

Universidad de El Salvador

Facultad de Jurisprudencia y Ciencias Sociales
Departamento de Ciencias Políticas



“ El Derecho a la Vivienda en El Salvador
y los Derechos Humanos ”

Tesis presentada por:

YURI PALMIRO SOLORZANO BARAHONA
REINA DINA HIDALGO MORENO

Para optar al grado de:

LICENCIADO EN CIENCIAS JURIDICAS

MAYO 1991

T
363.5
S 689d

Ej.

UNIVERSIDAD DE EL SALVADOR

RECTOR

DR. JOSE BENJAMIN LOPEZ GUILLEN

VICE RECTOR

LIC. CATALINA RODRIGUEZ MACHUCA DE MERINO

FACULTAD DE JURISPRUDENCIA Y CIENCIAS SOCIALES

DECANO

DR. HECTOR ANTONIO HERNANDEZ TURCIOS

SECRETARIO

LIC. MATEO ALVAREZ GUZMAN



ASESORES:

AREA JURIDICA: LIC. RAFAEL DURAN BARRAZA

AREA DE METODOS Y TECNICAS: LIC. VICENTE SALVADOR IGLESIAS

TRIBUNAL EXAMINADOR:

PRESIDENTE: DR. HECTOR ANTONIO HERNANDEZ TURCIOS

PRIMER VOCAL: LIC. LUIS DAGOBERTO CAMPOS BRAN

SEGUNDO VOCAL: DR. RENE MADECADEL PERLA JIMENEZ

DEDICATORIA

Dedico este sencillo trabajo con que coroné mi carrera universitaria
a Dios todo poderoso por guiarme por
el sendero de la sabiduría;

a mi padre y tío Reinaldo Antonio y José Augusto quienes
han sabido estimularme apoyándome en todo:
tanto moral como económicamente y que gracias a ellos
me ha sido posible terminar mis estudios;

a mi madre Rosa Estela, quien sacrificó su vida
a cambio de la mía;

a mi abuela Mercedes, un homenaje póstumo símbolo de amor y
de ternura, quien derramó sus mieles endulzándome
la vida y la que siempre supo aconsejarme y
alentarme en los momentos difíciles;

a mis hermanos Iván Antonio y José Giovanni, quienes
han entregado su alma al creador.

También lo dedico con todo cariño a mis hermanos:
Estrella Elizabeth, Lenín Bladimir Paris y Jorge Alejandro.

A mis compañeros y amigos que siempre me estimularon y
depositaron su confianza, para
poder llegar a la meta.

Y por último a mis profesores del Alma Mater que me brindaron
sus conocimientos durante mi vida estudiantil,
al igual que a mis asesores de tesis, por
dirigirme en la elaboración de este estudio.

Yuri Palmiro Solórzano Barahona.

DEDICATORIA

Con agradecimiento y respeto a
mis asesores de tesis
Lic. Rafael Durán Barraza
asesor en la especialidad de Ciencias Jurídicas
Lic. Vicente Salvador Iglesias
asesor en Métodos y Técnicas de Investigación.

Con Gratitud y Amor para:
Mi Dios Celestial;
Mis Padres;
Mi abuelita y Tíos;
Mis hermanos y cuñado;
Mi familia y amigos;
Mi Universidad de El Salvador.

Reina Dina Hidalgo Moreno.

CONTENIDO

<u>TEMA</u>	<u>PAGINA</u>
Introducción	
Capítulo I: Antecedente del Problema de la vivienda.	1
1.1 Breve reseña del problema habitacional a nivel mundial.	5
1.2 El problema habitacional en el contexto de América Latina.	11
1.3 El problema habitacional en América Central.	14
Capítulo II: Surgimiento Histórico del Problema Habitacional en El Salvador.	
2.1 Período precolombino y colonial.	25
2.1.1 San Salvador: El centro de atracción.	26
2.2 A partir de la introducción del Café (1868).	32
2.3 A partir de 1900.	36
Capítulo III: El derecho a la vivienda y los derechos humanos.	
3.1 El derecho natural.	45
3.2 La escuela clásica.	50
3.3 El fundamento constitucional.	56

Capítulo IV: El Problema Habitacional Originado por la Descomposición Social, Política y Económica, Entre los Años 1979- 1989.	63
4.1 El desplazamiento de la población rural al área metropolitana de San Salvador.	68
4.2 Damnificados a causa del terremoto del 10 de octubre de 1986.	72
4.3 El problema actual de la vivienda para los sectores de bajos ingresos del área metropolitana de San Salvador: resultados de la investigación de campo.	76
4.4 Análisis de datos obtenidos mediante encuesta.	82
4.5 Caracterización de los asentamientos visitados.	89
Capítulo V: Análisis de Políticas y Financiamiento Para Viviendas de las Instituciones Estatales y Privadas.	98
Capítulo VI: Conclusiones y Recomendaciones.	
6.1 Conclusiones.	114
6.2 Recomendaciones.	117
Bibliografía.	
Anexos.	

INTRODUCCION

El Salvador, por ser un país subdesarrollado y dependiente, presenta como en toda América Latina, uno de los principales problemas que aquejan a la sociedad, "el déficit habitacional"; que perjudica especialmente a las personas de ingresos reducidos. Situación que se agrava por el elevado índice de crecimiento de la población que reside en el área metropolitana de San Salvador.

