si\_\_\_No\_\_\_ Por qué

*Realmente no, por que vivienda adecuada, podría ser una choza un lugar para pasar determinado tiempo pero vivienda digna, implica que reúna las condiciones mínimas de higiene y estructura, que no exista un problemas que poderse inundar, que contenga los componentes de salud ambiental y que tenga acceso a los diferentes servicios de una comunidad.*

- 7 ¿Está de acuerdo con que se construyan viviendas para solventar el déficit habitacional aunque éstas no sean dignas de un ser humano? Si\_\_\_\_No\_\_\_\_ Por qué

*No, porque muchas veces estas viviendas no reúnen los requisitos de seguridad ni benefician a la población, en primer lugar porque utilizan materiales de baja calidad para su construcción y a veces las construyen en lugares de riesgo y vemos en estos casos que está de por medio la corrupción y el enriquecimiento para estas personas que ejecutan los proyectos, por que les otorgan los permisos para poder realizar este tipo de construcciones.*

- 8 ¿A su juicio la práctica de desalojos forzosos es una violación del derecho a la vivienda y a la dignidad de la persona? Si\_\_\_\_No\_\_\_\_ Por qué

*Si, es una violación aunque en estos casos priva la ley sobre el derecho a la vivienda y a la dignidad por que hay casos que se dan legalmente si lo vemos desde el punto de vista civil o penal en el caso de usurpación las personas son desalojadas y muchas veces no se les da oportunidad de poderse reubicar y ellos a veces no lo hacen por que sus condiciones de vida no se los permiten, entonces se aplica la ley pero no la*

*justicia, por que si están viviendo en un terreno del Estado no es porque ellos quieran sino porque no tienen las condiciones para acceder a una vivienda.*

- 9 ¿Cuál derecho considera ud que debería de ser protegido en la zona de la línea férrea el derecho a la vivienda o el derecho de propiedad de FENADESAL?

*Ahí vemos lo que llamamos una colisión de derechos, legalmente tendría que prevalecer el derecho de propiedad, por que ellos tienen el justo título y la misma Cn. garantiza el derecho a la propiedad privada, pero si lo vemos desde el enfoque de los derechos humanos tendría que prevalecer el derecho a la vivienda y el derecho a la colectividad por que se está afectando a un gran número de familias entonces tiene que prevalecer la justicia y para ello el Estado tendría que garantizar los derechos fundamentales de estas personas.*

- 10 Frente a la violación del derecho a la vivienda, tiene conocimiento si las víctimas acuden al Órgano Jurisdiccional para denunciar las amenazas? Si\_\_\_No\_\_\_ Por qué

*Si, son pocos los casos donde acuden a denunciar ya que por el temor que sienten que las autoridades no hacen nada poco denuncian y toman ellos por sus propias manos realizando protestas u otro tipo de acciones de hecho.*

- 11 ¿La institución FENADESAL ha cumplido las recomendaciones hechas por la PDDH ante el caso de los desalojos y amenazas? Si\_\_\_No\_\_\_ Por qué

*Ellos lo que han hecho es justificar que en ningún momento personal de esa institución se encontraba en los lugares en donde se cometieron las demoliciones de viviendas, y aseguran que lo que hicieron fue una limpieza y que habían viviendas deshabitadas y ellos limpiaban el terreno y alegaron ignorancia el hecho y no nos dieron una respuesta satisfactoria.*

- 12 ¿Las personas afectadas en estos casos tienen conocimiento de las recomendaciones que emite la PDDH? Si\_\_\_\_No\_\_\_\_ Por qué

*Si, cada vez que se emite una resolución se les notifica por parte de la PDDH a las víctimas y autoridades.*

- 13 ¿Considera ud. que se está violando el derecho a la igualdad por parte del Estado, al tomar en cuenta sectores marginales donde no se encuentran incluidas las personas que habitan en la línea férrea? Si\_\_\_\_No\_\_\_\_ Por qué *Si, específicamente hay una discriminación, lo que sucede es que las políticas de gobierno son coyunturales y en el sector de la línea férrea son discriminados al no ser tomados en cuenta en una política integral de vivienda y para solucionar este problema se debe considerar a todos los sectores de la población.*

- 14 ¿A su criterio, el Estado debería aportar más recursos financieros para solucionar el problema habitacional del país? Si\_\_\_\_No\_\_\_\_ Por qué

*Habría que ver con qué presupuesto se cuenta para ello y cuánta población cubre para solucionar el problema habitacional. Pero muchas veces no se utiliza a*

*cabalidad dicho presupuesto, ya que debido la corrupción no se utiliza totalmente lo destinado para la ejecución de proyectos, entonces lo recomendable es que el presupuesto sea realmente dirigido a la construcción de viviendas.*

- 15 ¿Considera adecuado que los Gobiernos locales tengan una cobertura mayor que el Estado Central en el cumplimiento de la política de vivienda, para la garantía de este derecho? Si \_\_\_ No \_\_\_ Por qué

*Si, porque quien conoce más de cerca el problema son las Alcaldías, éstas podrían tener un mayor control sobre el problema de vivienda y aplicar conjuntamente las políticas de solución, así se les daría mayor participación y tienen la ventaja que son las que más de cerca conocen las necesidades de cada comunidad.*

- 16 ¿Cree ud. que la intervención de Organismos Internacionales en la promoción y garantía del derecho a la vivienda daría un aporte positivo al mejoramiento de este derecho? Si \_\_\_ No \_\_\_ Por qué

*Si, aunque realmente no toda la población conoce los proyectos por poca información y la mayoría son ejecutados por la comunidad Europea a través del VMVDU y un 75% de proyectos son financiados por organismos internacionales.*

- 17 Aparte del derecho a la vivienda ¿Qué otros derechos se les violenta a las personas que habitan en la línea férrea?

*En general, todos, por que una de las características de los derechos humanos es la interrelación que hay entre ellos y las personas que no tienen una vivienda digna se*

*les violenta el derecho a la vida, la salud, medio ambiente; ya que hay viviendas que no cuentan con los requisitos mínimos de salubridad, no hay servicios básicos como el agua potable es por eso que se vulneran muchos derechos.*

- 18 ¿Cuál es el procedimiento que sigue la PDDH al tener conocimiento de un caso de violación del derecho a la vivienda específicamente en la zona de la línea férrea?

*Al recibir una denuncia, lo primero que hacemos es un requerimiento inicial donde especificamos lo que nos manifiesta el denunciante, los derechos que están siendo vulnerados y las recomendaciones a las autoridades que van en torno a que ellos investiguen o le busquen solución a los problemas específicamente, después de que es firmada (la recomendación) por la Dra. Beatrice de Carrillo es notificada a las víctimas y a las autoridades esperando que acaten las recomendaciones. En el caso de la línea férrea por la particularidad que ellos denunciaban se hizo en primer lugar una inspección para ver los daños causados en las viviendas y se hace el auto inicial en donde se relaciona lo que había verificado la procuraduría. Si hay contestación o no por parte de las autoridades y con otras verificaciones que hace la Procuraduría se va a emitir una resolución.*

- 19 ¿Cuáles serían todas las instancias que podría agotar la PDDH en el caso de la línea férrea, para ver garantizado este derecho?

*En primer lugar se deben agotar todas las instancias nacionales y las recomendaciones van a las instituciones, las alcaldías o al Viceministerio de*



*vivienda, pero si la problemática continúa el segundo paso sería el campo internacional.*

20 ¿Cuáles considera ud. que deberían ser las medidas que debe tomar el Gobierno salvadoreño para garantizar el derecho a la vivienda?

*Lo principal es adoptar políticas sociales que vayan encaminadas a que las personas tengan acceso al trabajo y a los servicios básicos de esta manera se tendrá el poder para obtener una vivienda; deben de adoptarse políticas integrales de protección a todos los derechos en general y garantizar que las personas de escasos recursos puedan tener acceso a un trabajo digno.*

Una vivienda digna resulta fundamental para la supervivencia y para llevar una vida decente, en paz y seguridad, eso hace del derecho a la vivienda un derecho compuesto, cuya vulneración acarrea la de otros derechos fundamentales. En ese sentido no se puede hablar de la satisfacción del derecho a la vivienda si no incluye la efectividad de otros derechos como la salud física y mental, la educación, la integridad física, la privacidad y la vida familiar. Es por eso que los Derechos Humanos son interdependientes tal como se dice en el Art. 12.2 b de la Observación General N° 14, en donde se destaca como elemento fundamental del derecho a la vivienda, la disponibilidad de servicios vinculados con la salud y ausencia de riesgos ambientales.

Por consiguiente el Estado no debe limitarse a generar proyectos de vivienda sino que también debe de crear las condiciones sociales para que todas las personas en especial las de escasos recursos económicos puedan acceder a una vivienda digna.

Es tarea de toda la institucionalidad del Estado el asegurar los Derechos Humanos pero el comprobar y vigilar que estos se cumplan le compete a la Procuraduría para la Defensa de los Derechos Humanos. Art. 10 lit. A del Reglamento de la Ley de la PDDH; esta entidad asegura que el derecho a la vivienda no está garantizado si no se cumplen las condiciones antes mencionadas. Uno de los sectores a quienes se les ha vulnerado ese derecho es a las comunidades asentadas en los alrededores de la línea férrea, cuyos habitantes son constantemente amenazados e incluso se les llevo a tal punto que algunos se les demolieron sus viviendas por parte de empleados de FENADESAL, situación que se transformó en denuncias ante la PDDH contra la misma empresa y en consecuencia de conformidad a las atribuciones conferidas a la PDDH en el Art. 194 rom. I ord. 2°,10 y 11 de la Constitución de la República, el Procurador para la Defensa de los Derechos Humanos recomendó a FENADESAL que se abstuvieran

a realizar ese tipo de actos sin existir una orden previa emitida por autoridad competente,<sup>142</sup> sin embargo, la empresa no acató las recomendaciones, alegando ignorancia de los hechos de los cuales se les acusaba, por lo que se considera que la labor de la PDDH queda en vano y que en la práctica no protege el derecho a la vivienda por parte de las instituciones involucradas en esta materia.

Al respecto de dichas violaciones la PDDH se inclina porque a estas personas se les otorgue escritura de propiedad para que no se les acuse de usurpación ni sean amenazados con desalojarlos o destruirles sus casas, de otro modo se recomendaría una reubicación la cual debe responder a un estudio previo que garantice que les proveerán viviendas adecuadas de lo contrario siempre se seguirán violentando derechos fundamentales. Aunque la PDDH también maneja la tesis de que se está violando el derecho a la propiedad de FENADESAL desde el punto de vista legal, pero si lo vemos desde el punto de vista de los derechos humanos debe prevalecer el derecho de la colectividad (derecho a la vivienda) por que se está afectando a un gran número de familias.

En definitiva la PDDH está de acuerdo en que la solución a la problemática de vivienda, en especial la de los sectores marginales de la línea férrea, está en crear una política integral que incluya abiertamente estos sectores adoptando medidas que incluyan el acceso al trabajo y a los servicios básicos; asimismo darles mayor participación a los gobiernos locales por que son ellos los que mantienen un contacto cercano con los problemas de la comunidad. Por ello se puede manifestar que la PDDH, realiza una excelente labor de vigilancia y promoción de los Derechos Humanos, pero que sin la ayuda de las demás instituciones estatales dicha labor queda en el limbo.

---

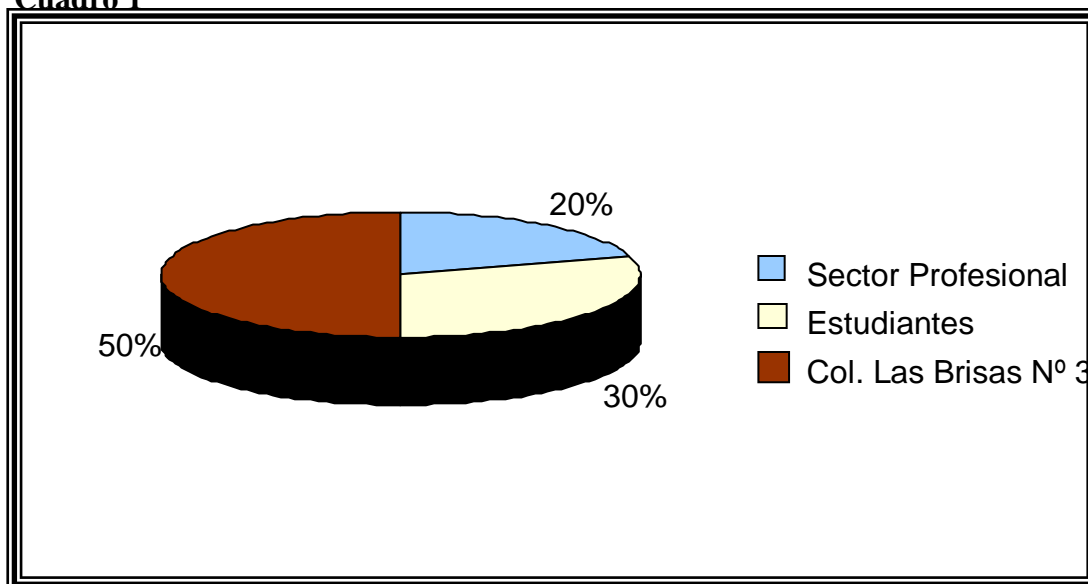
<sup>142</sup> Asimismo recomendó al MOP y el consejo municipal de la ciudad de SM adoptar medidas para garantizar el derecho que tienen los habitantes de la comunidad afectada a acceder a una vivienda digna.

#### 4.1.4 Resultados de la Encuesta

Las unidades de análisis de las cuales se apoyó el grupo de trabajo para efectuar el presente apartado, fueron las del sector profesional, estudiantes y los habitantes de la Colonia Las Brisas N° 3 de la ciudad de San Miguel. En total suman 100 unidades, analizadas de la siguiente forma:

<b>Unidades de Análisis</b>	<b>FA</b>	<b>FR%</b>	<b>TOTAL</b>
Sector Profesional	20	20 %	20
Estudiantes	30	30 %	30
Col. Las Brisas N° 3	50	50 %	50
<b>TOTAL</b>	<b>100</b>	<b>100 %</b>	<b>100</b>

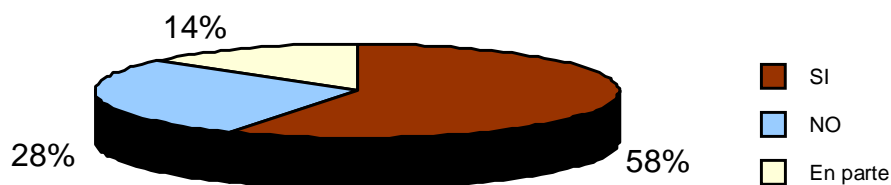
**Cuadro 1**



**Pregunta 1: ¿Conoce Ud. qué son los Derechos Humanos?**

**Cuadro 2**

<b>Conocimiento sobre Derechos Humanos</b>			
<b>OPCIONES</b>	<b>FA</b>	<b>FR %</b>	<b>TOTAL</b>
SI	58	58 %	58
NO	28	28 %	28
En parte	14	14 %	14
<b>TOTAL</b>	100	100 %	100



Según el maestro Antonio Pérez Luño, los Derechos Humanos aparecen como un conjunto de facultades é instituciones que en cada momento histórico, concretan las exigencias de la dignidad, la libertad y la igualdad humana, las cuales deben ser reconocidas positivamente por los ordenamientos jurídicos a nivel nacional é internacional<sup>143</sup>. Conforme a lo anterior la Declaración Universal de Derechos Humanos, en su preámbulo enuncia; "...los Derechos Humanos giran entorno a la idea de la dignidad humana: ...la libertad, la justicia, y la paz en el mundo tienen por base el recogimiento de la dignidad intrínseca de la familia humana". Y el Artículo 10 dice: Todos los seres humanos nacen libres e iguales en dignidad y derechos<sup>144</sup>.

En relación a los resultados de la muestra obtenida se determinó que un 58% de la población encuestada tiene conocimiento sobre Derechos Humanos; lo que significa que la mayoría de la población tiene conciencia de que son los Derechos Humanos y poder hacerlos valer ante cualquier violación de éstos, el 14% tiene algún ó poco conocimiento de cuales son sus derechos, lo que verifica que están propensos a ser violentados al no tener el suficiente conocimiento que dichas instituciones están protegidas jurídicamente, sin embargo el 28% desconoce totalmente sobre esta área del derecho, lo cual refleja una mayor vulnerabilidad ante las violaciones de sus derechos, constituyendo este desconocimiento un claro obstáculo al momento de hacerlos efectivos. Con lo anterior se analiza que falta mayor promoción y educación sobre derechos humanos, lo que significa la PDDH debe tomar cartas en el asunto para procurar una mayor propagación de éstos a los ciudadanos, y hacer conciencia a toda la institucionalidad estatal para que contribuyan en la difusión de los mismos.

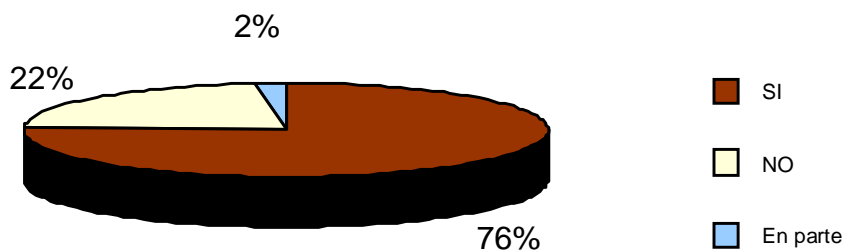
<sup>143</sup> Los Derechos Humanos, Marco A. Sagastume Gemell, Cuadernos Educativos 1, Colección Derechos Humanos, C SUCA, San José Costa Rica, 1997, Pág. 13

<sup>144</sup> *Ibíd.*, Pág. 14

**Pregunta 2: ¿Sabe ud. si el derecho a la vivienda está reconocido en la Constitución como Derecho Humano?**

**Cuadro 3**

<b>Reconocimiento Constitucional del Derecho a la vivienda</b>			
<b>OPCIONES</b>	<b>FA</b>	<b>FR%</b>	<b>TOTAL</b>
SI	76	76 %	76
NO	22	22 %	22
EN PARTE	2	2 %	2
<b>TOTAL</b>	<b>100</b>	<b>100 %</b>	<b>100</b>



El acceso a la vivienda es un derecho de mayor interés social porque el disfrute de éste es un elemento esencial para el goce de otros derechos fundamentales (como el derecho al libertad de movimiento, a elegir la propia residencia, a la privacidad y al respeto del hogar, al igual trato ante la ley, a la dignidad humana, a la seguridad de la persona, a la vida, etc.) se puede afirmar que una inmensa mayoría de las Constituciones modernas recogen, aunque sea de manera implícita derechos habitacionales<sup>145</sup>.

El presente estudio refleja que 76% de la población encuestada tiene conocimiento que el derecho a la vivienda está reconocido en la Constitución como Derecho Humano, mientras que un 22% desconoce que esta reconocido como tal, y un 2% afirma que esta reconocido pero en parte. Lo que significa que la mayoría de la población sabe que el derecho a la vivienda está protegido, por lo que pueden en un determinado momento exigir su cumplimiento, sin embargo debido al desconocimiento que algunas personas tienen a causa de dicha protección pueden ser objeto de violaciones a este derecho e inclusive a otros derechos fundamentales derivados del derecho a la vivienda.

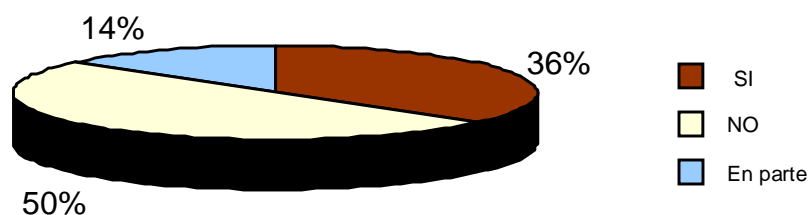
Asimismo nos da a entender que el Gobierno no promueve educación sobre los derechos consagrados en la Constitución, especialmente el derecho a la vivienda, que son los que deben de tener conocimiento todo ciudadano salvadoreño hasta el más indefenso, por lo que el Gobierno está faltando a su obligación de mantener informados a la población sobre sus derechos constitucionales, al no tomar medidas para su difusión.

<sup>145</sup> Vid. Legal Reserves for Housing Rights. Source 4.Ginebra, Center on Housing Rights and Eviction (COMRE), 2000, pag.45

**Pregunta 3: ¿A Ud. Alguna vez se le ha violentado su derecho a la vivienda?**

**Cuadro 4**

<b>Respeto hacia el Derecho Humano a la vivienda</b>			
<b>OPCIONES</b>	<b>FA</b>	<b>FR%</b>	<b>TOTAL</b>
SI	36	36 %	36
NO	50	50 %	50
En parte	14	14 %	14
<b>TOTAL</b>	<b>100</b>	<b>100 %</b>	<b>100</b>



El disfrute pleno del derecho a la vivienda es un factor integral para el desarrollo de la persona, por lo que la violación de este derecho se expande también hacia otros derechos fundamentales como el derecho a la libertad de movimiento, a elegir la propia residencia, la privacidad, la seguridad y dignidad humana, etc.<sup>146</sup>

De acuerdo con los resultados obtenidos, los datos reflejan que el 36% de la población afirman que alguna vez fueron víctimas de violación al derecho a la vivienda, otro 50% afirma que nunca se les ha violentado este derecho y un 14% expresan que relativamente han sufrido alguna violación.