Tomando en cuenta, que ésta es una triste realidad en donde el derecho a obtener una vivienda no se cumple y por consiguiente los derechos humanos establecidos en diversas Declaraciones y Tratados Internacionales que protegen al ser humano en cuanto a proporcionarle una casa propia para poder vivir, queda en completa ineficacia provocando la insatisfacción de las necesidades básicas como es la vivienda.

Los derechos humanos surgen a consecuencia de las injusticias, reflejándose en ellos la fuerza moral y legal para su cumplimiento. Pero que en nuestro país, al hablar del derecho a la vivienda, este no ha sido capaz de llevarse a cabo, por las inadecuadas políticas del Gobierno.

Mediante el presente estudio se consideró conveniente realizar un enfoque exploratorio del problema, delimitando la investigación al área metropolitana de San Salvador, por ser el núcleo más intensamente poblado de nuestro país y por consecuencia, donde se vislumbran las condiciones habitacionales más precarias. La investigación tiene además un carácter explicativo, porque pretende conocer las políticas de vivienda que las instituciones estatales y privadas tienen, respecto a la vivienda, exclusiva

mente de las personas de bajos ingresos; y también presentamos el papel -
vigente que tienen los derechos humanos dentro del Gobierno, en relación
a obtener una vivienda digna de toda persona humana.

En esta investigación se identifican los aspectos económicos, políti-
cos y sociales que inciden en la problemática de la vivienda; también pro-
ponemos medidas para la elaboración de amplios programas de viviendas que
incluyan y protejan a las personas de bajos ingresos económicos, que en su
gran parte son desplazados de la guerra y damnificados del terremoto del
10 de octubre de 1986, para proporcionarles facilidades de financiamiento
y otras ayudas; considerándolo así, porque es uno de objetivos contempla-
dos en la Constitución de la República de El Salvador de 1983 y de la De-
claración Universal de Derechos Humanos decretada el 10 de diciembre de
1948.

El trabajo comprende los siguientes aspectos:

Capítulo I; lo titulamos: Antecedente del problema de la vivienda; en
donde hacemos una breve reseña del problema habitacional a nivel mundial,
en el contexto de América Latina y de América Central. Estudiamos algunos
organismos e instituciones que intervienen en la construcción y planifica-
ción de viviendas a nivel social en los diferentes países que allí mencio-
namos.

En el capítulo II, exponemos el surgimiento histórico del problema -
habitacional en El Salvador. Allí se comprenden los cambios del proceso -
histórico de la tenencia de la tierra que ha tenido el país, desde el pe-
ríodo precolonial, considerando los aspectos esenciales a partir de la in

roducción del café hasta los presentes días.

El capítulo III, dá los conocimientos del Derecho a la vivienda y los Derechos Humanos. En donde damos a conocer el proceso histórico que el Derecho Natural ha tenido y el aporte de éste a la concepción moderna de los derechos humanos y al derecho a la vivienda en El Salvador, desde las reformas hechas en 1945 a la Constitución Política de 1886, en la que por primera vez se consideró un derecho social dentro del orden económico.

Mostramos también en el capítulo IV, el problema habitacional originado por el descontento social, político y económico, entre los años de 1979 a 1989. Presentando en este apartado, el flujo migratorio del área rural a la urbana, ocasionada por la lucha interna del país; el crecimiento de tugurios debido al terremoto del 10 de octubre de 1986 a raíz de los damnificados; provocando en ambos casos el aumento en el valor de los inmuebles urbanos y por consiguiente el elevado incremento de las viviendas. Demostramos -también- un enfoque estadístico mediante cuadros, las condiciones de vida de este estrato poblacional.

Dentro del capítulo V, exponemos: Análisis de políticas y financiamiento para viviendas de las instituciones estatales y privadas. Hacemos referencia a los aspectos relacionados con el problema del área metropolitana de San Salvador, por parte de instituciones que tienen a su cargo, el solventar esta situación por medio de subsidios y préstamos para financiar sus programas de viviendas provenientes de entidades extranjeras como el Banco Interamericano de Desarrollo, la Agencia Internacional para el Desarrollo y otros.

Y por último en el capítulo VI, redactamos las conclusiones y recomendaciones; que en forma analítica, desarrollamos una serie de puntos en caminados a recomendar y concluir, para que sirvan de posibles estrategias para disminuir el problema habitacional en nuestro país.

Con todo esto, pretendemos que la presente tesis sea un aporte documental para profundizar en el tema y posibilitar en alguna medida, alternativas de solución a este grave problema y que permitan reorientar las acciones de las diversas instituciones relacionadas con la vivienda. Con ello se estará contribuyendo a lograr un mejor funcionamiento y por consiguiente hacer vigente las garantías de Estado en asegurar una vivienda a la familia salvadoreña.

Se advierte al lector que las citas bibliográficas que se consignan en el texto con su número entre paréntesis, corresponde al ordenamiento correlativo (en orden alfabético) presentado al final de la tesis.

CAPITULO I

1. ANTECEDENTES DEL PROBLEMA DE LA VIVIENDA.

Desde la invención de las ciudades, éstas han venido experimentando aunque en forma leve, un aumento del crecimiento poblacional en todas las latitudes de la tierra; llegando así al año de 1800 en la que sólo un 3% de la población del mundo vivía en las ciudades.

"Con el transcurrir del tiempo, hasta nuestros días, el número de personas en las metrópolis ha venido aumentando inevitablemente a un ritmo del 5% al 7% anual, impulsados principalmente por altas tasas de natalidad y en menor grado por la migración del campo a la ciudad". (2)

"Ejemplo de ello, tenemos que en muchas ciudades muy populosas del mundo, como: México D.F., La Habana, Buenos Aires, El Cairo, Moscú y Sidney, entre el 30% y 50% de los residentes viven hacinados en barrios de tugurios y en asentamientos precarios".*

Es así que la mayoría de países en desarrollo y algunos países desarrollados, se están enfrentando con dificultades dramáticas para satisfacer las necesidades básicas de sus poblaciones; especialmente para frenar la elevada incidencia de enfermedades que se producen entre los pobres de las ciudades.

"El hacinamiento y la falta de abastecimiento de agua limpia, de drenaje, de alcantarillados y de eliminación de desechos sólidos, son factores que ponen en peligro la salud y se agravan especialmente en aquellos lugares donde los pobres se ven obligados a construir

* Según el Centro de las Naciones Unidas para los Establecimientos Humanos. CNUEH-HABITAT.

sus casas, como lo son: en laderas abruptas, a lado de canales y ríos, sobre pantanos o en terrenos desérticos". (15)

Pero el problema habitacional, no sólo depende del elevado grado de aumento de la natalidad ni por la migración del campo a la ciudad; sino que deriva también del nivel de ingreso, del tamaño de las ciudades, del ritmo de crecimiento de las ciudades, y de las políticas en materia de vivienda; factores que consideramos negativos que imposibilitan llegar a una real y total solución.

A continuación analizamos por separado los cuatro factores ya mencionados:

NIVEL DE INGRESO, según este factor las estadísticas actuales exponen que "los países en desarrollo más pobres (con un ingreso per cápita de US \$150.00 anuales), se dividen en dos grupos:

El primero son cuatro países de ASIA, los cuales son: Bangladesh, India, Indonesia y Pakistán. Estos países registran tasas de crecimiento de la población urbana relativamente alta y la necesidad de -- proporcionar viviendas a una cantidad tan elevada de personas, hacen que los problemas sean abrumadores.

El segundo grupo está constituido principalmente por los países AFRICANOS, escasamente poblados y con un grado menor de urbanización. En esos países, incluso las principales ciudades son bastantes pequeñas, pues por lo general tienen aproximadamente 100.000 habitantes. Sin embargo, por el nivel de ingreso de cada poblador, se hace imposible proveer de viviendas a cada uno de ellos, agudizando así el problema". (8)

"En la mayor parte de los países en desarrollo se registran amplias diferencias entre el costo del tipo de vivienda que se construye y

el poder adquisitivo de las familias urbanas de bajos ingresos; ya que tanto en Ahmedabad, Bogotá, Hong Kong, Madrás, Ciudad de México y Nairobi, - por ejemplo, el precio de las Unidades habitacionales más económicas producidas por el sector oscilan entre US \$570 y US \$3.000; y entre el 35% y el 65% de los residentes urbanos no están en condiciones de sufragar el costo total de esa vivienda. Para atender un 20% de grupos familiares de más bajos ingresos requiere una reducción de los costos de aproximadamente el 70% en Nairobi, del 22% en Hong Kong y alrededor del 50% en las otras ciudades; con el aumento de los ingresos per cápita y su mejor distribución pueden a través del tiempo llegar a cambiar esta deprimente situación".(2)

De seguirse manteniendo normas relativamente elevadas en cuanto a la superficie, la oportunidad que permitiría que la gran mayoría de la población pudiera costearse la vivienda sería siempre la de construir en zonas periféricas.

TAMAÑO DE LAS CIUDADES, es otro factor importante del problema habitacional; pues las ciudades de mayor tamaño, y en particular las de más de un millón de habitantes, se enfrentan a problemas graves, porque en ellas se registran los desequilibrios en lo que respecta a la ubicación de la población y las fuentes de empleo.

RITMO DE CRECIMIENTO DE LA CIUDAD, es un problema más pues - en los últimos 25 años, muchas ciudades de los países en desarrollo han registrado un ritmo de crecimiento más rápido que en cualquier etapa de la historia de la humanidad. Las grandes ciudades registran un crecimiento más acelerado, y en la mayoría de ellas los esfuerzos por proporcionar

a los pobres un tipo de vivienda que les ofrezca protección adecuada contra las inclemencias del tiempo y eficientes servicios sanitarios a un precio que esté a su alcance han sido deficientes. "Es probable que para el año 2000 se incorporen a las poblaciones urbanas de los países en desarrollo un mínimo de 630 millones de personas".*

POLITICA EN MATERIA DE VIVIENDA, es el cuarto y último factor que lo consideramos problemático; consiste en que muchos países a través de sus gobiernos insisten en mantener normas elevadas que aumentan el costo de la vivienda y hacen que resulte imposible la autoconstrucción por parte de las familias de bajos ingresos. Las Leyes de construcción prohibitivas, los procedimientos costosos de adquisición de terrenos y otros obstáculos impiden a los pobres, construir viviendas lícitas permanentes en zonas donde puedan ganarse la vida. De esta manera, los pobres con frecuencia considerados "grupos marginados" por aquellos a quienes molesta la existencia de tugurios y asentamientos ilícitos, quedan realmente marginados debido a la deficiencia de las políticas de vivienda.