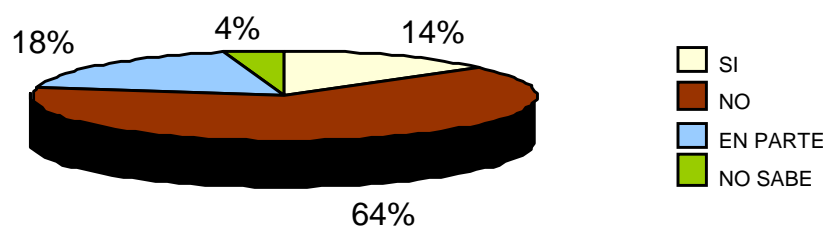
Considerando entonces que el derecho a la vivienda aún siendo regulado por los diferentes ordenamientos jurídicos a nivel nacional é internacional sufre de constantes violaciones, lo que implica que el Gobierno debe adoptar medidas más efectivas para minimizar tales violaciones y así satisfacer plenamente este derecho como lo establece el PIDESC en su Art. 11.

<sup>146</sup> Ibid.

**Pregunta 4: ¿En su opinión, El Estado Salvadoreño garantiza el Derecho Humano a la vivienda?**

**Cuadro 5**

<b>Garantía del Derecho a la vivienda por parte del Estado Salvadoreño</b>			
<b>OPCIONES</b>	<b>FA</b>	<b>FR%</b>	<b>TOTAL</b>
SI	14	14 %	14
NO	64	64 %	64
EN PARTE	18	18 %	18
NO SABE	4	4 %	4
<b>TOTAL</b>	<b>100</b>	<b>100 %</b>	<b>100</b>



Nuestra Constitución reconoce en su Art. 119 como un interés social la construcción de viviendas; esto significa que el Estado debe asumir la obligación de destinar recursos y esfuerzos para brindar vivienda a los habitantes que no la posean, pero debe entenderse que dichas viviendas deben ser adecuadas aún cuando no se mencione explícitamente en el texto jurídico antes mencionado; porque es una obligación asumida por el Estado Salvadoreño a nivel internacional conforme a lo previsto en el PIDECOSOC en su Art. 11, asimismo establece la obligación que tiene el Estado de "...procurar que el mayor número de familias se han propietarias de sus viviendas". Es evidente que el compromiso establecido por la Constitución solo limita a la "PROCURA" no al suministro del bien por lo que se puede afirmar que existen vacíos en cuanto a la obligación del derecho a una vivienda por la vaguedad conceptual existente en este artículo.<sup>147</sup>

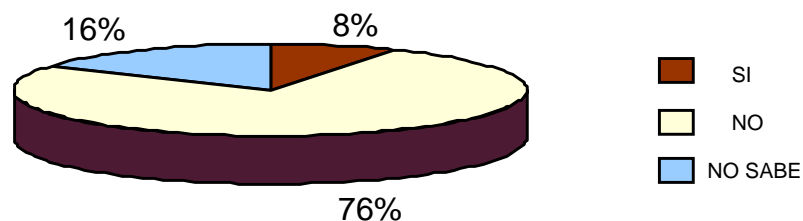
Por parte de la población encuestada, examinamos la participación del Estado en este problema la cual es señalada como limitada, demostrando que en la realidad el pueblo califica negativamente con un 64% el accionar contundente sobre la garantía de el Derecho Humano a la vivienda, un 18% opinó que es en parte que se garantiza este derecho, afirmando un 14% que si existe garantía de parte del Estado y por ultimo un mínimo 4% desconoce totalmente de la situación. Los datos estadísticos reflejan un resultado desalentador, la población no ignora en su mayoría que este problema existe, tomando que en la realidad la población demanda mayor protagonismo y participación en este caso por parte del Estado en la garantía del Derecho Humano a la vivienda, situación que la compartimos como grupo investigativo.

<sup>147</sup> Revista ECA Estudios Centroamericanos, Crisis en el sector vivienda en El Salvador, Número monográfico, Julio-Agosto, 2001, Pág.650.

**Pregunta 5: ¿Considera Ud. que a las personas que habitan en los alrededores de la línea férrea de la ciudad de San Miguel se les respeta su derecho a la vivienda?**

**Cuadro 6**

<b>Respeto del Derecho a la vivienda de de los habitantes de la Línea Férrea</b>			
<b>OPCIONES</b>	<b>FA</b>	<b>FR%</b>	<b>TOTAL</b>
SI	8	8 %	8
NO	76	76 %	76
NO SABE	16	16 %	16
<b>TOTAL</b>	<b>100</b>	<b>100 %</b>	<b>100</b>



Uno de los obstáculos que impiden la obligación de respetar<sup>148</sup> el derecho a la vivienda implica que los gobiernos deben abstenerse de toda medida que impida a la población satisfacer este derecho por sí misma cuando está en condiciones de hacerlo. Muchas veces, para respetar este derecho, basta que el gobierno se abstenga de ciertas prácticas y se comprometa a facilitar la autoayuda de los grupos afectados.

En particular, la responsabilidad de respetar el derecho a una vivienda significa que los estados no deben ejecutar o promover de cualquier otra manera el desalojamiento forzoso arbitrario de personas y grupos. Los Estados deben respetar el derecho de la población a construir sus propias viviendas y ordena el medio ambiente en la forma que se adopte de modo más efectivo a su cultura, capacidad, necesidades y deseos. Respetar el derecho a la igualdad de trato, el derecho a la vida privada en el hogar y otros derechos afirmando también en parte el deber del Estado de respetar el derecho a la vivienda<sup>149</sup>.

En correspondencia a lo anterior se le preguntó a la población su opinión acerca de si existe o no respeto al derecho humano a una vivienda; sólo un 8% es del criterio que el Estado está cumpliendo con su obligación de respetar su derecho a estas familias, lo que está evidentemente alejado de ser real; los datos recabados reflejan que el 76% de la población considera que existe un respeto a este derecho y esto obedece a que en la realidad las personas que habitan en la línea férrea son amenazados constantemente con desalojar sus viviendas debido a su condición de inseguridad jurídica de la tenencia; esta práctica debe ser eliminada por parte del Estado ya que se está incumpliendo con una obligación internacional. Además, el 16% de la población desconoce esta situación lo que significa una desvinculación en cuanto al respeto de los Derechos Humanos y no podemos estar alejados porque en la realización de los Derechos Humanos nos corresponde un papel participativo a todos.

<sup>148</sup> Oficina del Alto Comisionado para los Derechos Humanos, folleto informativo N° 21, Pág. 15

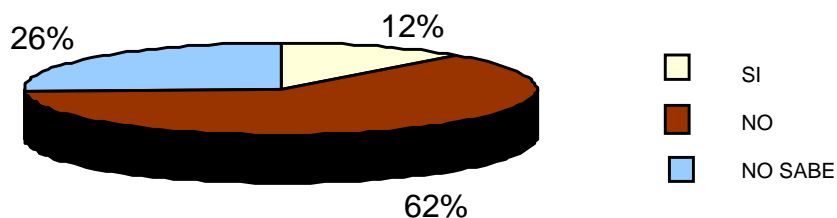
<sup>149</sup> PIDESC, Art. 1



**Pregunta 6: ¿Tiene Ud. Conocimiento de las políticas Gubernamentales en materia de vivienda que han sido implementadas por parte del Estado?**

**Cuadro 7**

<b>Políticas de vivienda implementadas por El Estado</b>			
<b>OPCIONES</b>	<b>FA</b>	<b>FR%</b>	<b>TOTAL</b>
SI	12	12 %	12
NO	62	62 %	62
NO SABE	26	26 %	26
<b>TOTAL</b>	<b>100</b>	<b>100 %</b>	<b>100</b>



Una de las obligaciones que asumen los Estados en cuanto a la garantía del derecho a la vivienda es la información, esto significa informar y darle publicidad a las leyes y disposiciones administrativas en materia de vivienda, este es un elemento indispensable para la seguridad jurídica de los ocupantes. Así, todas aquellas disposiciones que propagan un proyecto, un plan, programa o legislación que tenga un efecto, cualquiera que sea, en las circunstancias de vivienda de una persona deben ir acompañadas de toda la información disponible a las personas y comunidades afectadas, en forma oportuna y completa<sup>150</sup>.

Según los resultados obtenidos, un 12% de la muestra opina que tiene conocimiento acerca de las políticas del Gobierno en materia de vivienda, el 62% esta consciente en que no conocen nada acerca de dichas políticas y un 26% afirma tener ciertos conocimientos acerca de éstas. Lo que refleja la falta de cumplimiento al deber de información consagrado en los Artículos 2.6 y 26 del Proyecto de Comunicación Internacional sobre el Derecho a la Vivienda<sup>151</sup> y claramente puede comprobarse con la lectura de la Política Nacional de Vivienda 2000-2004, en el cual no menciona en ningún momento que se haya informado previamente a la población para incluirles sus necesidades habitacionales en dicha política, por otra parte se puede decir que el Gobierno debe de aportar mayores mecanismos de propagación de los programas y políticas en materia de vivienda para que aquellas personas más necesitadas puedan acceder a los beneficios que estos ostentan.

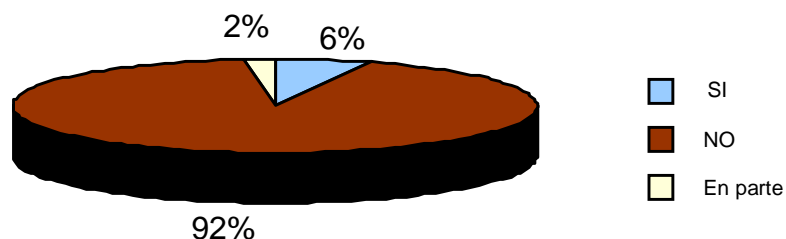
<sup>150</sup> Estudios sobre Derechos Humanos, FESPAD Ediciones 2004, San Salvador, El Salvador, Pág.274.

<sup>151</sup> Preparado por el Relator Especial de la Subcomisión de Prevención de Discriminaciones y Protección a las Minorías de Naciones Unidas, Rajisdar Sachar, en 1994.

**Pregunta 7: ¿Ha tenido conocimiento de algunas políticas o programas de vivienda que vayan en beneficio de las comunidades de la línea férrea de la ciudad de San Miguel?**

**Cuadro 8**

<b>Políticas implementadas en las comunidades aledañas a la línea férrea</b>			
<b>OPCIONES</b>	<b>FA</b>	<b>FR%</b>	<b>TOTAL</b>
SI	6	6 %	6
NO	92	92 %	92
En parte	2	2 %	2
<b>TOTAL</b>	<b>100</b>	<b>100 %</b>	<b>100</b>

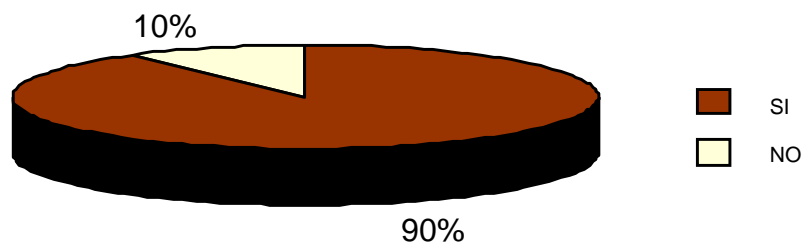


Desde una perspectiva general, el Gobierno salvadoreño a través del Viceministerio de Vivienda gestiona y ejecuta la Política Nacional de Vivienda, la cual es objeto de críticas al no consultar previamente los diferentes destinatarios de tal estrategia para poder determinar claramente las necesidades y así trazar sus líneas de acción, siendo los habitantes de la línea férrea uno de los sectores mayormente afectados. Por esa razón es que se afirma que la Política tiene vacíos y uno de ellos es la falta de información a los sectores que se verían beneficiados con ella antes de su creación y posteriormente; su propagación es fundamental porque permite al mismo tiempo la participación ciudadana en la solución de los problemas de su comunidad. Sin embargo, de acuerdo a los resultados obtenidos en la encuesta, estos reflejan que el 92% de los encuestados opinan que no existen programas de vivienda que vayan en beneficio de las comunidades que habitan en la línea férrea, el 6% respondió que si conocen de la existencia de algún programa, mientras que el 2% manifestó que si hay pero en parte, evidentemente se observa que existe desconocimiento por parte de el porcentaje de personas que afirma conocer de algún programa, circunstancia en la que estamos de acuerdo, ya que hasta la fecha no se conoce de la existencia de políticas ejecutadas que vayan en beneficio de ese grupo de comunidades, por lo que se está incumpliendo en parte lo establecido en el Art. 119 de la Cn. al no procurar el Gobierno que la mayoría de familias lleguen a ser propietarias de sus viviendas, por tal motivo es un problema que seguirá subsistiendo.

**Pregunta N° 8: ¿Sabe usted que los terrenos en donde están ubicadas las viviendas alrededor de la línea férrea son propiedad del estado (FENADESAL)?**

**Cuadro 9**

<b>Terrenos pertenecientes al Estado (FENADESAL)</b>			
<b>OPCIONES</b>	<b>FA</b>	<b>FR%</b>	<b>TOTAL</b>
SI	90	90%	90
NO	10	10%	10
<b>TOTAL</b>	<b>100</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>



Siendo obligación del Estado, procurar que el mayor número de familias lleguen a ser propietarias de su vivienda y aclarando que los bienes nacionales cuyo uso no pertenece generalmente a los habitantes, se denominan bienes del Estado o Bienes Fiscales<sup>152</sup> y que ninguna persona podrá construir obra alguna, o realizar cualquier acto de dominio, sin permiso especial de la autoridad competente, es decir, para este caso en particular Ferrocarriles Nacionales de El Salvador (FENADESAL), pero ante esta situación se da el caso que las personas ante la imposibilidad de comprar su vivienda, construyen por necesidad todo tipo de viviendas en derechos de vía, de línea férrea y calles en desuso; ante la incertidumbre respecto a sus oportunidades de adquirir vivienda propia y garantizar el derecho de sus descendientes las cuales son unas de las mas grandes aspiraciones de quienes habitan en estas comunidades, buscan una solución<sup>153</sup> a sus necesidades que de otra forma se verían imposibilitados a satisfacer.

Como una respuesta casi general las personas saben que los terrenos donde están ubicadas las viviendas entorno a la vía férrea son del Estado esto lo refleja el 90%, lo cual el grupo investigativo pudo constatar que efectivamente FENADESAL cuenta con las respectivas escrituras de propiedad por lo que la población no se equivocó al responder de esta manera; y sólo el 10% no sabía si estas propiedades son de FENADESAL, por lo tanto aducimos que desconocen la situación jurídica de las familias que habitan en las comunidades de la línea férrea.

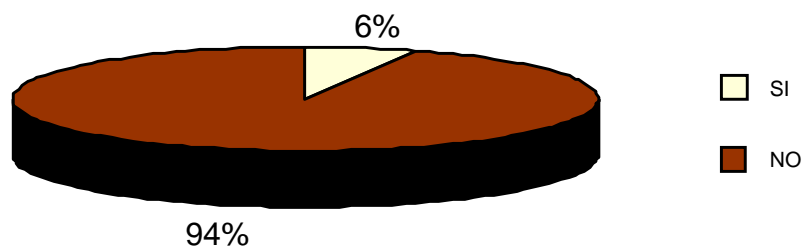
<sup>152</sup> Art. 571 Código Civil

<sup>153</sup> Ley Especial para la Desafectación y Traspaso de los Terrenos del Tramo Ferroviario en desuso desde la Estación Santa Lucía en el Municipio de Santa Ana hasta la antigua estación Cutumay Camones del mismo municipio a favor de las familias e instituciones que las habitan, Considerando II y III.

**Pregunta 9: ¿Tiene ud. conocimiento si algún habitante de la línea férrea posee título de propiedad de su vivienda?**

**Cuadro 10**

TITULO DE PROPIEDAD DE LA VIVIENDA			
OPCIONES	FA	FR%	TOTAL
SI	6	6%	6
NO	94	94%	94
<b>TOTAL</b>	100	100 %	100



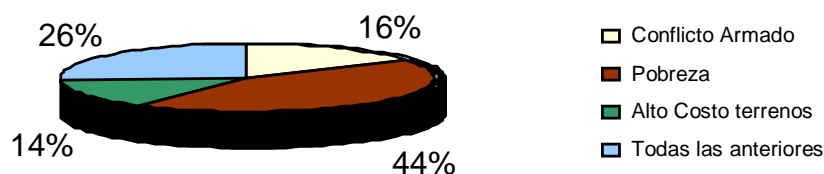
De conformidad a la Observación General N° 4 relativo al derecho a la vivienda adecuada, la seguridad jurídica de la tenencia es un elemento esencial para todo habitante, pues los protege contra hostigamientos, desalojos, expropiaciones y traslados arbitrarios. En ese sentido, la ausencia de esta característica constituye una violación al derecho a la vivienda, factor ausente de los habitantes de la línea férrea.

De acuerdo con lo expresado por la población encuestada el 6% conoce de algún habitante de línea férrea que posea título de propiedad de su vivienda, lo cual se puede considerar hasta cierto punto como falso, en primer lugar por que se trata de bienes del Estado (bienes fiscales) los cuales no pueden ser transferibles, a menos que sea regulado por una ley o decreto, así lo establece la Constitución en el art. 104 y según informes del Personal Jurídico de FENADESAL en ningún momento han transferido parte de sus terrenos, únicamente han otorgado contratos de arrendamiento, asimismo en el Centro Nacional de Registros no existe ninguna inscripción de inmuebles ubicados alrededor de la línea férrea a favor de particulares; el otro 94% restante afirma que no tienen conocimiento sobre tal situación. Con ello queda demostrado que existen irregularidades en las viviendas asentadas en los derechos de vías férreas, por lo que sus habitantes no gozan de una vivienda adecuada al faltarles ese elemento de seguridad en la tenencia.

**Pregunta 10: ¿Cuáles cree que son las causas por las cuales muchas personas construyeron sus hogares alrededor de la línea férrea?**

**Cuadro 11**

<b>Causas que motivaron la construcción de viviendas en la línea férrea</b>			
<b>OPCIONES</b>	<b>FA</b>	<b>FR%</b>	<b>TOTAL</b>
CONFLICTO ARMADO	16	16%	16
POBREZA	44	44%	44
ALTO COSTO TERRENOS	14	14%	14
TODAS LAS ANTERIORES	26	26%	26
<b>TOTAL</b>	<b>100</b>	<b>100%</b>	<b>100</b>



De acuerdo al análisis e interpretación de resultados que se obtuvieron por parte de la población, se demuestra que no solamente es uno sino múltiples los factores que pueden aducirse al fenómeno de vivienda sobre la línea férrea,<sup>154</sup> situación que con el paso del tiempo alrededor de los años 80's se inició y se fueron poblando los extremos de las vías tomando auge hasta convertirse en grandes asentamientos humanos con el carácter de ser considerados como ilegales.

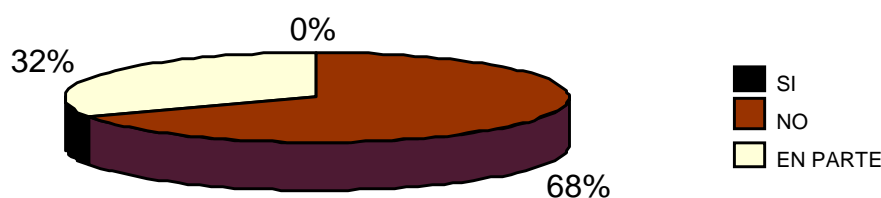
Este es un problema de tipo social que se le ha creado al Gobierno y en sus épocas se ha ido alimentando, al punto que no existe medida o reflexión que sustente la disposición de solucionar el conflicto, en este orden de ideas la población en vista de la realidad que los acompaña, ha puntualizado varias causas que son motivo del problema y tenemos que un 44% opina que es debido a la pobreza que muchos salvadoreños no cuentan con los recursos necesarios para hacerse de un vivienda, trayendo aparejado la responsabilidad del Estado en el Art. 37 de la Constitución de proteger y fomentar las fuentes de trabajo ya sea incentivando la inversión o actuando el mismo como empleador, obligándose a tal grado de asegurar las condiciones económicas de una existencia digna para el ciudadano y su familia; situación, que como se ve ha sido la pobreza un elemento de enclave de muchos otros problemas que omiten el desarrollo de cualquier persona o grupo social en sociedad, siendo este un problema latente que cada vez mas se agudiza para el Estado, un 16% opinó que fue debido a la emigración del campo a la ciudad por motivos del conflicto armado se asentaron sobre la línea férrea perdurando su estadía hasta la actualidad, otro 14% dijo que fue debido a los altos costos de la tierra, que antigua y actualmente posee El Salvador y por último un 26% de la población se refirió a decir que el problema de construir viviendas a orillas de la línea férrea se debe a la interrelación de las anteriores opciones que se describieron: Pobreza, Conflicto Armado y Alto costo de la tierra.

<sup>154</sup> Tal como se sustentó en el Marco Teórico, los factores que influyen al fenómeno entre las primordiales tenemos: Pobreza, Conflicto Armado, Alto costo de la tierra. Pág. 116 y 117.

**Pregunta 11 ¿Sabe usted si las viviendas ubicadas en la línea férrea cuentan con los servicios básicos de agua potable, electricidad, disposición de excretas (aguas negras, alcantarillado)**

**Cuadro 12**

<b>Servicios Básicos de una Vivienda</b>			
<b>OPCIONES</b>	<b>FA</b>	<b>FR%</b>	<b>TOTAL</b>
SI	0	0%	0
NO	68	68%	68
EN PARTE	32	32%	32
<b>TOTAL</b>	<b>100</b>	<b>100%</b>	<b>100</b>



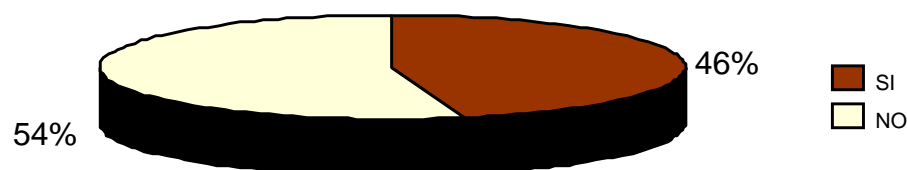
Existe un reconocimiento Internacional en cuanto a que los servicios básicos deben ser parte de una vivienda para que esta satisfaga plenamente las necesidades de la persona, y además la disponibilidad de servicios básicos es una característica de la vivienda adecuada establecida en diversos textos internacionales entre ellos la Observación General N° 4 del Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales sobre el derecho a una vivienda adecuada, la cual establece que “una vivienda adecuada debe contener ciertos servicios indispensables para la salud, la seguridad, la comodidad y la nutrición. Todos los beneficiarios de una vivienda adecuada deberían tener acceso permanente a recursos naturales y comunes, agua potable, energía para la cocina, la calefacción y el alumbrado, a instalaciones sanitarias y de aseo de almacenamiento de alimentos, de eliminación de desechos, de drenaje y servicios de emergencia.”

Por parte de las autoridades se justifica el hecho de que en los tugurios y zonas marginales como las comunidades de la línea férrea no cuentan con servicios básicos alegando que estas son construcciones no autorizadas y que incluso no forman parte de su jurisdicción al considerarse no existentes dentro de un plan de desarrollo comunal, esto aunado a la inseguridad jurídica de estas familias les ha imposibilitado el llegar a acceder a los servicios como son la energía eléctrica, agua potable, disposición de excretas, etc. Lo cual está fundamentado con el 68 % de la población encuestada quienes dijeron que en esta comunidad no poseen servicios básicos y sólo el 32% dice que los tienen pero sólo en parte y no se obtuvo ninguna respuesta afirmativa que dijese existir servicios básicos en la zona pues es de unanimidad el criterio del no cumplimiento por parte del Estado de su obligación de proporcionar esta característica de la vivienda adecuada reconocida a nivel Internacional.

**Pregunta N° 12 ¿Tiene conocimiento si las personas que habitan en la Línea Férrea han sido amenazadas con el desalojo de sus viviendas por parte de empleados de FENADESAL?**

**Cuadro 13**

<b>Amenazas y desalojo forzoso por parte de FENADESAL</b>			
<b>OPCIONES</b>	<b>FA</b>	<b>FR%</b>	<b>TOTAL</b>
SI	46	46%	46
NO	54	54%	54
<b>TOTAL</b>	<b>100</b>	<b>100%</b>	<b>100</b>



Uno de los aspectos principales de la obligación de respetar el derecho a una vivienda adecuada es el deber de los Estados de no permitir que ocurran desalojos. Esta práctica también amenaza el goce de una gama amplia de otros Derechos Humanos protegidos en el Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales y otros instrumentos de derechos humanos como el Programa 21 sobre Medio Ambiente y el Desarrollo aprobado por la conferencia de las Naciones Unidas en 1992 aborda el tema de los desalojos forzosos, afirmando que (...Debería protegerse legalmente a la población contra el desalojo injusto de sus hogares o sus tierras. Párrafo 7.9b)

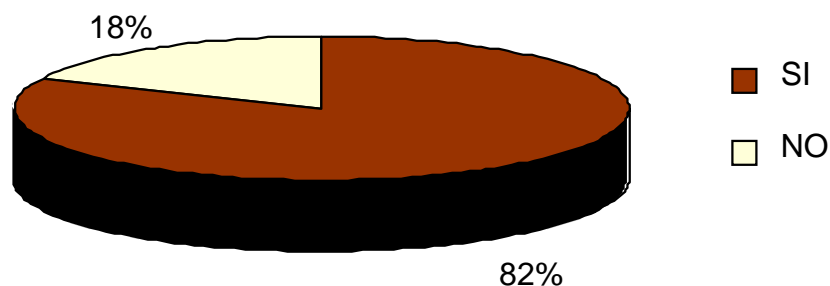
Tal como se demuestra en la tabla, según los datos obtenidos se observa que el 46% de la población sabe que las personas que habitan sobre la línea férrea han sido víctimas de amenazas por desalojo forzoso de sus viviendas, mientras que el otro 54% restante no conoce sobre si existe tales violaciones a ese derecho.

Con esto se demuestra que las amenazas por parte de miembros de FENADESAL son verídicas y con ello se incurre en una violación al derecho a la vivienda, con ello la salud mental y una falta al deber de respeto de los Estados en evitar tales prácticas, lo cual pudiese hacerlo si adoptaran medidas tendientes a garantizar la seguridad jurídica de la tenencia de la tierra de todos los ciudadanos y estaría acorde a lo establecido por la Constitución en su Art. 119: el Estado procurará que el mayor número de familias salvadoreñas lleguen a ser propietarias de su vivienda, pero sucede que las familias que habitan sobre la línea férrea son aproximadamente 60,000 llegando a ocupar gran parte la población total sin vivienda adecuada, sumado a eso las condiciones precarias en que la mayoría vive.

**Pregunta N° 13:** ¿Al verse violentado el derecho a la vivienda de las personas que habitan a orillas de la línea férrea considera usted que es necesario acudir a los distintos mecanismos de protección Jurisdiccional y no jurisdiccional para proteger este derecho?

**Cuadro 14**

Acceso al sistema de protección al derecho a la vivienda			
Opciones	FA	FR%	TOTAL
SI	82	82%	82
NO	18	18%	18
<b>TOTAL</b>	100	100%	100



En El Salvador el campo de protección jurisdiccional de los derechos económicos, sociales y culturales como el caso de vivienda en cuestión pueden ser ventilados ante la Sala de lo Constitucional de la Corte Suprema de Justicia en cuanto este derecho está contemplado en la Constitución de la República de El Salvador, siendo protegida por la misma a través del proceso de Amparo Art. 247 Cn.

En el área no jurisdiccional de los derechos económicos, sociales y culturales está a cargo de la Procuraduría para la Defensa de los Derechos Humanos Art. 194 Ord. 1° Cn., donde puede según la ley de la referida institución Art. 24 "...interponer denuncias sobre presuntas violaciones a los derechos humanos" y puede hacerlo toda persona que considere que se le ha violentado sus derechos humanos.

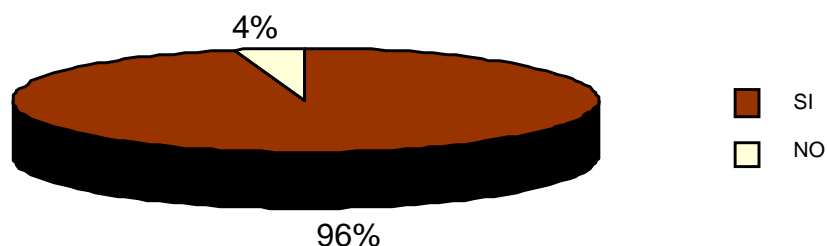
A nivel Internacional también puede acudir al sistema de protección regional conforme al Protocolo Adicional a la Convención Americana sobre los Derechos Económicos, Sociales y Culturales Art. 19 añadiéndose al procedimiento tanto de la Comisión como de la Corte Interamericana de Derechos Humanos; aunque en el caso en cuestión sobre vivienda no lo menciona explícitamente el Protocolo de San Salvador, sin embargo puede invocarse por vía indirecta a través del derecho a un medio ambiente sano proclamado en el referido Protocolo. Es por eso que la población en un 82% está de acuerdo que se agoten en vista de la protección de los derechos humanos los mecanismos jurisdiccionales y no jurisdiccionales no olvidando que también puede verse protegido a nivel Internacional; en la negativa de la misma interrogante, un 18% opina que no es necesario acudir a estos mecanismos para proteger sus derechos humanos y esto se toma como una actitud de conformismo, de no hacer nada para ver garantizados sus derechos.



**Pregunta 14: ¿Considera ud. que la práctica de los desalojos forzosos es una clara violación al derecho a la vivienda?**

**Cuadro 15**

<b>Desalojo forzoso como forma de violación al derecho a la vivienda</b>			
<b>OPCIONES</b>	<b>FA</b>	<b>FR%</b>	<b>TOTAL</b>
SI	96	96%	96
NO	4	4%	4
<b>TOTAL</b>	100	100%	100



La práctica de los desalojos forzosos, atenta evidentemente al derecho a una vivienda adecuada y el goce de éste, también encierra el de otros derechos humanos se violenta el derecho a la libertad de circulación y a elegir su propio lugar de residencia,<sup>155</sup> reconocidos en normas internacionales, como lo consagrado en el Art. 13 de la Declaración Universal de los Derechos Humanos; también se viola el derecho a la seguridad personal, a la vida familiar, etc.

Acorde a lo antes mencionado se pudo confirmar que efectivamente el 96% de los encuestados considera que los desalojos forzosos violan el derecho a la vivienda, sin embargo el otro 4% afirmó lo contrario, ello comprueba que realmente los desalojos se constituyen en una violación a este derecho social denotando que gran parte de la población está informada y conoce las lamentables consecuencias que éstos conllevan; por otro lado la pequeña parte de los encuestados consideran que no constituyen violación al derecho en cuestión, no están suficientemente informados acerca de sus derechos humanos y menos cuando se incurre en violaciones hacia éstos por lo que hace falta desarrollar medios para difundir la educación sobre derechos humanos.

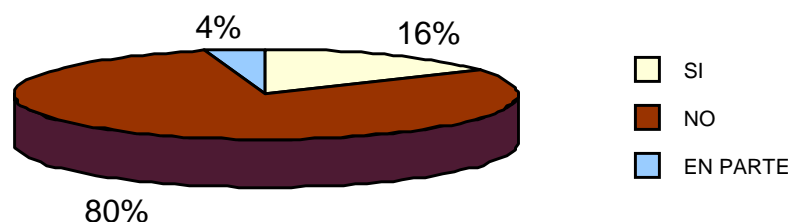
En lo antes descrito, el grupo investigativo comparte el mismo criterio de las personas que fueron encuestadas y que respondieron en un amplio margen por no decir casi un 100%, que la practica de los desalojos forzosos constituye evidentemente una clara violación al derecho a la vivienda, por tanto se necesita y se recomienda de su resguardo constituido y reconocido el mismo como un derecho humano.

<sup>155</sup> Folleto Informativo No.25, Los Desalojos Forzosos y los Derechos Humanos

**Pregunta 15: ¿Tiene conocimiento si la Alcaldía de la ciudad de San Miguel participa en la búsqueda de una solución al problema de vivienda de las personas que habitan en la línea férrea?**

**Cuadro 16**

<b>Participación de la Alcaldía en el problema de vivienda de la línea férrea</b>			
<b>OPCIONES</b>	<b>FA</b>	<b>FR%</b>	<b>TOTAL</b>
SI	16	16 %	16
NO	80	80 %	80
EN PARTE	4	4%	4
<b>TOTAL</b>	<b>100</b>	<b>100%</b>	<b>100</b>



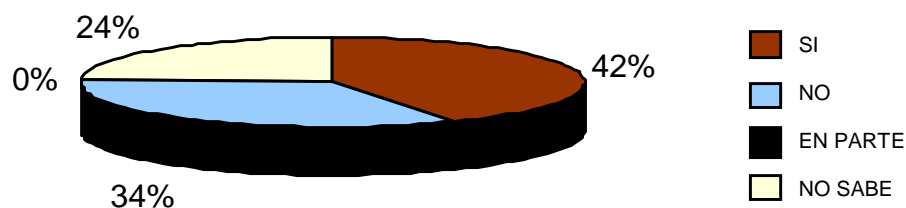
Por mandato Constitucional regulado en el Art. 203 inc. 2º relac. con el Art. 4 N° 1 Código Municipal, es la municipalidad la encargada de gestionar los planes programas y proyectos que a vivienda se refieren en cooperaron con el VMVDU. Para esto es necesario que exista un ordenamiento territorial como un instrumento de planificación nacional y de regulación de los usos del suelo<sup>156</sup>. Sobre todo que las municipalidades intervengan para minimizar los problemas de las personas que viven en riesgo como los habitantes de la línea férrea. Concerniente al 16% de la población encuestada respondió que conoce que la alcaldía de San Miguel participa en la solución del problema de los habitantes de la línea férrea, el 80% no conoce ningún tipo de participación por parte de la municipalidad y el otro 4% tiene algún conocimiento sobre dicha participación, lo que refleja que si existiese algún tipo de solución, falta que se informe a la población acerca del trabajo que la alcaldía realiza, ya que parte del desconocimiento no significa que no hay participación de la municipalidad sino desinformación, pero también podría significar que en realidad no se da tal atención a estos sectores vulnerables, por lo menos a los habitantes de la Col. Las Brisas N° 3, no se les ha tomado en cuenta por ningún gobierno municipal y si algunos poseen algún servicio básico lo obtienen de fuentes privadas, no existe ningún servicio público de electricidad, alumbrado, agua potable, etc.

<sup>156</sup> Revista ECA 633-634 Julio-Agosto 2001 "Crisis en el sector vivienda en El Salvador; Pág. 613

**Pregunta 16: ¿Considera ud. que la Procuraduría para la Defensa de los Derechos Humanos (PDDH) cumple su función principal de velar por que se cumplan los derechos humanos?**

**Cuadro 17**

<b>Función de la PDDH de velar por la protección de los Derechos Humanos</b>			
<b>OPCIONES</b>	<b>FA</b>	<b>FR%</b>	<b>TOTAL</b>
SI	42	42%	42
NO	34	34%	34
EN PARTE	0	0%	0
NO SABE	24	24%	24
<b>TOTAL</b>	<b>100</b>	<b>100%</b>	<b>100</b>

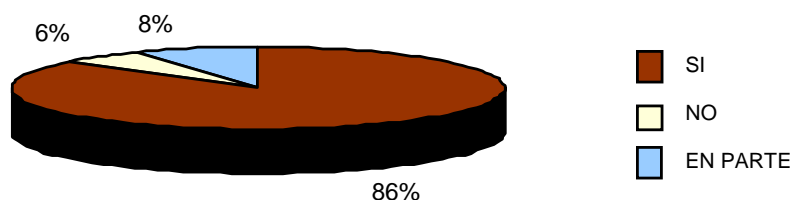


Frente al análisis de los datos recopilados por la población encuestada un 42% afirma que la Procuraduría cumple su función principal en la protección de los Derechos Humanos y se analiza que la misma podría realizar un mejor trabajo si las instituciones públicas acataran las recomendaciones en materia de protección de los Derechos Humanos, el 80 ó 90% de los casos se resuelven con la voluntad misma de las autoridades públicas, es decir que la población tiene muy claro que cuando se expone casos de violaciones a Derechos Humanos la Procuraduría recomienda que es lo que se puede hacer a la institución para garantizar los Derechos Humanos que se han violentado, resolviendo con voluntad el problema de la mejor manera; pero, como se observa en los resultados un 34% opina que la PDDH no cumple su papel, y según el análisis realizado la apreciación del por qué se concibe de esta manera es porque depende en gran medida de la colaboración que presten las instituciones porque si no existe, entonces estaremos en presencia de una débil protección por parte de la PDDH en materia de Derechos Humanos y esto porque no existe colaboración de las instituciones ya que la Procuraduría cuenta siempre con la buena voluntad de resolver los conflictos garantizado en el Art.194 Cn.; Y por último un 24% desconoce si existe o no garantía y protección por parte de la PDDH en materia de los Derechos Humanos. En conclusión, los responsables directos de proteger los Derechos Humanos son las instituciones públicas y que en la realidad constituyen ser las más denunciadas en las violaciones a Derechos Humanos.

**Pregunta 17: ¿Estaría ud. de acuerdo que una solución al problema de vivienda de la línea férrea sería reubicar a todas estas personas, si el Gobierno les proporcionara otra vivienda que cuente con las garantías mínimas?**

**Cuadro 18**

<b>Reubicación como solución al problema de vivienda de los habitantes de la línea férrea</b>			
<b>OPCIONES</b>	<b>FA</b>	<b>FR%</b>	<b>TOTAL</b>
SI	86	86%	86
NO	6	6%	6
EN PARTE	8	8%	8
<b>TOTAL</b>	<b>100</b>	<b>100%</b>	<b>100</b>



Conforme a los principios establecidos en la Política de Vivienda 2000-2004, “Todo salvadoreño desde que nace tiene derecho al acceso a una vivienda adecuada en asentamientos urbanos o rurales con calidad sostenible... así como también el acceso a la educación, la salud y a los servicios básicos como derechos necesarios para mejorar sus condiciones de vida”<sup>157</sup>, esto le da cumplimiento a lo señalado en el Art. 11 N° 1 del PIDESC y para hacerlos efectivos los Estados deben adoptar medidas orientadas a garantizar el derecho a una vivienda adecuada. En ese sentido el Gobierno Salvadoreño se le presenta un reto al buscarle una solución al problema habitacional que persiste en los alrededores de la línea férrea en todo el territorio nacional, una de las alternativas radica en la reubicación de estas personas al proporcionarles una vivienda, que cuenten con los servicios básicos necesarios y sobre todo con título legal de propiedad. Respecto a ello se pudo comprobar con los resultados obtenidos en la encuesta que el 86% de la población está de acuerdo en que la reubicación sería la solución correcta a este problema, sin embargo el 6% hizo ver que no es esa la solución, mientras que el otro 8% manifestó que podría solucionar en parte el problema. Cabe mencionar que algunas personas que no estuvieron de acuerdo son los mismos habitantes de la línea férrea, consideraron que no les solventaría su situación, debido a que no confían en que el Gobierno les provea una vivienda adecuada, otros por que consideran que su vida ya no será igual, pues algunos tienen más de 20 años de residir ahí y manifestaron estar acostumbrados al ambiente, los vecinos incluso a su vivienda por mínima que sea.

Definitivamente se considera que la reubicación podría ser una buena alternativa, de acatarse el Gobierno incurriría en más gastos, por lo que tendría que solicitar ayuda internacional, por que otorgarles títulos de propiedad a través de la desafectación ocasionaría problemas a FENADESAL, al disminuirles los terrenos donde el Ferrocarril hiciera su recorrido, ocasionando un problema mayor.

<sup>157</sup> Política Salvadoreña de Vivienda, (2000-2004) Elaborada por el VMVDU.

## **ANÁLISIS E INTERPRETACIÓN DE RESULTADOS**

### **4.2.5 PROBLEMA DE INVESTIGACIÓN**

La información recopilada a través de la investigación de campo y material bibliográfico sirven de base para realizar el presente análisis de los Enunciados de la Investigación.

#### **Enunciado General I**

**¿Qué tan efectivo es el Estado Salvadoreño en su deber de darle cumplimiento al precepto Constitucional de garantizar el Derecho a la vivienda como un derecho humano?**

Este enunciado esta dirigido a establecer la efectividad con que el Estado Salvadoreño garantiza el derecho a la vivienda.

Los resultados obtenidos en la investigación señalan que el Estado implementa medidas tendientes a mejorar el sector vivienda, sin embargo, estas no se hacen del todo efectivas al no priorizar en los sectores de mas bajos ingresos que constituyen el 78.1% de las familias que no tienen casa propia con ingresos menores a dos salarios mínimos en el país no cumpliéndose el precepto Constitucional del Art. 119 Cn. Que determina: “El Estado procurara que el mayor numero de familias salvadoreñas llegaran a ser propietarias de su vivienda (VER MT. SUPRA. Pág. 85)

### **Enunciado General II**

**¿Cómo garantiza el Gobierno Salvadoreño el derecho a la vivienda de las personas que habitan en los asentamientos humanos ilegales de los alrededores de la línea férrea de la ciudad de San Miguel?**

El enunciado general N° 2 está orientado a determinar cuales son las medidas que el gobierno adopta para garantizar el derecho a la vivienda en las comunidades de la línea férrea de la ciudad de San Miguel, de acuerdo a los resultados obtenidos en la entrevista no estructurada que aparece en el 4.1 dirigida al Ingeniero Jaime Amílcar Gómez Varela, Gerente Viceministerio de Vivienda y desarrollo Urbano regional San Miguel se comprueba que el gobierno no garantiza el derecho a la vivienda de los habitantes de la línea férrea. Aún cuando en la política de vivienda establece que los asentamientos ubicados en la vía férrea están dentro de ella (Ver MT. SUPRA Pág. 104 ), no son tomados en cuenta estos sectores en la realidad por parte del gobierno al momento de solventar el problema de vivienda que estos tienen.