* Según lo dice la revista de las Naciones Unidas, titulada "Growth of the World's Urban and Rural Population, 1920-2000", Octubre/Noviembre de 1963.

1.1 BREVE RESEÑA DEL PROBLEMA HABITACIONAL A NIVEL MUNDIAL

Existe una diversidad de usos corrientes de la vivienda en todo el mundo, como por ejemplo; las construcciones de la zona del mediterráneo, las viviendas de techos de azoteas del Oriente Medio y los de tejado de - vertientes, construidos sobre pilotes del Suroeste Asiático. Pero tras esa diversidad, existe una similitud que refleja patrones de vida semejantes basados en las necesidades cotidianas de las familias: dormir, comer, crianza de los hijos, esparcimiento y trabajo. Pero la semejanza más importante que nos incumbe en esta investigación, son las condiciones de vivienda - provocadas por el crecimiento demográfico y especialmente por el crecimiento de la población de bajos ingresos.

En la actualidad, hay muchos países que implementan políticas de población muy definidas, pero que son limitadas. Tal es el caso de que "en China se vuelve a replantear la política del hijo único anunciada hace una década, pero ahora es menos rigorista pues si el primer nacimiento es una niña, pueden tener un segundo hijo sin que les apliquen multas gubernmentales. En Vietnam las actuales condiciones de desempleo, carestía de alimentos y falta de viviendas han impulsado al gobierno a aplicar con nuevo vigor una ley que fija un límite de 2 hijos por familia y se está usando la comida como arma para obligar al cumplimiento de la disposición. - En Nigeria la política decretada señala 4 hijos, ya que la mujer Nigueriana tiene actualmente, como promedio de 6 hijos; se espera que el 80% de la población con edades entre los 15 a 44 años, tomen conciencia de la anticoncepción y sus beneficios, antes del fin de 1992".*

* De acuerdo al boletín teletipo de Mayo/ Junio de 1989, editado por el Centro Internacional de Investigaciones sobre las Comunidades (CIC) de New York.

A pesar de dichas políticas propuestas, éstas no solucionan a corto - plazo los problemas de vivienda, debido a que la población ha aumentado - considerablemente pero únicamente en la zona urbana; y aparejado a esa - proporción, continúan creciendo los habitantes de bajos ingresos.*

Los países europeos han implementado muchas estrategias encaminadas a disminuir el problema, cuyo origen se ha derivado desde la terminación de la segunda guerra mundial; y es por ello, que la construcción de vivienda ha venido aumentando considerablemente en ese continente.

En los últimos años la construcción de viviendas ha sido mayor en las zonas urbanas que en las zonas rurales, especialmente en los países sub desarrollados de Europa Occidental y Oriental. Eso se explica con el crecimiento acelerado de la población urbana como consecuencia de que la población rural actualmente está emigrando a la ciudad.

La urbanización ha creado una fuerte demanda de viviendas y no así en las zonas rurales, la cual en esta última, la construcción ha estado generalmente destinada únicamente a reparar viviendas que están en mal estado o de calidad deficiente.

"En muchos países de Europa Occidental continúa la tendencia a dejar - la construcción de viviendas en manos del sector privado; habiendo disminuido la importancia relativa de los sectores públicos de demolición de - barrios insalubres y los planes para dotar de nuevas viviendas a las personas que en ellos vivían, han sido lentas y por lo consiguiente hay una proporción de necesidades insatisfechas". (5)

* Según el informe del Seminario Conjunto de las Naciones Unidas y la UNESCO, la población ha venido aumentando en un 25% desde 1800, hasta nuestros días.

Esa anuencia por parte del sector público, ha provocado el surgimiento de cooperativas de construcción de nuevas viviendas, con la intención de darle un interés serio a la construcción de viviendas. Tal parece que esta política utilizada en muchos países Europeos ha resultado factible porque existe amplio margen de desarrollo que engrandece aún más este sistema de construcción.

Sin embargo, "en la Unión de Repúblicas Socialista Soviética y otros países de Europa Oriental, así como Yugoslavia, el sector público continúa predominando en la construcción de viviendas; y se amplían los créditos, los subsidios públicos, los materiales y los terrenos para la construcción; todo ésto al menos en las zonas urbanas". (5) Empero; esos países informan que actualmente, -debido a los cambios políticos- se están fomentando las construcciones de viviendas por individuos y cooperativas.

En cuanto al número de viviendas construidas para el alquiler, que solía representar de un tercio a dos tercios de la construcción total en Europa, parece haber disminuido en los últimos años. En general, la mayor parte de las viviendas para alquiler son de propiedad de Organismos Públicos y Paraestatales; y las construidas por el sector público, cuentan con la ayuda del Gobierno.

Según lo descrito, los países Europeos muestran un grave problema de vivienda, que exige toda una serie de proyectos y programas masivos de urgencia inmediata en la demolición de viviendas insalubres y renovación urbana. Y aún más, con el problema que afronta hoy en día Alemania Occidental, ocasionado por los emigrantes provenientes de Alemania Oriental y del

Este Europeo que han llegado últimamente a la República Federal de Alemania, ha empeorado la escasez de vivienda en ésta. El Gobierno Alemán y los Gobiernos Semi Autónomos de los Estados Federales, ya han tomado las providencias del caso dando un programa para la construcción y modernización de nuevas viviendas, para que a partir de 1990 se disponga de recursos para cubrir las necesidades urgentes de su población.

Debido al interés por solucionar este problema en el "viejo continente", surgió en 1960 la Comisión Económica para Europa de las Naciones Unidas (CEENU); en la cual participan representantes de los Organismos Especializados de las Naciones Unidas como son:

- A) La Organización Mundial de la Salud (OMS);
- B) La Organización Internacional del Trabajo (OIT); y de las Organizaciones profesionales, internacionales y técnicas no gubernamentales, como:
 - A) La Confederación Internacional de Organizaciones Sindicales Libres (CIOSL);
 - B) La Alianza Cooperativa Internacional (ACI);
 - C) El Consejo Internacional de Investigaciones Estadísticas y Documentales sobre la Industria de la Construcción (CIIEDIC);
 - D) La Confederación internacional de Sindicatos Cristianos (CISC);
 - E) La Federación Internacional de Organismos Familiares (FIOF);
 - F) La Unión des Federations Nationales des Negociants en Materiaux de Construction (UFEMAF); y
 - G) La Unión Internacional de la Propiedad Urbana (UIPU); todos ellos interesados en los diversos aspectos de la vivienda como la construcción y pla

nificación física de los mismos.

Ese interés de la Comisión Económica para Europa de las Naciones Unidas (CEENU), se deriva, a que el problema de la vivienda que invade a todo el mundo es muy grave, tal como lo dijimos en páginas anteriores; pero que también el afán, es de poner en práctica los fines enunciados en la DECLARACION UNIVERSAL DE DERECHOS HUMANOS, en lo referente a "que toda persona y su grupo familiar debentener un nivel de vida adecuado, proporcionándolo de una vivienda con todos los servicios indispensables". Ese fin lo aplican a través de las siguientes labores:

- ESTUDIOS SOCIOECONOMICOS DE LA POLITICA DE VIVIENDA; aquí la CEENU analiza los principales cambios producidos en la política de la vivienda y de la ayuda financiera pública y privada. Además investiga las necesidades de habitación (teniendo en cuenta la magnitud del déficit en los diversos países, los aspectos cuantitativos y cualitativos del patrimonio de viviendas y las necesidades normales de ampliación). Evalúa la demanda efectiva presente y futura de viviendas para ayudar a los Gobiernos que están tratando de evaluar esa demanda futura.

-PREPARACION DE ESTADISTICAS DE VIVIENDAS Y CONSTRUCCION; esta labor es tá coordinada con lo de la Conferencia de Estadígrafos Europeos y de la Comisión de Estadística de las Naciones Unidas.

- ESTUDIOS TECNICOS DE LA POLITICA DE HABITACION QUE AFECTAN AL COSTO DE LA EDIFICACION Y A LA INDUSTRIALIZACION DE LA CONSTRUCCION RESIDENCIAL; aquí la comisión Económica para Europa de las Naciones Unidas (CEENU), considera la estandarización práctica desde el punto de vista de la reduc

ción de costos y del desarrollo del comercio de materiales y componentes de gran tamaño en la industria de la construcción. Utilizando el espacio en los tipos corrientes de vivienda; también prepara estudios sobre modificaciones en la estructura de la industria de la construcción, para darle eficacia y aumentar la producción.

- PLANIFICACION URBANA Y RURAL; se destacan las medidas administrativas, financieras y técnicas que se han adoptado en diversos países para mejorar la situación de vivienda rural mediante políticas y programas de renovación urbana, en que se destacan los problemas de conservación, rehabilitación y remodelación urbana; mediante un programa de:

A) técnicas de evaluación de la calidad de barrios, zonas residenciales y viviendas individuales;

B) políticas de renovación, rehabilitación y conservación, incluyendo maquinaria y finanzas;

C) economía de la renovación urbana;

D) relación entre la renovación y la planificación urbana regional; y

E) distribución de la tierra y, cuando procede el control de los precios del terreno.

- ESTUDIOS DE LA VIVIENDA Y LOS PROBLEMAS CONEXOS EN LOS PAISES SUBDESARROLLADOS; estudian las políticas, programas y estadísticas de viviendas, para los países de Asia y el Lejano Oriente; para estudiar también las técnicas de construcción u otros aspectos de la construcción residencial.

- FOMENTO DE INTERCAMBIO Y DE LA COOPERACION TECNICA; se estudian las experiencias de diversos países como: Suiza, Francia, Polonia, etcétera.

1.2 EL PROBLEMA HABITACIONAL EN EL CONTEXTO DE AMERICA LATINA.

América Latina es una región que se caracteriza por su rápido crecimiento demográfico y una urbanización acelerada; fenómeno que se manifiesta en elevados costos de terrenos y enormes problemas de dotación o suministros de servicios urbanos.

Los costos de construcción son altos, el volumen de construcción reducido y la fuerza de trabajo carece de muchas aptitudes básicas. Es frecuente que los programas de subsidios públicos para la vivienda no benefician a la clase más necesitada para lo cual fue destinada.