### **Enunciado Especifico I**

**¿Cuáles son las políticas de vivienda que implementa el Estado Salvadoreño y en que forma las hace efectivas?**

El Enunciado especifico numero 1 se hizo con el fin de comprobar si el Estado cumple las políticas que implementa en materia de vivienda entre las cuales se encuentran las políticas de financiamiento, de desarrollo y promoción habitacional,

política para la seguridad de la propiedad inmobiliaria, política de renovación institucional y legal, política de participación y coordinación (Ver MT. SUPRA Pág. 89-91)

Estas políticas son materializadas a través de los programas establecido para cada una de ellas, algunos de estos son: “techo para un hermano”, legalización de tierras “país de propietarios” por lo cual se comprueba que si se están cumpliendo, no obstante su alcance es limitado al no beneficiar a los habitantes de las zonas marginales de la línea férrea.

### **Enunciado Especifico II**

**¿Qué injerencia tiene el marco jurídico internacional como mecanismo de protección del derecho a la vivienda de las personas que residen en los asentamientos ilegales de la línea férrea de la ciudad de San Miguel?**

El marco jurídico internacional se fundamenta en la insuficiencia de los medios jurídicos de un estado, dicha protección debería estar encaminada a preservar toda clase de derechos, sin embargo se comprueba que en el sistema Interamericano la protección de los Derechos Económicos, Sociales y Culturales es sumamente difícil ya que la Corte comete la ligereza<sup>158</sup> de conocer casos a violaciones a derechos

---

<sup>158</sup> Debido a que los derechos civiles y políticos son violaciones concretas a derechos individuales, por lo que se puede tener una certeza de la persona y de la situación de la violación, pero los DESC por ser colectivos, su reconocimiento y garantía tiene un carácter progresivo.

civiles y políticos cuya protección se extiende<sup>159</sup> también hacia los Derechos Económicos, Sociales y Culturales, lo que haría difícil que estas personas que habitan en los asentamientos ilegales puedan acceder a este sistema de protección.

En ese sentido la protección internacional se ve reducida al cumplimiento que deben darle los estados a las obligaciones asumidas en los diferentes instrumentos internacionales de Derechos Humanos. (Ver Entrevista dirigida a Miguel Antonio Guevara Procurador Adjunto Dep . San Miguel)

### **Enunciado específico III**

**¿Cuál es la importancia que tiene el derecho a la vivienda dentro de los Derechos Económicos, Sociales y Culturales?**

El Derecho a la vivienda dentro del PIDESC tiene carácter fundamental por que es un derecho cuya satisfacción esta íntimamente relacionado con el derecho a la salud, privacidad, vida familiar, seguridad, Medio Ambiente sano lo que implica que ocupa un lugar muy importante dentro de los Derechos Económicos, Sociales y Culturales debido al carácter de indivisibilidad e interdependencia con otros derechos humanos (Ver MT supra Pág. 127) y es algo que el Estado debe tomar en cuenta para llevar a cabo la realización de los Derechos Económicos, Sociales y Culturales a favor de todos sus habitantes y para poder exigir su cumplimiento al invocar su protección no

---

<sup>159</sup> Se pronuncia de forma extensiva a los DESC por ser de prioridad los Derechos Civiles y Políticos y los DESC por ser de carácter progresivo su garantía depende de los recursos de que disponga el Estado.



solo directamente sino por vía indirecta a través de otros derechos relacionados a este (VER MT. SUPRA Pág. 137)

#### **4.2.6 VERIFICACIÓN Y DEMOSTRACIÓN DE HIPÓTESIS**

##### **HIPÓTESIS GENERAL 1**

*“Las zonas y sectores marginales ubicados en los alrededores de la Línea férrea están excluidos de las políticas y programas de vivienda al momento de ser ejecutadas por el Estado Salvadoreño manteniendo el déficit de vivienda minimamente digna”.*

Los indicadores de la Hipótesis General 1 están orientados a verificar la exclusión social de que son objeto las familias habitantes de las zonas marginales, específicamente las asentadas en la vía férrea, por lo que esta hipótesis se comprueba positivamente ya que según los datos recabados a lo largo de toda la investigación, las entrevistas y encuestas realizadas, demuestran un abandono al momento de ejecutarse los programas y políticas dirigidas a beneficiar aquellos sectores de bajos ingresos económicos como los de la línea férrea, debido a que no son propietarios de los inmuebles que ocupan, ya que un requisito indispensable para poder optar por ellos es que la propiedad esté legalizada o con posibilidad de legalizarse, en ese sentido han sido relegados por el VMVDU, al no tomarlos en cuenta en la ejecución de Política de Vivienda aún estando dentro de la misma, porque no previó que para llevarse a cabo los proyectos de viviendas tendrían que esperar a que el Estado

desafectara esos terrenos, o bien por un desinterés hacia esos sectores, aunado a esto el gobierno ha priorizado solucionar el problema de viviendas que resultaron dañadas por los terremotos, sin embargo esto no constituye una justificante de mantener el déficit habitacional que se tenía antes de implementar la política de vivienda (Ver Marco Teórico Supra Pág. 115).

Las justificaciones siempre abundan, pero siempre se reducen a que no existe una política de Estado sostenible para solucionar este problema en función del cumplimiento de la obligación constitucional que tiene el Estado de procurar que la mayoría de familias sean propietarias de su vivienda, instituida en el Art. 119 Constitución de la República.

## **HIPÓTESIS GENERAL 2**

*“El Gobierno Salvadoreño no garantiza el derecho a la vivienda de los habitantes de la Col. Las Brisas N° 3 debido a la pérdida del interés social que Constitucionalmente tiene la construcción de viviendas, por lo tanto se deja al margen de los programas de desarrollo de los sectores populares”.*

El enunciado de esta hipótesis se ha probado en cuanto se ha establecido que existe efectivamente la pérdida de la visión del interés social por parte del gobierno en garantizar el derecho a la vivienda a los habitantes de la Col. Las Brisas N° 3; en el documento de la Política Nacional de vivienda claramente establece como se encuentran incluidos desde los sectores de alto riesgo hasta los derechos de vía que

comprende en éste los sectores de la línea férrea (Ver MT. Supra Pág. 104) faltando constitucionalmente al Art. 119 que declara "... de interés social la construcción de viviendas."

Asimismo, se ha comprobado conforme las encuestas realizadas en la Colonia las Brisas N° 3, que el Gobierno Salvadoreño no garantiza el derecho a la vivienda debido a que no cuentan con los servicios básicos de energía eléctrica, agua potable, disposición de excretas, recolección de basura, etc. (Ver pregunta N° 11 de encuesta y MT pág. 121).

Además con la investigación de campo se pudo evidenciar que ningún habitante de la Col. Las Brisas N° 3, posee título de propiedad de su vivienda lo cual es una característica fundamental para que una vivienda sea considerada adecuada según lo establecido en el Comentario General No 4 del Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales (Ver MT. Supra Pág. 70-73)

### **HIPÓTESIS ESPECÍFICA 1**

***“En la manera que el Estado Salvadoreño adopte medidas para garantizar la seguridad de la tenencia de la vivienda, los servicios básicos, el acceso al financiamiento y subsidios a familias de bajos recursos se solventará el problema habitacional del país”.***

Esta hipótesis se ha probado en cuanto se ha establecido en la investigación que gran parte del problema habitacional del país se solucionaría si el gobierno

aplicara a todos los sectores de la población incluyendo los sectores de la línea férrea los programas de viviendas instituidos en la Política Nacional de vivienda orientados a garantizar la seguridad en la tenencia de la vivienda; siendo estos el programa de legalización de tierras o “País de propietarios”, programa de asentamientos humanos y recientemente el programa “vivienda digna un sueño posible” (Ver. MT. Pág. 102-105). En este sentido el problema habitacional del país tiene cifras aun muy significativas a tal grado que el problema todavía tiene vida y sigue cobrando fuerzas.

El problema de los servicios básicos es uno de los más graves comparado con el de la falta de seguridad en la tenencia de la tierra, por estar relacionados los servicios básicos a los derechos fundamentales como el derecho a la salud, educación, medio ambiente sano, etc. Se puede afirmar que si se proporcionara estas prestaciones básicas se mejoraría en gran medida el nivel de vida de los habitantes y en consecuencia se estaría garantizando en gran parte el derecho a la vivienda.

## **HIPÓTESIS ESPECÍFICA 2**

*“La participación activa y coordinada de todas las instituciones involucradas en materia de vivienda tales como el Viceministerio de Vivienda, el Fondo Social para la Vivienda, Fondo Nacional de Vivienda Popular entre otros, hace más viable la ejecución de políticas gubernamentales”.*

Conforme a las entrevistas realizadas y a la investigación documental se comprobó que desde una perspectiva gubernamental existe cierto grado de

efectividad en la participación de las instituciones en el desarrollo de las políticas de vivienda, sin embargo, en la realidad se evidenció la descoordinación en algunas instituciones involucradas en materia de vivienda al no poder delimitar su rango de competencia funcional para la elaboración de programas locales de desarrollo habitacional, estas instituciones son: el Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano y la Alcaldía de la ciudad de San Miguel.

A consecuencia de la descoordinación existente, especialmente por parte de la Alcaldía de San Miguel, se acarrea un estancamiento en el desarrollo humano del municipio al no trasladar los beneficios de los programas de vivienda a sus habitantes incumpliendo la obligación establecida en el Art. 4 No 1 del Código Municipal. (Ver MT. Supra Pág. 99 )

### **HIPOTESIS ESPECÍFICA 3**

*“La pobreza estructural es una condicionante para que muchas familias busquen satisfacer sus necesidades de vivienda ocupando terrenos del Estado, por lo que en la medida que el gobierno combata la pobreza se eliminara el problema habitacional del país”.*

Tal como se sostuvo en diferentes apartados de la investigación, comprobar que la pobreza es un elemento de importante valor que condiciona el desarrollo social de la población no fue difícil hacerlo, debido a que se probó con la hipótesis que se plantea sobre el elemento pobreza; la vivienda como se argumentó debe constituir un derecho

social que se ubica en el primer orden de las prioridades Estatales (Ver. MT. SUPRA. Pág., 116.), situación que les dificulta hoy por hoy a muchas familias desarrollarse en sociedad, quedando vedada esta posibilidad; y lo que es mas, satisfacer sus necesidades como es el caso de una vivienda, a tal grado que se sostuvo como elemento que particularmente caracterizó el problema que se estudia de las personas que habitan a orillas de la línea férrea que, aparte de la pobreza, también la falta de empleo, íntimamente relacionada con la misma, son indicadores que nos demuestran la inestabilidad, inseguridad, y la precariedad con que muchos salvadoreños viven<sup>160</sup>; decir entonces que en la medida que el Estado disminuya a los índices mas insignificantes de pobreza y desempleo, vamos a decir que la población contara con los medios económicos de subsistencia suficientes y que el problema se esta tratando con seriedad, dando cumplimiento efectivo a los Art. 1 y 37 de la Constitución. Como se puede ver la pobreza es un problema delicado que ataca a todos los sectores de la población; en el caso de la línea férrea, queda evidenciado que es la pobreza la condicionante de que muchos con situaciones económicas muy precarias busquen satisfacer sus necesidades de vivienda ocupando terrenos del Estado (Ver ENCUESTA. PREGUNTA N° 10)

---

<sup>160</sup> Cabe destacar que la pobreza enmarcada en los sectores de la línea férrea, no es absoluta, ya que se han visto casos de profesionales que habitan en esos sectores, pero eso podría significar que esas personas llegaron a vivir ahí siendo pobres y se han ido superando poco a poco hasta llegar a ostentar una buena vivienda, por otro lado también se deduce que algunas personas construyen grandes viviendas (de mala fe) a sabiendas que esos terrenos no son de su propiedad, lo hacen con el ánimo de acrecentar su patrimonio, pero en el caso de la Col Las Brisas N° 3 no se han observado dichos fenómenos.

#### **HIPÓTESIS ESPECÍFICA 4**

*“El Estado no garantiza el acceso a la justicia por violaciones al derecho a la vivienda al no proporcionar mecanismos adecuados para proteger este derecho social”.*

Los Tribunales de Justicia y la justiciabilidad de los derechos sociales constituyen los indicadores principales que abordan esta hipótesis, aunque en la práctica se encuentren totalmente distanciados, así se acreditó la positividad de dicha afirmación con los resultados obtenidos en las entrevistas y las consultas bibliográficas demostrando que realmente el Estado no provee los medios ni las garantías procesales concretas para poder tutelar el derecho a la vivienda, por lo cual la exigibilidad de este derecho es casi imposible ante un Tribunal de Justicia. Aún cuando es el mismo Estado quien ejecuta la mayor parte de violaciones al derecho a la vivienda al no proporcionar los elementos mínimos que conforman una vivienda adecuada. (Ver MT supra 70 y sgtes.)

Con ello también se indica que se no están cumpliendo las obligaciones asumidas a nivel internacional en cuanto a adoptar medidas a favor de una vivienda adecuada, (ver MT supra pág. 64-69), en ningún momento el Estado ha hecho una revisión de la legislación interna que vaya acorde a lo establecido a nivel internacional en materia de vivienda y así poder cumplir sus compromisos de garantizar el pleno goce de este derecho que además de las ya establecidas debe cumplir la obligación de asegurar la justiciabilidad de éste, ello implica el poder

exigir ante el Órgano Jurisdiccional el cumplimiento de los elementos que enmarcan una vivienda adecuada.

#### **4.2.7 LOGRO DE OBJETIVOS**

A continuación se presenta la efectividad con que se logró alcanzar los objetivos desarrollados en la investigación.

##### **Objetivo General 1**

**Analizar la efectividad con que el Estado Salvadoreño garantiza el derecho a la vivienda como derecho humano.**

La finalidad que se persiguió con la elaboración de este objetivo fue lograda en su totalidad, ya que a lo largo de toda la investigación tanto documental como de campo, se pudo comprobar el grado de efectividad con que el Estado Salvadoreño garantiza el derecho a la vivienda a todos sus habitantes. Tal evidencia resultó de la lectura de la Política de Vivienda 2000-2004, comparándola con lo ejecutado en la realidad, deduciéndose que verdaderamente dicha política no gozó de plena efectividad en su campo de acción, debido a que muchos grupos sociales como los asentamientos humanos ubicados en los alrededores de la línea férrea fueron excluidos al momento de poner en marcha dicha política aún cuando éstos estaban contemplados en ella; asimismo se dice que no tuvo total efectividad, debido a que el déficit habitacional se mantiene elevado (Ver MT supra pág. 106 ).



Es muy importante mencionar que el análisis de la efectividad sobre la garantía del derecho a la vivienda por parte del Estado fue posible en gran medida gracias a la investigación de campo, en parte con las entrevistas y con la observación de la realidad que actualmente vive nuestro país en el ámbito habitacional, lo que nos trajo a definir que evidentemente el Estado no cuenta con los recursos materiales, financieros y humanos para solventar este problema que día a día se vuelve más grande, eso es en parte un obstáculo para lograr la plena satisfacción de este derecho social.

## **OBJETIVO GENERAL 2**

**Determinar como el Gobierno Salvadoreño garantiza el derecho humano a la vivienda de los habitantes de la comunidad Las Brisas N° 3, del Departamento de San Miguel.**

La idea del presente objetivo tiene como finalidad analizar el grado de garantía existente hacia los sectores marginales de la línea férrea por parte del Gobierno. En ese sentido diremos que a pesar de que no es un problema nuevo, que data más de 20 años, los distintos gobiernos que hasta la fecha han transitado no han resuelto el problema de los asentamientos ilegales de la línea férrea, pese a ello se puede afirmar que en la comunidad Las Brisas N° 3 hasta el momento se carece de algún respaldo tanto político como jurídico, desamparando totalmente a los pobladores de medidas alternas al conflicto existente; lastimosamente la Política de Vivienda que aún incluyendo a estos sectores no se da practicidad al momento de llevarse a cabo en la

ejecución de los proyectos, además cuando se realizó la observación determinamos que no existe en mencionado documento un claro beneficio a estos sectores, en este orden de ideas también se puede señalar las constantes amenazas de que son objeto cada uno de los pobladores por la institución FENADESAL (Ver. MT. SUPRA. Pág. 131), inhibiendo a los mismos de poder legalizar los inmuebles por ser terrenos del mismo Estado. Con todo lo mencionado, es un problema de más de 20 años que todavía no se resuelve, el Estado no ha realizado ninguna solución alterna, la misma población opinó en un 64% que no existe garantía de el Derecho Humano a la vivienda, además un 76% que conocen de la situación afirmó que no existe respeto al derecho a la vivienda (Ver. ENCUESTA. supra pregunta 4 y 5. Pág. ). Por tanto concluimos que en ningún sentido el Gobierno salvadoreño garantiza el Derecho Humano a la vivienda a los habitantes de la Col. Las Brisas N° 3.

### **OBJETIVO ESPECÍFICO 1**

**Definir las políticas de vivienda que desarrolla el Gobierno Salvadoreño local de la ciudad de San Miguel y en qué medida son efectivas.**

El cumplimiento de este objetivo se ha llevado a término, exactamente las políticas en materia de vivienda a desarrollar por la Municipalidad en la ciudad de San Miguel, solamente pudieron definirse, más no llevarse a cabo, tal es el caso del Plan Maestro de Desarrollo Urbano de la ciudad de San Miguel a realizarse entre los períodos 1999-2005 y 2011-2015, elaborado por el Viceministerio de Vivienda para ejecutarse

en coordinación con la Alcaldía de San Miguel. Este constituyó un excelente plan para mejorar en gran medida las condiciones urbanísticas y ambientales de dicha ciudad. Sin embargo pasó a ser “engavetado” como lo afirmó en su oportunidad el Ing. Jaime Amílcar Gómez Varela, Gerente Regional del Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano de la ciudad de San Miguel, por lo puede afirmarse que tal política no se hizo efectiva.

Es de manifestar que las políticas de vivienda desarrolladas en la ciudad de San Miguel, solamente han quedado a nivel de gestionar los servicios públicos en algunas zonas, como el agua potable y energía eléctrica, pero programas de construcción, mejoramiento o legalización de propiedades no se han realizado. Así lo confirmó la Arq. Cordero, Jefe de la Oficina de Asentamientos Humanos del VMVDU de la región central, al mencionar que por parte del Alcalde migueleño, no se han presentado solicitudes para llevar a cabo proyectos de vivienda (Ver Entrevista dirigida a Arq. Delia Cordero del Viceministerio de Vivienda supra pág. 176 pregunta nº 8 )

## **OBJETIVO ESPECIFICO 2**

**Especificar el rol que desempeñan las instituciones Gubernamentales y no gubernamentales frente a la problemática de vivienda de los habitantes de la comunidad Las Brisas N° 3 del Departamento de San Miguel.**

En el panorama de vivienda, actualmente en El Salvador se posee un parque habitacional de medio millón de viviendas para solventar esta magna proporción se cuenta con instituciones que generalmente según su mandato legal ayudan a erradicar este amplio margen significativo de viviendas existentes, como son: FSV, FONAVIPO, FUNDASAL, CASALCO, HABITAT, USAID (Ver. MT. SUPRA. Pág. 92-99). Generalmente queremos aclarar que todas estas instituciones desarrollan la labor de colaboración, ya sea con fondos económicos, jurídicos; de construcción entre otros. Es decir uno por ejemplo aporta lo económico, otro lo constructivo y sucesivamente se lleva al eslabón para completarse en una vivienda con los requisitos fundamentales así como también el tamaño de la vivienda debe de estar en proporción a cada grupo familiar<sup>161</sup>; pero es de aclarar que todos ellos trabajan conjuntamente con el VMVDU, y es éste quien en base a los distintos programas y proyectos canaliza los esfuerzos que aportan cada una de ellas, así los proyectos establecidos y aprobados se encuentran en la política de vivienda estableciendo para el caso el programa de Legalización de tierras (Ver. MT. SUPRA. Pág. 103), pero específicamente no existe una labor directa de la zona de la línea férrea a la institución sino que es base a lo trazado por el VMVDU es que se trabaja por lo que en la práctica tomaría ejercicio todas las instituciones que se mencionan si se incluyeran en un proyecto específico, que hasta la fecha se carece de él en las

---

<sup>161</sup> Por que significa que no se le puede dar una vivienda con dos dormitorios para el caso a una familia compuesta con ocho o diez miembros, volviéndose en una situación de incomodidad para los que la habitan.

comunidades Las Brisas No. 3 del departamento de San Miguel, de lo contrario es letra muerta en la realidad.