"Esto se observa en los datos estadísticos, en la que se estima que el 25% de la población de la Argentina ocupa viviendas deficientes; en Bolivia el 60% de viviendas no son habitables y solo el 30% de viviendas de México están en condiciones buenas o regulares y que obedecen todas éstas a las causas siguientes:

A) Incapacidad de los grupos de bajos ingresos para pago de una vivienda que reúna las condiciones mínimas.

B) Rápido desplazamiento a las ciudades de una población rural que en su gran mayoría no es calificada y no pueden incorporarse a la fuerza de trabajo urbano.

C) Especulación con tierras y viviendas. Y

D) Dificultades para financiar viviendas baratas". (24)

Por razones a que la población marginal está asentándose cada día más en los alrededores de las grandes urbes en América Latina, y que suelen ocupar chozas construídas con materiales de desechos y no cuentan con ca-

minos, agua potable y aguas negras, los Gobiernos Latinoamericanos le han dado ya la importancia que en realidad amerita dentro de los programas de viviendas, mediante posibles soluciones sociales, económicas y políticas.

A pesar de que la mayoría de los países de esta región, cuentan con un organismo nacional que se ocupa de dar vivienda a las familias de escasos recursos, éstos no se han preocupado en estructurar lo que podría considerarse un programa nacional de habitación. En algunos de éstos países, los programas de habitación corresponden a un capítulo de los planes generales de desarrollo económico y social; en otros, la relación entre el programa general y el de vivienda no es tan evidente. Pocos países estiman sus necesidades de vivienda, pues los programas nacionales no abarcan las necesidades mínimas, o sea que no se podría mantener la situación actual ni mucho menos mejorarla.

En Latinoamérica, la falta de estadísticas actualizadas en estos años no permite ver la realidad y evaluar o cuantificar con exactitud las necesidades de hoy día y las visiones futuras de habitación. Pero considerando el grave problema habitacional, no se necesitan tales estadísticas para analizarlas; ya que en la mayoría de América Latina las viviendas son en su gran parte casas pequeñas, que no mejoran sus condiciones de vida en relación con el número de miembros de las familias de los hogares particulares y por consecuencia trae consigo el hacinamiento y el problema social.

Debido a que el fenómeno del crecimiento poblacional, trae como consecuencia la escasez de vivienda y el nivel de ingresos reducido de la po

blación, los elevados precios de alquiler, tienden a representar una gran proporción de los gastos de consumo total; en particular para aquellos grupos de ingreso más bajos. Por lo tanto, impiden el incremento de los ahorros de las personas, necesarios para el crédito o financiamiento de la construcción de nuevas viviendas.

Es por eso, que consideramos que la aglutinación en masa del capital invertido en construcción de viviendas que solo puede ser adquirida por los grupos de ingresos superiores, la inflación, el bajo producto nacional bruto y el reducido coeficiente de capitalización total que asciende de más o menos al 15% del producto de las regiones, son factores que tendrían que reajustarse para que la estructura general de la inversión de viviendas, sean destinadas al aumento de la creación de habitaciones baratas en América Latina.

1.3 EL PROBLEMA HABITACIONAL EN AMERICA CENTRAL.

El área Centroamericana es el sector que ha registrado el mayor incremento de la población durante los últimos 10 años entre 1979 a 1989, a nivel Latinoamericano.

"En 1965, se registró una población de 13,823,610 habitantes, que representaban más de 2.3 millones de familias; de ese total 34.9% eran reci dentes en áreas urbanas y el 65.1% vivián en el campo. La población aumen tó durante el período de 1965 a 1989 motivado por el rápido proceso de ur banización a una cantidad de 27 millones (incluyendo población rural); y las áreas suburbanas se siguen convirtiendo en áreas urbanas; partes de las zonas rurales son ya ciudades y el crecimiento de las actuales zonas urbanas continuarán con ritmo acelerado hasta que se genere una verdadera crisis". (3)

Sabemos que la vivienda rural en Centroamerica no es adecuada; pues las condiciones inferiores en que vive la inmensa mayoría de la población campesina que constituye el mayor porcentaje de los habitantes o sea el 60%, es sumamente agravante; aunque en conclusión, el problema de la vivien da es principalmente urbano y estó se debe a la elevada tasa de crecimiento de esa población que se mantiene entre el 2.5% y 3.5% anual. "En nuestros países, con el fenómeno de la migración rural hacia las grandes ciudades, se ha elevado la tasa anual de crecimiento de estós a un 10%, y más por períodos relativamente largos". (30)

Los emigrantes demandan alojamiento y trabajo en las ciudades, que -

traen consigo sueños de superación y que al darse cuenta de la realidad de la ciudad crean las grandes masas de inadaptados. Por otra parte, otras circunstancias y formas de vida en materia de educación que en el campo eran tolerables, ya no lo son en la vida de la ciudad; ésto hace más complicado el problema de la vivienda urbana.

Los costos y las facilidades que consigo traen la vida humana, son tales que el ingreso mínimo necesario para llevar una vida relativamente digna es mucho mayor del que se requería en el campo. En tales circunstancias una vivienda que pretenda responder al concepto integral que de ella deba tenerse requerirá por fatalidad lógica, un capital de grandes proporciones.

Ahora bien, el complicado mecanismo urbano de Centroamérica y sus sistemas de precios que se usa para mantener los recursos económicos, funciona de manera tan imperfecta y oscura que nunca refleja el daño económico que pueda traerles a sus habitantes.