### **OBJETIVO ESPECÍFICO III**

**Establecer la vinculación de los organismos, la normativa y la jurisprudencia internacional en la situación habitacional en El Salvador.**

El logro de este objetivo se pudo completar al momento de desarrollar los sistemas de protección internacional del derecho a la vivienda (Ver MT supra pág. 135 y sgtes.), la vinculación existente de todos los organismos, normativa y jurisprudencia en materia de vivienda consiste en la protección de este derecho, siempre y cuando queden agotados los mecanismos de protección internos; así se pudo comprobar que la Comisión y la Corte Interamericana perfectamente puede conocer sobre casos por violaciones a este derecho haciendo las respectivas recomendaciones a los Estados (Ver MT supra pág. 140), asimismo a la Comisión de Derechos Humanos a través de los procedimientos 1503 y 1235 según Resolución del Consejo Económico y Social, también conocen sobre violaciones a los derechos sociales y da sus recomendaciones al Estado, todo ello conforme a lo establecido en las normas y en la jurisprudencia internacional. Sin embargo, según los datos obtenidos, también se afirmó que muchas veces la Corte Interamericana se limita a conocer denuncias de casos de violaciones a derechos civiles y políticos, cuya protección se hace extensiva en algunos casos a los derechos sociales, y que es muy raro encontrar jurisprudencia relativa a denuncias

sobre violaciones a derechos económicos, sociales y culturales. (Ver entrevista dirigida a Lic. Miguel Guevara, Procurador Adjunto de la PDDH, pág. 153)

#### **OBJETIVO ESPECIFICO 4**

##### **Aportar alternativas de solución a la problemática de vivienda de los habitantes de la comunidad Las Brisas No. 3.**

Referente a este objetivo mencionamos que el problema de los habitantes de la comunidad Las Brisas No. 3 sobre su situación de vivienda tiene solución, cumpliendo con este objetivo decimos que las alternativas de solución se señalan las siguientes: Reubicar a las familias que viven en zonas marginales o de alto riesgo (ver Encuesta. supra. Pregunta. 17 pág.) y previo a ello se necesita de un estudio técnico donde reúna los requisitos de salubridad, medio ambiente sano, servicios básicos; ya sea proporcionando un terreno por parte de la municipalidad o contar con los medios para adquirirlos y poder proseguir a la reubicación; por otro lado, otra alternativa sería desafectar esos bienes (Fiscales) que pertenecen al Estado transfiriéndose al FONAVIPO para realizar los trámites pertinentes con el fin de otorgar títulos de propiedad (Ver MT supra. Pág. 124-125) como ocurrió en el tramo ferroviario en desuso entre la estación Santa Lucía departamento de Santa Ana hasta Ahuachapán; situación que previo a ello se necesita del estudio técnico pertinente para proceder a esta última acción de desafectar bienes del Estado, esto pudiera ocurrir solamente si FENADESAL decidiera que el ferrocarril ya no hiciera su recorrido por las antiguas

vías, eso vendría a afectar grandemente sus propiedades ya establecidas para prestar un servicio público (transporte) ya que tendría que incurrir en gastos para poder ocupar nuevas propiedades, esto no se comprobará hasta el momento de la reactivación del ferrocarril delimitando cuales serían los tramos que se volverían a necesitar.

#### **4.2.4 ANÁLISIS DE CASOS**

**CASO: “VIOLACIÓN AL DERECHO A LA VIVIENDA POR PARTE DE EMPLEADOS DE FENADESAL A LOS HABITANTES DE COL. LAS BRISAS N° 3 UBICADA EN LOS ALREDEDORES DE LA LÍNEA FÉRREA.**

##### **Doctrina**

El acceso a la vivienda es un derecho del mayor interés social, porque la obtención de una vivienda cómoda, higiénica y segura resulta ser un elemento indispensable para el desarrollo de la familia y una condición indispensable para la vigencia de una serie de derechos, entre los cuales se pueden mencionar el derecho a la intimidad, a la vida privada, la salud y a la seguridad familiar.

Entre las obligaciones del estado especialmente las de respeto al derecho a la vivienda, obligan al Estado a abstenerse de realizar ciertas prácticas pues proscriben los desalojos forzosos, que de acuerdo al Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales, solo están justificados en situaciones [excepcionales] y de acuerdo con [los principios relevantes del derecho Internacional] o aquellos desalojos que no incluyan alternativas adecuadas de realojamiento para los afectados, (también

proscribe la promulgación de leyes que restrinjan de manera injustificada la realización del derecho a una vivienda adecuada).

Según la resolución 1993/77 de la Comisión de Derechos Humanos, las prácticas de los desalojos forzosos constituye una violación grave a los derechos humanos, en particular del derecho a la vivienda adecuada, lo cual está relacionado con lo establecido en el folleto informativo No 25 de la Oficina del Alto Comisionado para los Derechos Humanos que determina ¿Qué es un desalojo forzoso? Y dice que consiste en “despojar a la persona de su casa o tierra contra su voluntad de un modo atribuible directa o indirectamente al estado lo cual sin importar la condición jurídica de la tenencia de la vivienda, pues se deben seguir los procedimientos establecidos en la normativa en vigor para poder desalojar a las familias cuya condición está fuera de la ley por cualquier circunstancia, esto según la Subcomisión de Prevención y Protección a los Derechos humanos<sup>162</sup> en su resolución 2003/17.

### **Cuadro Fáctico**

Ahora bien, el caso que nos interesa analizar está muy relacionado con el tema de desalojos forzosos y el derecho a la vivienda pues los hechos ya establecidos en la resolución del expediente SM-0360-03 de la PDDH, San Miguel consta la denuncia de personas afectadas con la demolición de sus viviendas ubicadas sobre la línea férrea, en el sector de la Col. Las Brisas N° 3, sin ningún aviso previo por parte del personal de la institución estatal FENADESAL y sin llevar a cabo un procedimiento

---

<sup>162</sup> Antes llamada Subcomisión de Prevención de Discriminaciones y Protección a las Minorías.



legal, dando lugar la figura del desalojo forzoso constituyendo una flagrante violación al derecho reconocido en la Constitución de la República en su Art. 119 en el que se declara de interés social de la construcción de viviendas; estando proscrito por tanto el privar de su vivienda a las familias salvadoreñas sin antes ofrecer una justa reubicación.

Además es atentatorio a la Declaración Universal de Derechos Humanos, Art. 25 , el cual reconoce que “Toda persona tiene derecho a un nivel de vida adecuado que le asegure, así como a su familia, la salud y el bienestar, y en especial la alimentación, el vestido, la vivienda...” así como también el Art. 11 del Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales donde se atribuye la obligación de respeto que debe el estado al derecho a la vivienda y el resto del ordenamiento jurídico procesal por el hecho de que el procedimiento en comento se llevo a cabo sin las garantías del debido proceso.

### **Análisis crítico.**

Ante tal situación cabe destacar que:

Las personas suelen construir sus viviendas en terrenos que no les pertenecen legalmente ya sean del estado o sean estos privados; pero existe un factor común que lleva a estas personas a ubicarse en estos lugares, y esta es la pobreza estructural que afecta a la mayor parte de la población y por tal razón se les hace imposible adquirir una vivienda propia; otro factor importante es la migración por causa de la guerra

civil que sufrió nuestro país y que aun las personas no han podido estabilizarse por falta de espacios que les facilite la obtención d una vivienda.

La practica de desalojos forzosos esta proscrita y debe erradicarse en el actuar de la institucionalidad del Estado.

La institución encargada de velar por el cumplimiento de los Derechos Humanos como el derecho a la vivienda en nuestro país, le compete a la PDDH, sin embargo sus recomendaciones no tienen fuerza sancionatoria, lo que implica las constantes violaciones sistemáticas por lo cual es necesario dotar a esta institución de poder sancionatorio sobre los actos violatorios a Derechos Humanos.

Lo anterior es solo un bosquejo de lo que día a día deben afrontar estas personas ya que por lo visto no es suficiente el hecho de no tener vivienda propia y la que poseen irregularmente carece de servicios básicos, sino que también son amenazados con desalojarlas y dejarlas sin hogar donde poder lograr a cumplir sus aspiraciones como seres humanos.

**CAPÍTULO V**

**CONCLUSIONES**

**RECOMENDACIONES**

**Y PROPUESTAS**

## **CAPÍTULO V**

### **CONCLUSIONES, RECOMENDACIONES Y PROPUESTAS**

#### **5.1 CONCLUSIONES**

Al haber finalizado el estudio del tema: “La obligación del Estado salvadoreño de garantizar el derecho humano a la vivienda, frente al problema de los asentamientos ilegales en la línea férrea, departamento de San Miguel período 2000-2004; el grupo investigativo ha llegado a las siguientes conclusiones.

##### **5.1.1 CONCLUSIONES GENERALES**

El tema objeto de estudio fue posible analizarlo tomando en cuenta diferentes enfoques, por lo que se ha podido llegar a concluir en forma sistemática nuestra investigación.

#### **CONCLUSIONES DOCTRINARIAS**

- Desde la óptica doctrinaria, la vivienda no representa materia de estudio acabada, el aporte de autores que analicen exhaustivamente de forma crítica la política de vivienda y su ejecución por parte de la institucionalidad del Estado es escasa; así como también no existe discusión en la actualidad sobre el derecho a la vivienda que generen estudios, foros o debates constantes encaminados a ofrecer un mayor aporte concertador y propositivo y al mismo tiempo orientados a influenciar en un

mejor desempeño del trabajo fundamental para garantizar eficazmente el derecho humano a la vivienda reconocido constitucionalmente.

- Siguiendo este orden de ideas, cabe destacar que el contenido del derecho a la vivienda no se encuentra muy arraigado doctrinariamente, no se ha determinado específicamente los elementos que éste debe contener, por lo que esta tarea a quedado limitada a lo establecido a nivel internacional por las Naciones Unidas<sup>163</sup>, en la Observación General N° 4, permitiendo así que se señale aún más su indeterminación, elemento que también influye para poder exigir el cumplimiento de este derecho, adecuándose más a un derecho vago, abierto y no a un auténtico derecho exigible completamente.

## **CONCLUSIONES JURÍDICAS**

- La Constitución de la República no incluye la garantía del Derecho a la vivienda en forma explícita dentro de las obligaciones del Estado para con los habitantes; en su Art. 1 sólo se lee que “es obligación del Estado asegurar a los habitantes de la República, el goce de la libertad, la salud, la cultura, el bienestar económico y la justicia social”. Sin embargo, en el Art. 119 regula implícitamente el derecho a la vivienda, evidenciando que el compromiso constitucional se limita a “procurar” su obtención y no al suministro del bien, quedando entonces en manos de los

---

<sup>163</sup> A través del Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales encargado de supervisar y controlar el cumplimiento del PIDECOSOC

sistemas financieros privados o estatales facilitar el financiamiento para la construcción de viviendas.

- La normativa existente en lo referente al derecho a la vivienda es excluyente en alguna medida, desde la perspectiva institucional como el caso del Fondo Social para la Vivienda, cuyo Ley en su Art. 3 señala que, “el Fondo tendrá por objeto contribuir a la solución del problema habitacional de los trabajadores”. Si bien es cierto el trabajador constituye un gran núcleo de la sociedad, este mismo sistema excluye a aquellos trabajadores que no tienen capacidad económica para adquirir una vivienda, por lo que esta institución impide que sea más viable la ejecución de políticas en materia de vivienda para la población en general.

## **CONCLUSIONES POLITICAS**

- Frente al agravamiento de la situación de pobreza y la vulnerabilidad de las personas que no encuentran satisfecho su derecho a la vivienda digna, el Estado tiene la obligación de respetar los estándares reseñados en el derecho internacional y desarrollados por expertos en el tema a través de la revisión de las políticas de vivienda existente, y de su adopción como guía para el diseño de futuros programas en la materia. Recordando que los estándares mencionados son vinculantes para el Estado, en tanto son obligaciones cuyo incumplimiento

compromete la responsabilidad internacional de éste, conforme a la Convención Americana sobre Derechos Humanos, el Protocolo Adicional en materia de Derechos ECOSOC y al Pacto Internacional de Derechos Económicos Sociales y Culturales.

- Los Gobiernos locales tienen la obligación de promover y financiar programas de vivienda. Esto se convierte en una promesa en periodos proselitistas llevándolos incluso hasta los sectores más vulnerables de la población, pero que al momento de ejercitarse en el rol de Gobierno Municipal, ninguna de las dos funciones que se menciona es asumida total o parcialmente por los municipios quedando en este sentido en completo abandono dejando el problema en manos del mercado, reduciendo así su actividad al de un actor meramente pasivo en los procesos y no como factor clave y dinámico en la solución del problema de vivienda.

## **CONCLUSIONES SOCIOECONÓMICAS**

- La vivienda debe constituir un derecho social ubicado en el primer orden de las prioridades estatales porque en países como el nuestro las condiciones de pobreza, y por consiguiente los bajos salarios de la gran mayoría de trabajadores e ingresos menores al costo de la canasta básica, dificulta que este sector de la población pueda adquirir una vivienda digna por sus propios medios, por lo que el Estado adquiere un gran compromiso para garantizar este derecho, para ello debe evitar todas aquellas condiciones que impidan que el derecho a la vivienda sea disfrutado plenamente.

- El acceso a la vivienda es un derecho de mayor interés social, porque la obtención de una vivienda cómoda, higiénica y segura resulta ser un elemento fundamental para el desarrollo de la familia y una condición indispensable para la vigencia de otra serie de derechos, entre los cuales se pueden mencionar la salud, el medio ambiente sano, la seguridad jurídica y familiar, la integridad y un nivel de vida adecuado, por lo que al violentarse el derecho a la vivienda también conlleva el menoscabo de estos derechos muy importantes para el desarrollo del ser humano, dado el carácter de indivisibilidad, interdependencia e integralidad de los Derechos Humanos.

### **5.1.2 CONCLUSIONES ESPECÍFICAS**

- El problema de vivienda existente entorno a la línea férrea es un punto que dentro de la doctrina no se encuentra ampliamente desarrollado, lo que permite que estos sectores se mantengan inhibidos, al grado de ser marginados de las políticas y programas de vivienda al momento de llevarse a cabo, existiendo tal discriminación hacia estos grupos, de los que sólo es posible darse cuenta a través de medios noticiosos que divulgan la situación de vulnerabilidad en que viven sus habitantes, pero al mismo tiempo sirve como un llamado de auxilio para el Gobierno para que observen y acaten medidas para proporcionarles una vivienda adecuada y se resuelva de una vez el conflicto entre FENADESAL y los habitantes de la línea férrea.



- La justiciabilidad del derecho a la vivienda se encuentra obstaculizada por la falta de determinación del contenido de este derecho. Cuando la Constitución o algún Instrumento Internacional de Derechos Humanos se refieren al derecho a la vivienda, resulta difícil saber cuál es la medida exacta de las prestaciones debidas. Evidentemente la exigencia de este derecho en sede judicial supone la determinación de un incumplimiento o transgresión, que se vuelve imposible si la conducta debida no resulta indiscutible.<sup>164</sup>
  
- Las condiciones sociales y económicas de los habitantes de la línea férrea son precarias al presentar altos índices de desempleo, pobreza, poco acceso a la educación, salud, falta de servicios básicos, inseguridad jurídica de la tenencia, lo cual se debe a diversos factores, en primer lugar el desinterés por parte del Gobierno para solucionar el problema que data desde hace décadas; en segundo lugar la no elaboración de una estrategia que permita la aplicación de los programas de legalización de tierras para poder otorgarles título de propiedad a los poseedores, o en su defecto proceder a la reubicación; y por último, a la falta de organización por parte de las comunidades afectadas, quienes tienen la facultad de poder acudir a la municipalidad para que ésta gestionen proyectos de beneficio

---

<sup>164</sup> Significa que el derecho a la vivienda no puede ser exigible ante los Tribunales de Justicia debido a que su incumplimiento no se encuentra determinado por ninguna ley; por lo cual, se concluye que no se puede exigir algo que no se encuentre regulado en una norma, y que para tal, pueda ser del conocimiento de este en sede judicial.

a su comunidad, sin embargo la institución hasta el momento mantiene una postura de indiferencia ante el problema.

- Gran parte de la solución del problema de vivienda en torno a la línea férrea está en manos de la Asamblea Legislativa quien tiene la potestad de emitir los decretos que permitirían ya sea el otorgamiento de títulos de propiedad a los poseedores a través de la desafectación de estos terrenos, dado que el sistema de transporte ferroviario ya no existe, o bien el traslado de estas personas a otros lugares en condiciones adecuadas. Sin embargo, esta solución se ve obstaculizada por el desacuerdo de la empresa FENADESAL ya que ésta en ningún momento permitiría la desgravación de sus propiedades porque aparte de reducirle su patrimonio les afectaría en la futura reactivación del ferrocarril.

## **5.2 RECOMENDACIONES**

Al finalizar la presente investigación es muy importante formular una serie de recomendaciones dirigidas a las diferentes unidades de análisis:

### **AL ESTADO**

Elevar a rango de Ministerio el actual Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano del Ministerio de Obras Públicas, dotándole de todos los recursos económicos, humanos y legales correspondientes; a fin de darle autonomía, y la obtención de un mayor presupuesto para el desarrollo del trabajo institucional.

Crear una estrategia para combatir la pobreza en el país, con el propósito de mejorar las condiciones de vida de los habitantes, en especial la situación de las viviendas inadecuadas, cuya optimización permitirá que se solvete gran parte del problema habitacional del país en relación a la falta de servicios básicos, salud, educación, seguridad en la tenencia y medio ambiente sano.

#### **AL VICEMINISTERIO DE VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO**

Realizar un Foro Nacional de Vivienda, con participación de todos los miembros del Sector e Instituciones de ayuda internacional, en calidad de observadores; para una discusión abierta de la temática de vivienda, en la que se llegue a consensos en la búsqueda de soluciones a la Problemática Habitacional del país; evitando hasta donde sea posible, la politización partidaria de éste.

#### **A LA ASAMBLEA LEGISLATIVA**

Creación de una ley o decretos donde se establezca los parámetros a seguir para la desafectación de los terrenos entorno a la línea férrea o reubicación -en su caso- de las personas que ahí habitan, a fin de solucionar el problema habitacional de las familias afectadas y al mismo tiempo evitar problemas como los ya existentes entre la empresa FENADESAL y los pobladores de sus propiedades en una futura reactivación del ferrocarril.

## **A LA PROCURADURÍA PARA LA DEFENSA DE LOS DERECHOS HUMANOS**

Mayor difusión sobre los Derechos Humanos, así como también los mecanismos de protección con que se cuenta, a fin de que todos los habitantes tengan un mayor conocimiento sobre la materia y puedan acudir a esta institución frente a cualquier violación de Derechos Humanos, especialmente el derecho a la vivienda.

## **A LA MUNICIPALIDAD**

Cumplir realmente con las funciones emanadas de los Artículos 203, 204 y 206 de la Constitución de la República; y los Artículos 2 y 4 Numeral 1 del Código Municipal, en el sentido que destinen los recursos materiales, financieros, necesarios para promover y desarrollar los programas habitacionales que vayan en beneficio de la comunidad.

## **A FENADESAL**

Que tomen un mayor control sobre las labores de vigilancia que realizan los empleados de esa institución en los sectores de la línea férrea, para que éstos no cometan arbitrariedades tales como, las constantes amenazas de desalojos y demolición de viviendas de que son víctimas las personas que habitan esos lugares, trayendo aparejado como conclusión de sus conductas el menoscabo evidente de sus

derechos humanos, sobre todo el de seguridad en el goce de su derecho a la vivienda y a la libertad moral.

### **UNIVERSIDAD DE EL SALVADOR**

A toda la población universitaria, se invita a estimular en el área del servicio social, la promoción y educación sobre los Derechos Humanos, con el fin de que estos conocimientos lleguen a ser divulgados a todos aquellos sectores que desconocen sus derechos, para que puedan hacerlos valer frente a cualquier amenaza ó violación.

### **SOCIEDAD EN GENERAL**

Tomar un rol activo en defensa de sus derechos a través de la denuncia ciudadana y ejercitar la acción judicial correspondiente ante los distintos tribunales, con el objetivo de frenar las transgresiones sistemáticas ocasionadas por la institucionalidad del Estado.

### **5.3 PROPUESTAS**

- Creación de una ley por parte de la Asamblea para dar en propiedad, calles, inmuebles nacionales y municipales en desuso, a favor Fondo Nacional de Vivienda Popular para que conjuntamente con el Viceministerio de Vivienda, sean destinados en la construcción de vivienda para los salvadoreños que no la poseen y para que quienes ya la tienen en esas áreas se les legalice la tenencia de las mismas.

- Que los resultados que se logren del consenso del Foro Nacional de Vivienda, sirvan para la preparación de un Plan Nacional de Vivienda, con alcances a corto, mediano y largo plazo; así como promover que éste tenga respaldo legislativo, para que se convierta en un Plan de Nación, y no en un Plan o Programa de Gobierno<sup>165</sup>.
- La creación de una Estrategia Nacional para combatir la pobreza cuyo objetivo sea primordialmente proporcionar el acceso a los servicios básicos, empleo e implementación de programas de saneamiento en todas las áreas urbanas y rurales del país, a fin de aminorar las deficiencias en materia de vivienda y puedan cumplirse los elementos señalados a nivel internacional de una vivienda adecuada.

---

<sup>165</sup> Cuando se trae a cuenta mencionar el Plan de Nación significa que en materia de vivienda nos referimos a que pueda este ser aplicado para todo el país sin exclusión de algún sector; y a un Plan o Programa de Gobierno, cuando decimos que en materia de vivienda la aplicación sea sectorizado o ha cierta parte de la población; en este sentido es lo que se quiere prever que se de.

## BIBLIOGRAFÍA

- Abramovich, Víctor y Christian Courtis, “Apuntes sobre la exigibilidad de los Derechos Económicos Sociales y Culturales”, 1ª Edición, México (2003)
- FESPAD, “Estudio sobre Derechos Humanos” San Salvador, El Salvador (2004)
- Kothari, Miloon, “La privatización de los derechos humanos: el impacto de la globalización en el acceso a la vivienda, el agua y el saneamiento.” 2003
- Lungo, Mario, Estudios Centroamericanos, N° 633-634, “Economía Política de la Vivienda en El Salvador,” 2001,
- Martínez de Pisón, José, “Políticas de Bienestar” Un estudio sobre los Derechos Sociales. Editorial TECNOS. S. A, España (1998)
- Mata Tobar, Víctor Hugo, “Memoria del Seminario: Los Derechos Económicos Sociales y Culturales en el contexto de la transición en El Salvador”, 1996 PDDH.
- Oficina del Alto Comisionado de Derechos Humanos, Folleto Informativo N° 21, El derecho a una vivienda Adecuada.

- ONU, Folleto informativo N° 7 “Procedimientos para presentar denuncias”
- ONU, Folleto Informativo No.25, “Los Desalojos Forzados y los Derechos Humanos,”
- LA PRENSA GRAFICA, Dutríz Hermanos S. A. de C. V. Editores.
- EL DIARIO DE HOY,
- Center on Housing Rights and Eviction (COMRE) “Vid. Legal Reserves for Housing Rights. Source 4.Ginebra,” 2000,
- Procuraduría Para la Defensa de los Derechos Humanos Departamento de Derechos Económicos, Sociales y culturales, “CONOZCAMOS LOS DERECHOS ECOSOC”, El Salvador Octubre 1996
- Procuraduría para la Defensa de los Derechos Humanos, Expediente SM-0360-03
- Revista ECA 633-634 Julio-Agosto 2001 “Crisis en el sector vivienda en El Salvador”;
- Sagastume Gemmell, Marco A. “Los Derechos Humanos Proceso Histórico.” (1997) Cuaderno Educativo N° 1, Colección Derechos Humanos. CSUCA. San José, Costa Rica.



- Rosental, MM y P Fludin, “Diccionario Filosófico” (2003).
- Tamayo Tamayo, Mario, “Diccionario de la Investigación Científica,” Editorial LIMUSA, Noriega, Editores (1996)
- Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano, Informe “Marco Institucional y Legal del Diagnóstico de la Vivienda en El Salvador,” 2004
- Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano, “Política Salvadoreña de Vivienda 2000-2004.

#### **PAGINAS WEB (INTERNET)**

- [http://www.derechos.org.ve/publicaciones/tdnb/historia\\_08.pdf](http://www.derechos.org.ve/publicaciones/tdnb/historia_08.pdf).
- [http://www.iepala.es/curso\\_ddhh/ddhh1080.htm](http://www.iepala.es/curso_ddhh/ddhh1080.htm)
- <http://www.mop.gob.sv/modules.php?name=News&file=article&sid=16>
- <http://www.chasque.apc.org/guifont/psh11.htm>.
- <http://www.fundasal.org.sv/paginas/frame06.html>
- <http://habitat.aq.upm.es/boletin/n29/amlun.html>
- <http://www.habitat.org/lac/>
- <http://es.catholic.net/busqueda/index.phtml?w=vivienda&s=1&and=1>

- [http://www.unhabitat.org/programmes/gudocuments/EGM final report 4 Dec](http://www.unhabitat.org/programmes/gudocuments/EGM%20final%20report%204%20Dec)
- <http://www.fonavipo.gob.sv/>
- <http://www.fsv.gob.sv/>
- <http://www.fundasal.org.sv/>
- <http://habitat.aq.upm.es/boletin/n17/ajaud.html>
- <http://www.uca.edu.sv/facultad/ing/arq/lacasatodos.html>
- <http://construccion.com.sv/files/noticias/noticias01-0824.htm>
- <http://www.elsalvador.com/noticias/2003/06/02/nacional/nacio3.html#top>
- [www.elsalvador.com](http://www.elsalvador.com)
- <http://www.analitica.com/va/documentos/1424588.asp>
- [http://www.es.wikipedia.org/wiki/Método\\_científico](http://www.es.wikipedia.org/wiki/M%C3%A9todo_cient%C3%ADfico)
- [www.metodologia-unmsm.com/clases/13](http://www.metodologia-unmsm.com/clases/13)
- [http://www.derecho.uchile.cl/biblioteca/archivos/invdoc.pps.](http://www.derecho.uchile.cl/biblioteca/archivos/invdoc.pps)

# PARTE III

# ANEXOS

### ANEXO 1 INSTRUMENTOS DE INVESTIGACIÓN

UNIDAD DE ANÁLISIS	N°	INSTRUMENTO
Jefe de la Oficina de Asentamientos Humanos VMVDU San Miguel	1	Entrevista no Estructurada
Jefe de la Oficina de Asentamientos Humanos VMVDU San Salvador.	1	Entrevista no Estructurada
Procurador Adjunto de la PDDH de la Ciudad de San Miguel	1	Entrevista no Estructurada
Juez de Sentencia de la ciudad de San Miguel	1	Entrevista no Estructurada
Colaboradora Jurídica de la PDDH	1	Entrevista Semi Estructurada
Habitantes de la Col. Las Brisas N° 3 departamento de San Miguel	50	Encuestas
Estudiantes de Lic. En Ciencias Jurídicas de 4° y 5° año	25	Encuestas
Profesionales	25	Encuestas

**ANEXO 2      MODELO DE GUÍA DE OBSERVACIÓN****UNIVERSIDAD DE EL SALVADOR****FACULTAD MULTIDISCIPLINARIA ORIENTAL****DEPARTAMENTO DE CIENCIAS JURÍDICAS****DUODÉCIMO PROCESO DE GRADUACIÓN DE CIENCIAS JURÍDICAS 2005**

**OBJETO DE ESTUDIO:** “La obligación del estado salvadoreño de garantizar el derecho humano a la vivienda frente al problema de los asentamientos ilegales en la línea férrea en el departamento de San Miguel, período 2000-2004”

**UNIDAD A OBSERVAR:** Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano  
(VMVDU)

**OBJETIVO:** Recopilar información necesaria que ayude al desarrollo de la investigación de manera objetiva.

1.      ¿Dónde está ubicado el VMVDU?
2.      ¿Factibilidad de acceso al lugar?
3.      ¿Cómo está estructurada la institución?
4.      ¿Cuál es la unidad o dependencia relacionada al tema objeto de estudio?
5.      ¿Cuál es el trabajo que desempeña la Oficina de Asentamientos Humanos (OFA)?
6.      ¿Cuál es su horario de atención?
7.      ¿Existe factibilidad de acceso a la información en dicha institución?
8.      ¿Qué clase de atención se recibió por parte del personal de la institución?
9.      ¿Fue satisfactoria la información requerida por el equipo investigador?

**ANEXO 3    MODELO DE ENTREVISTAS NO ESTRUCTURADAS****UNIVERSIDAD DE EL SALVADOR****FACULTAD MULTIDISCIPLINARIA ORIENTAL****DEPARTAMENTO DE CIENCIAS JURÍDICAS****DUODÉCIMO PROCESO DE GRADUACIÓN DE CIENCIAS JURÍDICAS 2005**

**OBJETO DE ESTUDIO:** “La obligación del estado salvadoreño de garantizar el derecho humano a la vivienda frente al problema de los asentamientos ilegales en la línea férrea en el departamento de San Miguel, período 2000-2004”

**ENTREVISTA NO ESTRUCTURADA DIRIGIDA A:** Delegado Departamental de la Procuraduría para la Defensa de los Derechos Humanos, departamento de San Miguel.

**OBJETIVO:** Recopilar información necesaria que ayude al desarrollo de la investigación de manera objetiva.

**INDICACIÓN:** A continuación se le expondrán una serie de preguntas, se le pide su colaboración para que las conteste de la manera más objetiva posible.

1. ¿Existe una verdadera protección de los derechos económicos, sociales y culturales en El Salvador?
5. ¿Considera ud. que la PDDH cuenta con las herramientas suficientes para velar por la garantía de los Derechos ECOSOC?
6. ¿El derecho a la vivienda, reconocido como un derecho humano y consagrado en la Constitución de la República, se encuentra debidamente garantizado?

7. ¿Cómo cree ud. Que se puede medir y controlar la observancia del principio de Progresividad de los Derechos ECOSOC?
8. ¿Puede la PDDH promover procesos de amparo ante la Sala de lo Constitucional de la C. S. J frente a las violaciones de los derechos económicos, sociales y culturales. Además de su respuesta la institución ha ejercitado la acción de promover procesos de amparo ante la violaciones del derecho a la vivienda en el caso de los asentamientos ilegales de la línea férrea? SÍ\_\_NO\_\_ Por qué.
9. ¿De qué manera se puede ver garantizada el derecho humano a la vivienda de las personas que habitan a los alrededores de la línea férrea?
10. ¿A su juicio, considera que una vez agotados los mecanismos de jurisdicción interna en el problema d los asentamientos ilegales y no lograrse proteger el derecho humano a la vivienda; puede acudirse al sistema internacional de protección de los Derechos Humanos?
11. ¿Cuáles serían, a su juicio, los mecanismos de protección internacional que fehacientemente se puedan utilizar para proteger en el caso específico de vivienda de las personas que habitan sobre la línea férrea?
12. Desde su punto de vista ¿El derecho la vivienda que regula la Constitución de la República en su Art. 119, estará siendo garantizado por parte del Estado como un derecho constitucional?
13. A su juicio ¿Cuáles son las alternativas de solución que como procurador usted recomendaría aplicar para solventar el problema de vivienda de las personas que habitan a orillas de la línea férrea?

**UNIVERSIDAD DE EL SALVADOR**  
**FACULTAD MULTIDISCIPLINARIA ORIENTAL**  
**DEPARTAMENTO DE CIENCIAS JURÍDICAS**  
**DUODÉCIMO PROCESO DE GRADUACIÓN DE CIENCIAS JURÍDICAS 2005**

**OBJETO DE ESTUDIO:** “La obligación del estado salvadoreño de garantizar el derecho humano a la vivienda frente al problema de los asentamientos ilegales en la línea férrea en el departamento de San Miguel, período 2000-2004”

**ENTREVISTA NO ESTRUCTURADA DIRIGIDA A:** Encargado del Departamento de Asentamientos Humanos del Viceministerio de Vivienda

**OBJETIVO:** Recopilar información necesaria que ayude al desarrollo de la investigación de manera objetiva.

**INDICACIÓN:** A continuación se le expondrán una serie de preguntas, se le pide su colaboración para que las conteste de la manera más objetiva posible.

1. ¿Cuál es el papel que desempeña el Viceministerio en la solución de la problemática habitacional?
2. Considera ud. que el Estado salvadoreño garantiza el derecho a la vivienda a los ciudadanos?
3. ¿Considera ud. que el Estado salvadoreño cuenta con los recursos financieros suficientes para garantizar el derecho a la vivienda y de que cree que depende el se cuente con ello?



4. ¿Qué tan efectiva es la participación de las instituciones que trabajan conjuntamente con el Viceministerio en la solución de la problemática habitacional?
5. ¿Por qué cree ud. que no se les tomó en cuenta a las personas que habitan en la línea férrea en la política de vivienda emitida por el ex presidente Francisco Flores?
6. ¿Cuáles considera ud. que son las causas por las cuales las personas construyen sus hogares en terrenos del Estado?
7. ¿Existe posibilidad de que las personas que habitan en dichos asentamientos ilegales (línea férrea) puedan llegar a obtener título de propiedad y cual sería el proceso que se llevaría a cabo para su obtención?
8. ¿Existe alguna iniciativa por parte del Alcalde de San Miguel para mejorar la situación de irregularidad de las viviendas de las personas que habitan en la línea férrea de la ciudad?
9. ¿De acuerdo a los datos investigados se dice que el déficit habitacional permaneció siempre en el mismo nivel que cuando se lanzó la estrategia de vivienda de Francisco Flores, ¿Por qué no se pudo llegar a la meta de solucionar el déficit habitacional establecido?
10. ¿Desde su punto de vista, cuales serían las medidas alternas de solución a la problemática de los asentamientos ilegales de la línea férrea existentes en la ciudad de San Miguel?

**UNIVERSIDAD DE EL SALVADOR**  
**FACULTAD MULTIDISCIPLINARIA ORIENTAL**  
**DEPARTAMENTO DE CIENCIAS JURÍDICAS**  
**DUODÉCIMO PROCESO DE GRADUACIÓN DE CIENCIAS JURÍDICAS 2005**

**OBJETO DE ESTUDIO:** “La obligación del estado salvadoreño de garantizar el derecho humano a la vivienda frente al problema de los asentamientos ilegales en la línea férrea en el departamento de San Miguel, período 2000-2004”

**ENTREVISTA NO ESTRUCTURADA DIRIGIDA A:** Ing. Wilfredo Ciudad Real, Jefe del Departamento de Ingeniería de Ferrocarriles Nacionales de El Salvador.

**OBJETIVO:** Recopilar información necesaria que ayude al desarrollo de la investigación de manera objetiva.

**INDICACIÓN:** A continuación se le expondrán una serie de preguntas, se le pide su colaboración para que las conteste de la manera más objetiva posible.

1. ¿Cuál es el trabajo que desempeña FENADESAL?
2. Existen muchas personas que habitan en terrenos pertenecientes a esta Institución, ¿Tienen algún permiso o contrato para que puedan construir ahí?
3. ¿Cuál considera ud que es la causa por la que estas personas construyen en sus terrenos?
4. ¿Cuáles cree que son los problemas que enfrentan estas personas al residir en ese lugar?

5. ¿Muchas familias que habitan en dichos lugares dicen ser amenazados con desalojarlos por parte de empleados de FENADESAL, considera necesaria la medida?
6. ¿Existen denuncias por parte de FENADESAL por usurpación de terrenos?
7. ¿Según su opinión considera que el Estado Salvadoreño garantiza el derecho a la vivienda?
8. En caso de que el ferrocarril funcionara nuevamente, ¿cuales cree que pudieran ser las alternativas de solución para que a las personas que habitan a orillas de la línea férrea no se les vulnere el derecho a la vivienda?

**UNIVERSIDAD DE EL SALVADOR**  
**FACULTAD MULTIDISCIPLINARIA ORIENTAL**  
**DEPARTAMENTO DE CIENCIAS JURÍDICAS**  
**DUODÉCIMO PROCESO DE GRADUACIÓN DE CIENCIAS JURÍDICAS 2005**

**OBJETO DE ESTUDIO:** “La obligación del estado salvadoreño de garantizar el derecho humano a la vivienda frente al problema de los asentamientos ilegales en la línea férrea en el departamento de San Miguel, período 2000-2004”

**ENTREVISTA NO ESTRUCTURADA DIRIGIDA A:** Lic. Carlos Solórzano Trejo.

**OBJETIVO:** Recopilar información necesaria que ayude al desarrollo de la investigación de manera objetiva.

**INDICACIÓN:** A continuación se le expondrán una serie de preguntas, se le pide su colaboración para que las conteste de la manera más objetiva posible.

1. ¿Considera ud. que en el Estado Salvadoreño se garantiza el derecho a la vivienda?
2. ¿Desde su punto de vista, el sistema judicial salvadoreño posee los mecanismos adecuados para proteger a las personas a las que se les ha violado el derecho a la vivienda?
3. ¿En su opinión, las personas acuden al Órgano Jurisdiccional cuando se les ha violentado el derecho a la vivienda? ¿Cuántos casos de violación de este derecho han llegado a su tribunal?

4. Ante el problema de la ocupación de los terrenos pertenecientes a FENADESAL han existido denuncias por los delitos de usurpación y construcciones no autorizadas ¿Considera ud. que esta situación constituye un delito?
5. En el caso de la pregunta anterior al presentarse un caso de esta naturaleza en su tribunal ¿Cuáles serían los parámetros que tomaría para fundamentar una resolución?
6. Las personas que habitan en el derecho de vía férrea se quejan por ser víctimas de amenazas para desalojarlos de sus viviendas por parte de empleados de FENADESAL ¿Podrían dichas personas denunciar estos hechos ante el órgano jurisdiccional?
7. En el caso de la línea férrea existe un conflicto de derechos, ya que por un lado se violenta el derecho a la propiedad de FENADESAL así como el de las personas que ahí habitan se les violenta su derecho a la vivienda, ¿Cuál de estos derechos considera ud. que debería prevalecer?
8. ¿Cuáles considera ud. que deberían ser las medidas que el Gobierno Salvadoreño debería implementar para garantizar el derecho a la vivienda de todos los habitantes?

**ANEXO 4 MODELO DE ENTREVISTA SEMI ESTRUCTURADA****UNIVERSIDAD DE EL SALVADOR****FACULTAD MULTIDISCIPLINARIA ORIENTAL****DEPARTAMENTO DE CIENCIAS JURÍDICAS****DUODÉCIMO PROCESO DE GRADUACIÓN DE CIENCIAS JURÍDICAS 2005**

**OBJETO DE ESTUDIO:** “La obligación del estado salvadoreño de garantizar el derecho humano a la vivienda frente al problema de los asentamientos ilegales que conforman la Colonia Las Brisas N° 3 en la línea férrea en el departamento de San Miguel, período 2000-2004”

**ENTREVISTA SEMI ESTRUCTURADA DIRIGIDA A:** Colaboradora Jurídica de la Procuraduría para la Defensa de los Derechos Humanos.

**OBJETIVO:** Recopilar información necesaria que ayude al desarrollo de la investigación de manera objetiva.

**INDICACIÓN:** A continuación se le expondrán una serie de preguntas, se le pide su colaboración para que las conteste de la manera más objetiva posible.

1. ¿Existe una verdadera protección de los Derechos Humanos en nuestro país?
2. ¿Considera ud. que en nuestro país se garantiza el derecho a la vivienda?  
Si\_\_\_\_No\_\_\_\_ Por qué
3. ¿Se les garantiza el derecho a la vivienda a las personas que habitan en la línea férrea, pese a que estos ocupan terrenos del Estado? Si\_\_\_\_No\_\_\_\_ Por qué

4. ¿Ha tomado la PDDH acciones para proteger el derecho a la vivienda de las personas que habitan en la línea férrea en el departamento de San Miguel?  
Si\_\_\_\_No\_\_\_\_ Por qué
5. ¿Para ud. es lo mismo hablar de vivienda adecuada que vivienda digna?  
Si\_\_\_\_No\_\_\_\_ Por qué
6. ¿A su juicio la práctica de desalojos forzosos es una violación del derecho a la vivienda y a la dignidad de la persona? Si\_\_\_\_No\_\_\_\_ Por qué
7. Frente a la violación del derecho a la vivienda, tiene conocimiento si las víctimas acuden al Órgano Jurisdiccional para denunciar las amenazas?  
Si\_\_\_\_No\_\_\_\_ Por qué
8. ¿La institución FENADESAL ha cumplido las recomendaciones hechas por la PDDH ante el caso de los desalojos y amenazas? Si\_\_\_\_No\_\_\_\_ Por qué
9. ¿Las personas afectadas en estos casos tienen conocimiento de las recomendaciones que emite la PDDH? Si\_\_\_\_No\_\_\_\_ Por qué
10. ¿Desde su punto de vista sería más viable reubicar a estas personas a que el Estado les solvete la situación de irregularidad de sus viviendas?  
Si\_\_\_\_No\_\_\_\_ Por qué
11. ¿Considera ud. que se está violando el derecho a la igualdad por parte del Estado, al tomar en cuenta sectores marginales donde no se encuentran incluidas las personas que habitan en la línea férrea? Si\_\_\_\_No\_\_\_\_ Por qué

12. ¿Está de acuerdo con que se construyan viviendas para solventar el déficit habitacional aunque éstas no sean dignas de un ser humano? Si\_\_\_\_No\_\_\_\_  
Por qué
13. ¿A su criterio, el Estado debería aportar más recursos financieros para solucionar el problema habitacional del país? Si\_\_\_\_No\_\_\_\_ Por qué
14. ¿Cree ud. que la intervención de Organismos Internacionales en la promoción y garantía del derecho a la vivienda daría un aporte positivo al mejoramiento de este derecho? Si\_\_\_\_No\_\_\_\_ Por qué
15. ¿Considera adecuado que los Gobiernos Locales tengan una cobertura mayor que el Estado Central en el cumplimiento de la política de vivienda, para la garantía de este derecho? Si\_\_\_\_No\_\_\_\_ Por qué
16. ¿Cuál derecho considera ud que debería de ser protegido en la zona de la línea férrea el derecho a la vivienda o el derecho de propiedad de FENADESAL?
17. Aparte del derecho a la vivienda ¿Qué otros derechos se les violenta a las personas que habitan en la línea férrea?
18. ¿Cuál es el procedimiento que sigue la PDDH al tener conocimiento de un caso de violación del derecho a la vivienda específicamente en la zona de la línea férrea?
19. ¿Cuáles serían todas las instancias que podría agotar la PDDH en el caso de la línea férrea, para ver garantizado este derecho?
20. ¿Cuáles considera ud. que deberían ser las medidas que debe tomar el Gobierno salvadoreño para garantizar el derecho a la vivienda?