Se da el hecho de que en las ciudades centroamericanas, las diversas fuerzas políticas se hacen sentir con más apremio sobre las instituciones y empresas que proveen viviendas; ya que esas fuerzas políticas son aquellas personas que al llegar a las ciudades se decepcionan por las condiciones de vida que les toca, convirtiéndose en descontento general y es quizás por eso que ahora los gobiernos se están preocupando y apresurando más por enfrentar el gran problema de la vivienda, lo cual quiere decir que con el pasar de los años, la solución del problema se exigirá tanto del sector privado como del sector público.

En los países del Istmo no se procede a construir viviendas de acuerdo con un programa integral que satisfaga las necesidades de sus ciudadanos. Al contrario se dá una política de restricción en el momento de edificar complejos populares habitacionales, no importándoles a los gobernantes, el bienestar social de las familias, sino en el interés propio de ellos. Sin embargo, cuando se procede a realizar un proyecto habitacional, esto lo concretizan reduciendo la vivienda únicamente al alojamiento y a los servicios inmediatos, no así a la construcción de infraestructuras que sirvan de recreo y esparcimiento; sino que se dedican a construir grandes números de viviendas, que no se ajustan a un patrón mínimo definido. Esto es lo que ha predominado en esta región lo que impide desarrollar un programa integral de las comunidades.

Por ello consideramos que si en vez de hacer cuantitativas las viviendas, se lograran formar comunidades, que aunque sean habitaciones pequeñas con todas las necesidades básicas, se podría dar un bienestar común; pues la construcción de las viviendas de los países centramericanos no han sido muy satisfactorias y apenas se han cubierto el "30%" de las necesidades.

Con toda la serenidad del caso, los países del área centroamericana han creado mecanismos encaminados a disminuir de alguna medida el problema habitacional, tal como lo exponemos a continuación:

COSTA RICA; en 1954 fue creado el Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo, siendo una institución autónoma del Estado, cuyo fin es atender el problema de la vivienda. Esta Institución, con el transcurrir del tiempo y sus experiencias, ha hecho estructuraciones de políticas nacionales de

de vivienda y servicios comunales, con la intención de coordinar y definir con mayor esfuerzo al sector público con el sector privado y así dar las prioridades y necesidades más inmediatas.

En 1986 se constituyó el Sistema Financiero Nacional de la Vivienda cuya institución la integra el Fondo Nacional para la Vivienda y también el Fondo de subsidio para la vivienda; este último otorga como medio de facilidades en la adquisición de una vivienda, un bono familiar a largo plazo para complementar la capacidad de pago de los demandantes de viviendas de bajos ingresos; "además cuenta con las siguientes instituciones: Fundación de Viviendas y Asentamientos Humanos, Banco de Credito Agrícola de Cartago, Mutual Cartago de Ahorro y Prestamo, Mutual Heredia, Mutual Punta Arenas y el Instituto Mixto de Ayuda Social". (3)

GUATEMALA; mediante decreto del 16 de mayo de 1955 se creó la Dirección de Desarrollo Socio-Educativo Rural; como dependencia del Ministerio de Educación Pública, con el fin de promover bajo dirección unitaria el progreso y bienestar de la comunidad rural del país.

Posteriormente en 1962 se crea el Instituto de Fomento de Hipotecas Aseguradas (IFHA), que hasta nuestros días es considerado uno de los mejores métodos de América Latina, para proveer de viviendas a las personas de bajos ingresos, y que ha logrado hacer inversiones en viviendas que le permiten al sector privado una participación efectiva; el total de viviendas durante el período de su creación hasta 1989 en el área metropolitana de la ciudad de Guatemala ha sido de 20,952 unidades.

El sector privado a construido casas de mayor valor unitario para --

clases altas y medias; y el sector público se ha limitado a atender la demanda de los estratos medios y bajos.

Actualmente se tienen programas de tecnología para asentamientos humanos y vivienda popular, desarrollado por la Universidad de San Carlos, a través del Centro de Investigaciones en Ingeniería (CII), financiado por el Banco Nacional de Vivienda.

HONDURAS; "en 1957 se crea el Instituto Nacional de la Vivienda (INVA) con la intención de construir 1000 unidades habitacionales por año, con costo por casa de US\$ 2.500 a US\$ 5.000 en zonas urbanas, y US\$ 500 hasta US\$ 1.500 en zonas rurales. Esta es una institución autónoma subsidiada por el Estado; y como sector público atiende las necesidades de vivienda, aunque no logra cubrir sino un porcentaje del déficit total futuro". (3)

A pesar de las grandes inversiones hechas por el sector privado en la construcción de viviendas sólo a atendido a los estratos altos y medios. Lo que se ha hecho para los estratos bajos ha sido la construcción de las llamadas "cuarterías" o "misiones", los cuales han llegado a ser tugurios.

Vista la necesidad de contribuir al fomento de viviendas surge en 1979 la Fundación para la Vivienda Mínima de Honduras (FUNVIMINH) siendo una institución privada sin fines de lucro. Esta construye viviendas de tipo mínimo, ayuda educacional cooperativa para fines habitacionales y crea nuevas fuentes de trabajo mediante el fomento de pequeñas industrias de barrios. Además cuenta con la Financiera Nacional de la Vivienda y la Federación Hondureña de Cooperativas de Vivienda Ltda.