## **ANEXO 5 PACTO INTERNACIONAL DE DERECHOS ECONÓMICOS, SOCIALES Y CULTURALES**

**Adoptado y abierto a la firma, ratificación y adhesión por la  
Asamblea General en su resolución 2200 A (XXI), de 16 de diciembre  
de 1966**

***Entrada en vigor: 3 de enero de 1976, de conformidad con el artículo 2***

### ***Preámbulo***

Los Estados partes en el presente Pacto,

Considerando que, conforme a los principios enunciados en la Carta de las Naciones Unidas, la libertad, la justicia y la paz en el mundo tienen por base el reconocimiento de la dignidad inherente a todos los miembros de la familia humana y de sus derechos iguales e inalienables,

Reconociendo que estos derechos se desprenden de la dignidad inherente a la persona humana,

Reconociendo que, con arreglo a la Declaración Universal de Derechos Humanos, no puede realizarse el ideal del ser humano libre, liberado del temor y de la miseria, a menos que se creen condiciones que permitan a cada persona gozar de sus derechos económicos, sociales y culturales, tanto como de sus derechos civiles y políticos,

Considerando que la Carta de las Naciones Unidas impone a los Estados la obligación de promover el respeto universal y efectivo de los derechos y libertades humanos,

Comprendiendo que el individuo, por tener deberes respecto de otros individuos y de la comunidad a que pertenece, está obligado a procurar la vigencia y observancia de los derechos reconocidos en este Pacto,  
Convienen en los artículos siguientes:

### **Parte I**

#### ***Artículo 1***

1. Todos los pueblos tienen el derecho de libre determinación. En virtud de este derecho establecen libremente su condición política y proveen asimismo a su desarrollo económico, social y cultural.

2. Para el logro de sus fines, todos los pueblos pueden disponer libremente de sus riquezas y recursos naturales, sin perjuicio de las obligaciones que derivan de la cooperación económica internacional basada en el principio de beneficio recíproco, así como del derecho

internacional. En ningún caso podrá privarse a un pueblo de sus propios medios de subsistencia.

3. Los Estados Partes en el presente Pacto, incluso los que tienen la responsabilidad de administrar territorios no autónomos y territorios en fideicomiso, promoverán el ejercicio del derecho de libre determinación, y respetarán este derecho de conformidad con las disposiciones de la Carta de las Naciones Unidas.

## **Parte II**

### **Artículo 2**

1. Cada uno de los Estados Partes en el presente Pacto se compromete a adoptar medidas, tanto por separado como mediante la asistencia y la cooperación internacionales, especialmente económicas y técnicas, hasta el máximo de los recursos de que disponga, para lograr progresivamente, por todos los medios apropiados, inclusive en particular la adopción de medidas legislativas, la plena efectividad de los derechos aquí reconocidos.

2. Los Estados Partes en el presente Pacto se comprometen a garantizar el ejercicio de los derechos que en él se enuncian, sin discriminación alguna por motivos de raza, color, sexo, idioma, religión, opinión política o de otra índole, origen nacional o social, posición económica, nacimiento o cualquier otra condición social.

3. Los países en desarrollo, teniendo debidamente en cuenta los derechos humanos y su economía nacional, podrán determinar en qué medida garantizarán los derechos económicos reconocidos en el presente Pacto a personas que no sean nacionales suyos.

### **Artículo 3**

Los Estados Partes en el presente Pacto se comprometen a asegurar a los hombres y a las mujeres igual título a gozar de todos los derechos económicos, sociales y culturales enunciados en el presente Pacto.

### **Artículo 4**

Los Estados Partes en el presente Pacto reconocen que, en ejercicio de los derechos garantizados conforme al presente Pacto por el Estado, éste podrá someter tales derechos únicamente a limitaciones determinadas por ley, sólo en la medida compatible con la naturaleza de esos derechos y con el exclusivo objeto de promover el bienestar general en una sociedad democrática.

### **Artículo 5**

1. Ninguna disposición del presente Pacto podrá ser interpretada en el sentido de reconocer derecho alguno a un Estado, grupo o individuo para emprender actividades o realizar actos encaminados a la destrucción de cualquiera de los derechos o libertades reconocidos en el Pacto, o a su limitación en medida mayor que la prevista en él.

2. No podrá admitirse restricción o menoscabo de ninguno de los derechos humanos fundamentales reconocidos o vigentes en un país en virtud de leyes, convenciones,

reglamentos o costumbres, a pretexto de que el presente Pacto no los reconoce o los reconoce en menor grado.

### **Parte III**

#### **Artículo 6**

1. Los Estados Partes en el presente Pacto reconocen el derecho a trabajar, que comprende el derecho de toda persona a tener la oportunidad de ganarse la vida mediante un trabajo libremente escogido o aceptado, y tomarán medidas adecuadas para garantizar este derecho.

2. Entre las medidas que habrá de adoptar cada uno de los Estados Partes en el presente Pacto para lograr la plena efectividad de este derecho deberá figurar la orientación y formación técnico profesional, la preparación de programas, normas y técnicas encaminadas a conseguir un desarrollo económico, social y cultural constante y la ocupación plena y productiva, en condiciones que garanticen las libertades políticas y económicas fundamentales de la persona humana.

#### **Artículo 7**

Los Estados Partes en el presente Pacto reconocen el derecho de toda persona al goce de condiciones de trabajo equitativa y satisfactoria que le aseguren en especial:

a) Una remuneración que proporcione como mínimo a todos los trabajadores:

i) Un salario equitativo e igual por trabajo de igual valor, sin distinciones de ninguna especie; en particular, debe asegurarse a las mujeres condiciones de trabajo no inferiores a las de los hombres, con salario igual por trabajo igual;

ii) Condiciones de existencia dignas para ellos y para sus familias conforme a las disposiciones del presente Pacto;

b) La seguridad y la higiene en el trabajo;

c) Igual oportunidad para todos de ser promovidos, dentro de su trabajo, a la categoría superior que les corresponda, sin más consideraciones que los factores de tiempo de servicio y capacidad;

d) El descanso, el disfrute del tiempo libre, la limitación razonable de las horas de trabajo y las variaciones periódicas pagadas, así como la remuneración de los días festivos.

#### **Artículo 8**

1. Los Estados Partes en el presente Pacto se comprometen a garantizar:

a) El derecho de toda persona a fundar sindicatos y a afiliarse al de su elección, con sujeción únicamente a los estatutos de la organización correspondiente, para promover y proteger

sus intereses económicos y sociales. No podrán imponerse otras restricciones al ejercicio de este derecho que las que prescriba la ley y que sean necesarias en una sociedad democrática en interés de la seguridad nacional o del orden público, o para la protección de los derechos y libertades ajenos;

b) El derecho de los sindicatos a formar federaciones o confederaciones nacionales y el de éstas a fundar organizaciones sindicales internacionales o a afiliarse a las mismas;

c) El derecho de los sindicatos a funcionar sin obstáculos y sin otras limitaciones que las que prescriba la ley y que sean necesarias en una sociedad democrática en interés de la seguridad nacional o del orden público, o para la protección de los derechos y libertades ajenos;

d) El derecho de huelga, ejercido de conformidad con las leyes de cada país.

2. El presente artículo no impedirá someter a restricciones legales el ejercicio de tales derechos por los miembros de las fuerzas armadas, de la policía o de la administración del Estado.

3. Nada de lo dispuesto en este artículo autorizará a los Estados Partes en el Convenio de la Organización Internacional del Trabajo de 1948 relativo a la libertad sindical y a la protección del derecho de sindicación a adoptar medidas legislativas que menoscaben las garantías previstas en dicho Convenio o a aplicar la ley en forma que menoscabe dichas garantías.

### **Artículo 9**

Los Estados Partes en el presente Pacto reconocen el derecho de toda persona a la seguridad social, incluso al seguro social.

### **Artículo 10**

Los Estados Partes en el presente Pacto reconocen que:

1. Se debe conceder a la familia, que es el elemento natural y fundamental de la sociedad, la más amplia protección y asistencia posibles, especialmente para su constitución y mientras sea responsable del cuidado y la educación de los hijos a su cargo. El matrimonio debe contraerse con el libre consentimiento de los futuros cónyuges.

2. Se debe conceder especial protección a las madres durante un período de tiempo razonable antes y después del parto. Durante dicho período, a las madres que trabajen se les debe conceder licencia con remuneración o con prestaciones adecuadas de seguridad social.

3. Se deben adoptar medidas especiales de protección y asistencia en favor de todos los niños y adolescentes, sin discriminación alguna por razón de filiación o cualquier otra condición. Debe protegerse a los niños y adolescentes contra la explotación económica y social. Su empleo en trabajos nocivos para su moral y salud, o en los cuales peligre su vida o se corra el riesgo de perjudicar su desarrollo normal, será sancionado por la ley. Los

Estados deben establecer también límites de edad por debajo de los cuales quede prohibido y sancionado por la ley el empleo a sueldo de mano de obra infantil.

### **Artículo 11**

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

2. Los Estados Partes en el presente Pacto, reconociendo el derecho fundamental de toda persona a estar protegida contra el hambre, adoptarán, individualmente y mediante la cooperación internacional, las medidas, incluidos los programas concretos, que se necesitan para:

a) Mejorar los métodos de producción, conservación y distribución de alimentos mediante la plena utilización de los conocimientos técnicos y científicos, la divulgación de principios sobre nutrición y el perfeccionamiento o la reforma de los regímenes agrarios de modo que se logren la explotación y la utilización más eficaces de las riquezas naturales;

b) Asegurar una distribución equitativa de los alimentos mundiales en relación con las necesidades, teniendo en cuenta los problemas que se plantean tanto a los países que importan productos alimenticios como a los que los exportan.

### **Artículo 12**

1. Los Estados Partes en el presente Pacto reconocen el derecho de toda persona al disfrute del más alto nivel posible de salud física y mental.

2. Entre las medidas que deberán adoptar los Estados Partes en el Pacto a fin de asegurar la plena efectividad de este derecho, figurarán las necesarias para:

a) La reducción de la mortalidad y de la mortalidad infantil, y el sano desarrollo de los niños;

b) El mejoramiento en todos sus aspectos de la higiene del trabajo y del medio ambiente;

c) La prevención y el tratamiento de las enfermedades epidémicas, endémicas, profesionales y de otra índole, y la lucha contra ellas;

d) La creación de condiciones que aseguren a todos asistencia médica y servicios médicos en caso de enfermedad.

### **Artículo 13**

1. Los Estados Partes en el presente Pacto reconocen el derecho de toda persona a la educación. Convienen en que la educación debe orientarse hacia el pleno desarrollo de la personalidad humana y del sentido de su dignidad, y debe fortalecer el respeto por los derechos humanos y las libertades fundamentales. Convienen asimismo en que la educación debe capacitar a todas las personas para participar efectivamente en una sociedad libre,

favorecer la comprensión, la tolerancia y la amistad entre todas las naciones y entre todos los grupos raciales, étnicos o religiosos, y promover las actividades de las Naciones Unidas en pro del mantenimiento de la paz.

2. Los Estados Partes en el presente Pacto reconocen que, con objeto de lograr el pleno ejercicio de este derecho:

a) La enseñanza primaria debe ser obligatoria y asequible a todos gratuitamente;

b) La enseñanza secundaria, en sus diferentes formas, incluso la enseñanza secundaria técnica y profesional, debe ser generalizada y hacerse accesible a todos, por cuantos medios sean apropiados, y en particular por la implantación progresiva de la enseñanza gratuita;

c) La enseñanza superior debe hacerse igualmente accesible a todos, sobre la base de la capacidad de cada uno, por cuantos medios sean apropiados, y en particular por la implantación progresiva de la enseñanza gratuita;

d) Debe fomentarse o intensificarse, en la medida de lo posible, la educación fundamental para aquellas personas que no hayan recibido o terminado el ciclo completo de instrucción primaria;

e) Se debe proseguir activamente el desarrollo del sistema escolar en todos los ciclos de la enseñanza, implantar un sistema adecuado de becas, y mejorar continuamente las condiciones materiales del cuerpo docente.

3. Los Estados Partes en el presente Pacto se comprometen a respetar la libertad de los padres y, en su caso, de los tutores legales, de escoger para sus hijos o pupilos escuelas distintas de las creadas por las autoridades públicas, siempre que aquéllas satisfagan las normas mínimas que el Estado prescriba o apruebe en materia de enseñanza, y de hacer que sus hijos o pupilos reciban la educación religiosa o moral que esté de acuerdo con sus propias convicciones.

4. Nada de lo dispuesto en este artículo se interpretará como una restricción de la libertad de los particulares y entidades para establecer y dirigir instituciones de enseñanza, a condición de que se respeten los principios enunciados en el párrafo 1 y de que la educación dada en esas instituciones se ajuste a las normas mínimas que prescriba el Estado.

#### **Artículo 14**

Todo Estado Parte en el presente Pacto que, en el momento de hacerse parte en él, aún no haya podido instituir en su territorio metropolitano o en otros territorios sometidos a su jurisdicción la obligatoriedad y la gratuidad de la enseñanza primaria, se compromete a elaborar y adoptar, dentro de un plazo de dos años, un plan detallado de acción para la aplicación progresiva, dentro de un número razonable de años fijado en el plan, del principio de la enseñanza obligatoria y gratuita para todos.

#### **Artículo 15**

1. Los Estados Partes en el presente Pacto reconocen el derecho de toda persona a:

- a) Participar en la vida cultural;
- b) Gozar de los beneficios del progreso científico y de sus aplicaciones;
- c) Beneficiarse de la protección de los intereses morales y materiales que le correspondan por razón de las producciones científicas, literarias o artísticas de que sea autora.

2. Entre las medidas que los Estados Partes en el presente Pacto deberán adoptar para asegurar el pleno ejercicio de este derecho, figurarán las necesarias para la conservación, el desarrollo y la difusión de la ciencia y de la cultura.

3. Los Estados Partes en el presente Pacto se comprometen a respetar la indispensable libertad para la investigación científica y para la actividad creadora.

4. Los Estados Partes en el presente Pacto reconocen los beneficios que derivan del fomento y desarrollo de la cooperación y de las relaciones internacionales en cuestiones científicas y culturales.

#### **Parte IV**

##### **Artículo 16**

1. Los Estados Partes en el presente Pacto se comprometen a presentar, en conformidad con esta parte del Pacto, informes sobre las medidas que hayan adoptado, y los progresos realizados, con el fin de asegurar el respeto a los derechos reconocidos en el mismo.

2. a) Todos los informes serán presentados al Secretario General de las Naciones Unidas, quien transmitirá copias al Consejo Económico y Social para que las examine conforme a lo dispuesto en el presente Pacto;

b) El Secretario General de las Naciones Unidas transmitirá también a los organismos especializados copias de los informes, o de las partes pertinentes de éstos, enviados por los Estados Partes en el presente Pacto que además sean miembros de estos organismos especializados, en la medida en que tales informes o partes de ellos tengan relación con materias que sean de la competencia de dichos organismos conforme a sus instrumentos constitutivos.

##### **Artículo 17**

1. Los Estados Partes en el presente Pacto presentarán sus informes por etapas, con arreglo al programa que establecerá el Consejo Económico y Social en el plazo de un año desde la entrada en vigor del presente Pacto, previa consulta con los Estados Partes y con los organismos especializados interesados.

2. Los informes podrán señalar las circunstancias y dificultades que afecten el grado de cumplimiento de las obligaciones previstas en este Pacto.

3. Cuando la información pertinente hubiera sido ya proporcionada a las Naciones Unidas o a algún organismo especializado por un Estado Parte, no será necesario repetir dicha información, sino que bastará hacer referencia concreta a la misma.

#### **Artículo 18**

En virtud de las atribuciones que la Carta de las Naciones Unidas le confiere en materia de derechos humanos y libertades fundamentales, el Consejo Económico y Social podrá concluir acuerdos con los organismos especializados sobre la presentación por tales organismos de informes relativos al cumplimiento de las disposiciones de este Pacto que corresponden a su campo de actividades. Estos informes podrán contener detalles sobre las decisiones y recomendaciones que en relación con ese cumplimiento hayan aprobado los órganos competentes de dichos organismos.

#### **Artículo 19**

El Consejo Económico y Social podrá transmitir a la Comisión de Derechos Humanos, para su estudio y recomendación de carácter general, o para información, según proceda, los informes sobre derechos humanos que presenten a los Estados conforme a los artículos 16 y 17, y los informes relativos a los derechos humanos que presenten los organismos especializados conforme al artículo 18.

#### **Artículo 20**

Los Estados Partes en el presente Pacto y los organismos especializados interesados podrán presentar al Consejo Económico y Social observaciones sobre toda recomendación de carácter general hecha en virtud del artículo 19 o toda referencia a tal recomendación general que conste en un informe de la Comisión de Derechos Humanos o en un documento allí mencionado.

#### **Artículo 21**

El Consejo Económico y Social podrá presentar de vez en cuando a la Asamblea General informes que contengan recomendaciones de carácter general, así como un resumen de la información recibida de los Estados Partes en el presente Pacto y de los organismos especializados acerca de las medidas adoptadas y los progresos realizados para lograr el respeto general de los derechos reconocidos en el presente Pacto.

#### **Artículo 22**

El Consejo Económico y Social podrá señalar a la atención de otros órganos de las Naciones Unidas, sus órganos subsidiarios y los organismos especializados interesados que se ocupen de prestar asistencia técnica, toda cuestión surgida de los informes a que se refiere esta parte del Pacto que pueda servir para que dichas entidades se pronuncien, cada una dentro de su esfera de competencia, sobre la conveniencia de las medidas internacionales que puedan contribuir a la aplicación efectiva y progresiva del presente Pacto.



**Artículo 23**

Los Estados Partes en el presente Pacto convienen en que las medidas de orden internacional destinadas a asegurar el respeto de los derechos que se reconocen en el presente Pacto comprenden procedimientos tales como la conclusión de convenciones, la aprobación de recomendaciones, la prestación de asistencia técnica y la celebración de reuniones regionales y técnicas, para efectuar consultas y realizar estudios, organizadas en cooperación con los gobiernos interesados.

**Artículo 24**

Ninguna disposición del presente Pacto deberá interpretarse en menoscabo de las disposiciones de la Carta de las Naciones Unidas o de las constituciones de los organismos especializados que definen las atribuciones de los diversos órganos de las Naciones Unidas y de los organismos especializados en cuanto a las materias a que se refiere el Pacto.

**Artículo 25**

Ninguna disposición del presente Pacto deberá interpretarse en menoscabo del derecho inherente de todos los pueblos a disfrutar y utilizar plena y libremente sus riquezas y recursos naturales.

**Parte V****Artículo 26**

1. El presente Pacto estará abierto a la firma de todos los Estados Miembros de las Naciones Unidas o miembros de algún organismo especializado, así como de todo Estado Parte en el Estatuto de la Corte Internacional de Justicia y de cualquier otro Estado invitado por la Asamblea General de las Naciones Unidas a ser parte en el presente Pacto.
2. El presente Pacto está sujeto a ratificación. Los instrumentos de ratificación se depositarán en poder del Secretario General de las Naciones Unidas.
3. El presente Pacto quedará abierto a la adhesión de cualquiera de los Estados mencionados en el párrafo 1 del presente artículo.
4. La adhesión se efectuará mediante el depósito de un instrumento de adhesión en poder del Secretario General de las Naciones Unidas.
5. El Secretario General de las Naciones Unidas informará a todos los Estados que hayan firmado el presente Pacto, o se hayan adherido a él, del depósito de cada uno de los instrumentos de ratificación o de adhesión.

**Artículo 27**

1. El presente Pacto entrará en vigor transcurridos tres meses a partir de la fecha en que haya sido depositado el trigésimo quinto instrumento de ratificación o de adhesión en poder del Secretario General de las Naciones Unidas.

2. Para cada Estado que ratifique el presente Pacto o se adhiera a él después de haber sido depositado el trigésimo quinto instrumento de ratificación o de adhesión, el Pacto entrará en vigor transcurridos tres meses a partir de la fecha en que tal Estado haya depositado su instrumento de ratificación o de adhesión.

### **Artículo 28**

Las disposiciones del presente Pacto serán aplicables a todas las partes componentes de los Estados federales, sin limitación ni excepción alguna.

### **Artículo 29**

1. Todo Estado Parte en el presente Pacto podrá proponer enmiendas y depositarlas en poder del Secretario General de las Naciones Unidas. El Secretario General comunicará las enmiendas propuestas a los Estados Partes en el presente Pacto, pidiéndoles que le notifiquen si desean que se convoque una conferencia de Estados Partes con el fin de examinar las propuestas y someterlas a votación. Si un tercio al menos de los Estados se declara en favor de tal convocatoria, el Secretario General convocará una conferencia bajo los auspicios de las Naciones Unidas. Toda enmienda adoptada por la mayoría de Estados presentes y votantes en la conferencia se someterá a la aprobación de la Asamblea General de las Naciones Unidas.

2. Tales enmiendas entrarán en vigor cuando hayan sido aprobadas por la Asamblea General de las Naciones Unidas y aceptadas por una mayoría de dos tercios de los Estados Partes en el presente Pacto, de conformidad con sus respectivos procedimientos constitucionales.

3. Cuando tales enmiendas entren en vigor serán obligatorias para los Estados Partes que las hayan aceptado, en tanto que los demás Estados Partes seguirán obligados por las disposiciones del presente Pacto y por toda enmienda anterior que hayan aceptado.

### **Artículo 30**

Independientemente de las notificaciones previstas en el párrafo 5 del artículo 26, el Secretario General de las Naciones Unidas comunicará a todos los Estados mencionados en el párrafo 1 del mismo artículo:

- a) Las firmas, ratificaciones y adhesiones conformes con lo dispuesto en el artículo 26;
- b) La fecha en que entre en vigor el presente Pacto conforme a lo dispuesto en el artículo 27, y la fecha en que entren en vigor las enmiendas a que hace referencia el artículo 29.

### **Artículo 31**

1. El presente Pacto, cuyos textos en chino, español, francés, inglés y ruso son igualmente auténticos, será depositado en los archivos de las Naciones Unidas.

2. El Secretario General de las Naciones Unidas enviará copias certificadas del presente Pacto a todos los Estados mencionados en el artículo 26.

## **ANEXO 6 DENUNCIAS ANTE LA COMISIÓN DE DERECHOS HUMANOS**

### **Procedimiento 1503 de la Comisión de Derechos Humanos**

#### **Introducción**

El procedimiento ante la Comisión de Derechos Humanos conocido como «procedimiento 1503» por la resolución del Consejo Económico y Social en virtud de la cual fue establecido<sup>14</sup>, es el mecanismo de denuncias sobre derechos humanos más antiguo del sistema de las Naciones Unidas. En virtud del mismo, la Comisión, un órgano político compuesto por representantes de los Estados, se ocupa normalmente de situaciones genéricas en los países en lugar de denuncias individuales<sup>15</sup>.

En 2000 el Consejo Económico y Social realizó una reforma en profundidad del procedimiento para hacerlo más eficaz, facilitar el diálogo con los gobiernos implicados y conseguir un debate de mayor calado en las fases finales de las denuncias ante la Comisión de Derechos Humanos<sup>16</sup>. Así pues, es esta versión revisada del procedimiento 1503 la que se explica a continuación.

<sup>14</sup> Resolución 1503 (XLVIII) del Consejo Económico y Social, de 27 de mayo de 1970.

<sup>15</sup> La Comisión de Derechos Humanos está en la base de toda una serie de procedimientos de denuncia, incluidos los realizados por conducto de Relatores Especiales, que son nombrados por la Comisión para examinar situaciones específicas en los países y áreas temáticas.

<sup>16</sup> Resolución 2000/3 del Consejo Económico y Social, de 16 de junio de 2000.

#### **¿Quién puede presentar una denuncia conforme al procedimiento 1503?**

En virtud del procedimiento 1503, la Comisión tiene el mandato de examinar los cuadros persistentes de violaciones manifiestas y fehacientemente probadas de los derechos humanos y las libertades fundamentales en todos los países. Cualquier individuo o grupo que afirme ser víctima de tales violaciones de los derechos humanos puede presentar una denuncia, así como cualquier otra persona o grupo que tenga conocimiento directo y fiable de esas violaciones. Cuando una ONG presenta una denuncia, debe actuar de buena fe y de conformidad con los principios reconocidos de derechos humanos. Además, la organización debe tener pruebas fundadas y directas de la situación que describe.

#### **¿Qué información debo presentar con arreglo al procedimiento 1503?**

En primer lugar tiene que facilitar sus datos personales, pues la denuncia no puede ser anónima. Debe dirigir su denuncia a la Oficina del Alto Comisionado de las Naciones Unidas para los Derechos Humanos, preferiblemente especificando su deseo de que se tramite según el procedimiento 1503. Debe indicar el propósito de la denuncia y los derechos supuestamente vulnerados. Esta información se puede remitir por correo ordinario, fax o correo electrónico<sup>17</sup>.

En cada denuncia se deben exponer con el mayor grado de detalle posible los hechos pertinentes, proporcionando los nombres de las supuestas víctimas, las fechas, los lugares y cualquier otra prueba. Dado que con este procedimiento se examinan fundamentalmente cuadros persistentes de violaciones en lugar de violaciones individuales propiamente dichas, se aconseja que la denuncia no se centre en un caso concreto sino que, cuando sea posible, se extienda a un conjunto o serie de casos similares. No basta con referirse a informaciones de los medios de difusión, sino que deben proporcionarse pruebas concretas. En resumen, debe acreditarse que hay indicios razonables de que existe un cuadro persistente de violaciones manifiestas de los derechos humanos.

17 Si el nombre del denunciante no aparece claramente en la dirección de correo electrónico, debe especificarse en el mensaje.

### **Criterios de admisibilidad**

Para que su denuncia resulte admisible debe cumplir varios requisitos y, si no lo hace, puede ser desestimada.

La denuncia se debe presentar en un plazo razonable a partir del momento en que se agotan todos los recursos jurídicos disponibles en su país y, si le es posible, debe usted acreditar que los ha agotado. La denuncia no debe contener expresiones insultantes o groseras. Hay que evitar la presentación de denuncias sobre hechos que estén siendo examinados conforme a otros procedimientos del sistema de las Naciones Unidas, así como la duplicación de denuncias ya examinadas. Finalmente, no se admitirán denuncias que tengan motivaciones políticas o que sean incompatibles con los principios de las Naciones Unidas.

### **¿Cómo funciona el procedimiento 1503?**

La denuncia se puede presentar en cualquier momento. Si resulta admitida a trámite después del examen inicial que se explica a continuación, será estudiada por los órganos oficiales del procedimiento 1503, que se reúnen anualmente.

#### *Fase 1: Examen inicial (Secretaría junto con el Presidente del Grupo de Trabajo sobre Comunicaciones)*

La Secretaría examina todas las denuncias que se presentan. Su denuncia puede ser rechazada por la Secretaría actuando juntamente con el Presidente del llamado Grupo de Trabajo sobre Comunicaciones por considerarla manifiestamente infundada (véase la fase 2, más adelante). Si la denuncia supera este examen inicial, se dará acuse de recibo de la misma y será trasladada al gobierno interesado para que formule observaciones. La contestación del gobierno es confidencial y no le será notificada.

#### *Fase 2: Grupo de Trabajo sobre Comunicaciones*

**A finales de verano (normalmente en agosto)**<sup>18</sup> se reúne el Grupo de Trabajo sobre Comunicaciones para evaluar las denuncias que han superado el examen inicial durante el año anterior y hayan sido trasladadas al gobierno interesado para que éste formule sus observaciones como mínimo con 12 semanas de antelación a la reunión del Grupo de Trabajo. A continuación se examinan las denuncias y las contestaciones recibidas de los gobiernos, a fin de señalar a la atención del Grupo de Trabajo sobre Situaciones cualquier situación que parezca revelar un cuadro persistente de violaciones manifiestas y fehacientemente probadas de los derechos humanos y las libertades fundamentales. El Grupo de Trabajo consta de cinco miembros de la Subcomisión de Promoción y Protección de los Derechos Humanos. Puede decidir aplazar el examen de una comunicación para obtener contestaciones o información complementaria de los gobiernos interesados o por otras razones. Las actuaciones del Grupo de Trabajo son confidenciales y se basan exclusivamente en documentación escrita de manera que ni los gobiernos ni los denunciantes comparecen ante él. Debe hacerse notar que la mayoría de las denuncias no superan este punto. Las decisiones del Grupo de Trabajo se notifican a los gobiernos pero no a los denunciantes.

<sup>18</sup> El Grupo de Trabajo sobre Comunicaciones se reúne durante dos semanas inmediatamente después del período anual de sesiones de la Subcomisión de Promoción y Protección de los Derechos Humanos.

#### *Fase 3: Grupo de Trabajo sobre Situaciones*

**A principios del año siguiente (normalmente en febrero)** se reúne el Grupo de Trabajo sobre Situaciones para estudiar las situaciones remitidas por el Grupo de Trabajo sobre Comunicaciones<sup>19</sup>.

También estudia cualquier situación que haya quedado pendiente en la Comisión de Derechos Humanos desde su período de sesiones anterior (véase la fase siguiente del proceso). El Grupo de Trabajo decide si, a la luz de todo el material de las fases anteriores del proceso, la situación que se le somete parece revelar un cuadro persistente de violaciones manifiestas y fehacientemente probadas de los derechos humanos y las libertades fundamentales. El Grupo consta de cinco miembros, normalmente designados por los grupos regionales de Estados de la Comisión de Derechos Humanos para garantizar así una distribución geográfica equitativa.

El Grupo de Trabajo cuenta con varias opciones para ocuparse de las situaciones que se le someten. Puede trasladar una situación a la Comisión, en cuyo caso el Grupo de Trabajo suele formular recomendaciones específicas. También puede decidir dejar una situación pendiente o archivar el expediente.

Lo mismo que ocurre con el Grupo de Trabajo sobre Comunicaciones, las actuaciones del Grupo de Trabajo sobre Situaciones son confidenciales y se basan exclusivamente en material escrito, con lo que ni los gobiernos ni los denunciantes comparecen ante él. Los gobiernos reciben notificación de sus decisiones, inclusive de las posibles recomendaciones a la Comisión, pero no los denunciantes.

<sup>19</sup> El Grupo de Trabajo sobre Situaciones se reúne durante una semana, como mínimo con un mes de antelación al período anual de sesiones de la Comisión de Derechos Humanos.

#### *Fase 4: Comisión de Derechos Humanos*

**Aproximadamente un mes después de la fase anterior (normalmente en marzo)**, la Comisión de Derechos Humanos, en sesión privada, estudia las situaciones que le somete el Grupo de Trabajo sobre Situaciones. Se invita a representantes de los gobiernos interesados a dirigirse a la Comisión y responder preguntas. En una sesión subsiguiente, la Comisión, también en sesión privada, estudia su decisión final, y también aquí los representantes de los gobiernos interesados pueden estar presentes.

La Comisión cuenta con diversas opciones para tratar las situaciones que se le presentan. Puede decidir mantener una situación bajo examen a la luz de cualquier nueva información recibida o puede mantenerla bajo examen y nombrar un experto independiente. También puede suspender el procedimiento 1503 y ocuparse del caso conforme a un procedimiento público<sup>20</sup> o bien poner fin al procedimiento si entiende que no hay lugar a continuarlo. Si lo considera oportuno, también puede formular recomendaciones al órgano del que depende, que es el Consejo Económico y Social.

Una vez que la Comisión ha estudiado las situaciones que tiene ante sí la presidencia anuncia en sesión pública los nombres de los países examinados con arreglo al procedimiento 1503 y los de aquellos a los que ya no se aplica dicho procedimiento.

<sup>20</sup> El procedimiento público se describe en la resolución 1235 (XLII) del Consejo Económico y Social.

#### **Confidencialidad del procedimiento 1503**

Aunque debe usted dar su nombre al presentar una denuncia, puede solicitar su omisión si ésta es enviada al gobierno interesado.

Todo el material proporcionado por particulares y gobiernos, así como las decisiones adoptadas en diversas fases del proceso, son confidenciales y no se hacen públicos. Lo mismo ocurre con las situaciones que hayan sido archivadas, a menos que el Consejo Económico y

Social decida lo contrario o que el gobierno interesado exprese su deseo de que se hagan públicos los expedientes. Sin embargo, aunque los órganos de las Naciones Unidas están obligados a respetar estas normas sobre confidencialidad de las denuncias, usted puede dar a conocer el hecho de que ha presentado denuncia con arreglo al procedimiento 1503.

### **Ventajas y posibles inconvenientes del procedimiento 1503**

Como ocurre con todos los demás procedimientos descritos en este folleto, el procedimiento 1503 tiene ventajas e inconvenientes que debe usted sopesar antes de decidir cuál es el mejor mecanismo para presentar la denuncia. La principal ventaja de este procedimiento es que se pueden presentar denuncias contra cualquier país sin necesidad de comprobar si éste ha ratificado un determinado tratado o establecido reservas en cuanto a las obligaciones derivadas del mismo. Una vez formulada la denuncia, no es preciso presentar posteriormente información adicional — la denuncia inicial es suficiente—. Mediante el procedimiento 1503 es posible que su denuncia llegue al nivel más alto de la maquinaria de las Naciones Unidas en materia de derechos humanos, o sea la Comisión de Derechos Humanos. Así pues, puede ser útil para presionar eficazmente a un Estado a fin de que modifique leyes, políticas o prácticas que vulneren derechos humanos garantizados internacionalmente. Entre los posibles inconvenientes hay que mencionar que no se le informará de las decisiones que se adopten en las diversas fases del proceso ni de los motivos de las mismas. Tampoco se le informará de las reacciones del gobierno a su denuncia. También debe tener en cuenta que el procedimiento puede ser prolongado y que, a diferencia de los procedimientos descritos en la primera parte, no se ha previsto ninguna medida urgente de protección.

### **Cómo presentar denuncias con arreglo al procedimiento 1503**

Para formular denuncias con arreglo a este procedimiento o hacer averiguaciones debe dirigirse a las siguientes señas:

*Correo ordinario:* Grupo de Comisión y Subcomisión  
(procedimiento 1503)  
Servicios de apoyo  
Oficina del Alto Comisionado para los  
Derechos Humanos  
Oficina de las Naciones Unidas  
en Ginebra  
1211 Ginebra 10 (Suiza)  
*Fax:* +41 22 917 9011  
*Correo electrónico:* 1503.hchr@unog.ch

**ANEXO 7 RECOMENDACIÓN DE LA PDDH ANTE VIOLACIONES AL DERECHO A LA VIVIENDA DE LOS HABITANTES DE LA COL. LAS BRISAS N° 3**

Expediente SM-0360-03

PROCURADURIA PARA LA DEFENSA DE LOS DERECHOS HUMANOS. San Salvador, a las quince horas del día diecinueve de septiembre de dos mil tres.

Mediante denuncia interpuesta el día veintiocho de julio del corriente año, en la Delegación Departamental de San Miguel, por el señor José Balmore Zelaya, del domicilio de San Miguel, se ha tenido conocimiento de los siguientes hechos:

Que los habitantes de las comunidades "Las Brisas No. 3", caserío "El Rebalse" y caserío "La Arenera", del cantón El Papalón y cantón Miraflores, todos jurisdicción de San Miguel, se sienten amenazados pues corren el riesgo de perder sus viviendas, las cuales están instaladas sobre la vía férrea, a lo largo de los puntos antes descritos. Que el día sábado veintiséis del corriente mes y año, como a las trece horas, llegaron a sus viviendas empleados de Ferrocarriles Nacionales de El Salvador (FENADESAL), y sin ninguna explicación procedieron a demolerles sus viviendas, procedimiento que también realizaron en otras viviendas.

Esta Procuraduría constató que en las comunidades antes descritas se había demolido varias viviendas propiedad de las siguientes personas: 1. José Balmore Salazar; 2. María del Carmen Romero de Ayala; 3. Ernesto de Jesús Martínez; 4. María Antonia Rodríguez; 5. Emma Gómez. No obstante de evidenciarse su reciente demolición, los lugareños manifestaron que estas se encontraban deshabitadas. Caso contrario de los señores: Benigno Octavio Benítez Santos, a quien el día lunes veintiuno del corriente mes y año le demolieron un cuarto que tenía en proceso de construcción anexo a su vivienda; Gilberto Antonio Márquez, manifestó que el tenía en proceso la reconstrucción de su vivienda y personal de FENADESAL, dependencia del Ministerio de Obras Públicas, llegó a la comunidad y le demolió los pilares de concreto que había instalado para tal fin. Por su parte habitantes de la Comunidad "La Arenera," refieren que en ese lugar, le demolieron la vivienda al señor Jaime Iván Alemán. Agregaron los habitantes que era un grupo como de ocho hombres, los que sin dar ninguna explicación procedieron a demoler las viviendas ya descritas, advirtiendo que regresarían.

Habitantes de las comunidades afectadas tomaron fotografías al personal de FENADESAL que realizaba la demolición de sus viviendas. En una de las fotos claramente se aprecia el nombre "FENADESAL" al costado de uno de los vehículos en los que se conducían.

Los elementos recabados hasta el momento por esta Procuraduría, hacen presumir que los hechos denunciados son ciertos y que constituyen una afectación al derecho a la vivienda; derecho tutelado en los artículos 119 de la Constitución de la República; artículo 25 de la Declaración Universal de los Derechos Humanos; y artículo 11 del Pacto Internacional de Derechos Económicos Sociales y Culturales. Asimismo el hecho de que el procedimiento en comento se llevó a cabo sin las garantías del debido proceso, hace presumir la actuación arbitraria de la institución estatal involucrada.

En consecuencia de conformidad a las atribuciones conferidas a esta Procuraduría en el artículo 194 romano I ordinales 2º, 10º y 11º de la Constitución de la República, el Procurador para la Defensa de los Derechos Humanos en funciones recomienda:

- a) Al Gerente de FENADESAL, ingeniero Salvador Sanabria Mira, abstenerse de realizar actos como el presente sino existe previamente una orden emitida por autoridad competente y previo al debido proceso. De necesitar las parcelas de tierra que actualmente ocupan los habitantes de la vía férrea en el ámbito nacional y concretamente en el departamento de San Miguel, debe presentarse a los actuales tenedores, alternativas de solución al problema habitacional.
- b) Al Ministerio de Obras Públicas y al Consejo Municipal de la ciudad de San Miguel, adopten las medidas correspondientes tendientes a garantizar el derecho que tienen los habitantes de las comunidades antes relacionadas de acceder a una vivienda digna, en coordinación con el Vice Ministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano. Asimismo que promuevan una indemnización a las víctimas de los hechos denunciados por el daño que se les ocasionó.

Rindan informe las autoridades precitadas a la Delegación Departamental de esta Procuraduría en San Miguel, sobre las medidas adoptadas en atención a las recomendaciones efectuadas, en el plazo de cinco días contados a partir del siguiente al de la notificación de la presente resolución.

Verifíquese su cumplimiento por parte de la Delegación departamental de esta Procuraduría en San Miguel.

Notifíquese.






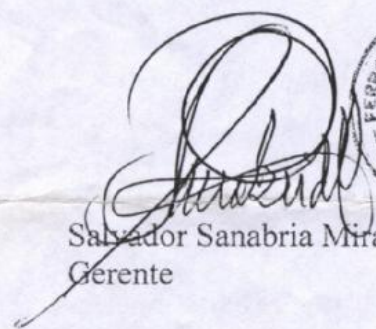
## ANEXO 8 CONTRATO DE ARRENDAMIENTO ENTRE FENADESAL Y PARTICULARES

Nosotros, SALVADOR SANABRIA MIRA, mayor de edad, ingeniero electricista, de este domicilio y del de Metapán, con Documento Único de Identidad número cero cero ocho ocho dos dos cero ocho dos, actuando en nombre y representación, con funciones de Gerente de la empresa estatal FERROCARRILES NACIONALES DE EL SALVADOR, debidamente autorizado mediante el punto decimooctavo, del acta número novecientos veintidós de la sesión de Junta Directiva de la Comisión, celebrada el día ocho de agosto de mil novecientos ochenta y tres, quién en el transcurso de éste instrumento se denominará “FENADESAL” o “EL ARRENDANTE”, y ANA MARÍA LÓPEZ DE AVELINO, mayor de edad, del domicilio de Santa Ana, departamento de Santa Ana, actuando en nombre propio, que en lo sucesivo se denominará el Arrendatario, por el presente documento .OTORGAMOS: que con base al punto de acta antes referido convenimos en celebrar y en efecto celebramos el presente contrato de arrendamiento de **un espacio de terreno**, propiedad de FENADESAL, ubicado en **el Km.D-38/12-13**, del derecho de vía, distrito Ferroviario No.2, departamento de **Santa Ana**, que se regirá bajo las siguientes cláusulas y modalidades: **PRIMERA:** El Arrendante entrega en arrendamiento al Arrendatario y éste declara así recibirlo, un inmueble propiedad de FENADESAL, es entendido y convenido que El Arrendatario no podrá usar o destinar el inmueble arrendado a un fin distinto, siendo condición esencial de este contrato que se destine exclusivamente para **cultivar cereales**. **SEGUNDA:** El Arrendatario deberá pagar a FENADESAL, la cantidad de **CUATRO DOLARES LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$4.00)** en concepto de **canon anual**, más el Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y a la Prestación de Servicios (IVA), los cuales serán pagados por anticipado en el departamento Administrativo de FENADESAL, situado en Final Avenida Peralta número novecientos tres. **TERCERA:** el plazo del presente contrato será del **primero de enero al treinta y uno de diciembre de dos mil cinco**, y podrá ser prorrogado por períodos iguales o los que FENADESAL determine. **CUARTA:** El Arrendatario no podrá subarrendar en todo ni en parte el inmueble objeto de este contrato, sin permiso escrito de FENADESAL, el incumplimiento a esta cláusulas por parte del arrendatario, será causal de terminación de este contrato sin ninguna responsabilidad para FENADESAL. **QUINTA:** FENADESAL no se responsabiliza de cualquier daño que pueda ocurrir en el bien objeto de este contrato,

ya sea por caso fortuito o por fuerza mayor. **SEXTA:** FENADESAL, se reserva el derecho de dar por terminado este contrato si por necesidad al servicio de la empresa se requiera el inmueble arrendado, notificándole hasta por treinta días de anticipación, no existiendo ningún compromiso de FENADESAL de entregarle nuevo espacio de terreno. **SÉPTIMA:** para todos los efectos de este contrato, ambas partes señalan como su domicilio especial el de esta ciudad, renuncian al derecho de apelar de cualquier resolución o sentencias relacionados con el presente documento y se someten expresamente, a los tribunales de este distrito judicial. En fe de lo anterior, firmamos el presente documento en San Salvador, a los siete días del mes de enero de dos mil cinco.

FENADESAL

ARRENDATARIO



Salvador Sanabria Mira  
Gerente

Ana María López de Avelino  
DUI:02940834-8

**ANEXO 9 FOTOGRAFÍAS DE LA COL. LAS BRISAS N° 3**