NICARAGUA; a diferencia del resto de los países Centroamericanos éste ha sufrido grandemente (por parte del gobierno) de deficiencias políticas habitacionales, encaminadas a beneficiar a las personas de bajos ingresos; ya que únicamente el sector privado a través de ciertas compañías de ahorro y préstamo se habían preocupado en canalizar fondos hacia las necesidades habitacionales, pero solamente para los que poseían mayores ingresos.

A medida que las necesidades habitacionales se acrecentaban surge el nuevo gobierno el 18 de julio de 1979; cuyo propósito en el programa habitacional, se plasmó en cuatro rubros de vivienda, las cuales fueron: Reforma Urbana, Planificación de la Vivienda, Programa de Vivienda Rural y Programas de Emergencias; todo ello encaminado a estructurar un Plan de Ordenamiento de los Asentamientos Humanos acorde con la estrategia de desarrollo dotando un hábitat adecuado. Eso motivó a que surgiera el Ministerio de la Vivienda y Asentamientos Humanos (MINVAH); que a través de sus políticas tratan de dar: mejores condiciones de vida con énfasis a los Centros poblacionales del interior del país; promover el desarrollo de los asentamientos humanos, impulsar una reforma urbana y desarrollar programas tendientes a dotar de viviendas a los grupos populares.

Como, para el 24 de diciembre de 1972, fecha en que un terremoto estremeció la ciudad de Managua y sus alrededores, no habían incentivos para la construcción y reconstrucción de viviendas, surge la Fundación Nicaraguense de Desarrollo (FUNDE). Esta elabora actualmente, asentamientos campesinos para reducir la emigración a las ciudades. Con ello se busca -

resolver varios problemas: vivienda, autoabastecimiento y asentamientos más sólidos, evitando así el concepto de "nómadas por cosechas". Esta es una función del sector privado, que trabaja en campos de agriculturas y viviendas; su actitud se ha intensificado a partir de 1979". (3)

El Salvador, cuyo país es el que está en estudio en el presente trabajo investigativo, lo reservamos para el quinto capítulo en el que mostramos un análisis completo del problema habitacional.

Como se ha observado en lo anterior, cada Nación Centroamericana se ha preocupado a través de Instituciones Públicas y Privadas, por darle una solución efectiva al déficit habitacional. Sin embargo, por no aplicarse la exacta política en el desarrollo de los programas habitacionales, se ha impedido una plena solución al problema, haciendo que éste se agudice aún más con el transcurso del tiempo.

Haciendo un poco de historia, en noviembre de 1958, funcionarios de Guatemala, El Salvador y Honduras, se reunieron para realizar un proyecto encaminado a formar un programa de vivienda popular con proyección en la región Centroamericana, que no tuvo mayores resultados; pero esto fue el inicio, para que en el año 1972 se creara en Costa Rica, la Conferencia Centroamericana Permanente de Vivienda y Desarrollo Urbano (COPVIDU) con el objetivo de intercambiar experiencias y de coadyuvarse para encontrar elementos comunes que permitan unir esfuerzos en pro de la solución a los graves problemas de vivienda. Dicha conferencia aún existe y todavía trata de encontrar mejores soluciones a este problema social.

"También en 1989, se ha comenzado a promover una Red de Cooperación -

Regional, que ayude a superar la falta de vivienda en Centroamerica, iniciada por Costa Rica y El Salvador". (19) Esperamos que el firme propósito de los gobiernos Centroamericanos se logre, mediante una planificación sumamente analizada, para tener un fin común y poder lograr el bienestar social de sus pueblos, en la construcción de viviendas, para todas las familias de escasos recursos económicos.

A pesar de todos los esfuerzos de los gobiernos de América Latina por solucionar este grave problema, "LA ORGANIZACION DE ESTADOS AMERICANOS, a través del CONSEJO ECONOMICO Y SOCIAL, a considerado que actualmente - no sólo hay más pobres en América Latina, sino que los nuevos pobres son más pobres que los pobres del pasado". (18)

Por ello, el impacto social del deterioro de la situación económica y los más importante, el grave problema de la vivienda, que se ha aumentado a los niveles de vida más alarmantes de las grandes mayorías de la población, los diversos organismos como la CEPAL, la OEA y el BID han tomado las providencias necesarias para disminuir de alguna medida dicho problema y por consecuencia, proteger los derechos humanos, en proveer de una vivienda digna al ser humano, mediante las siguientes actividades:

COMISION ECONOMICA PARA AMERICA LATINA (CEPAL); sus actividades se dividen en cuatro campos de actividades principales:

- 1- En una primera etapa la CEPAL ayuda a definir los problemas de vivienda con sus estudios de desarrollo económico de los países latinoamericano; posteriormente presta servicios de asesoramiento a todos los países y, más recientemente a Mexico, El Salvador, Honduras,

Costa Rica y Belice, para la preparación de sus planes de desarrollo económico. Ahora se realiza este trabajo en Haití y el Uruguay en colaboración con el BID y la OEA. Estos mismos organismos han formado un grupo de expertos para los países de América Central, en que se prestan atenciones especiales a las planificaciones de la vivienda como parte del programa de integración económica de esa región;

- 2- Hasta hace poco la CEPAL ofrecía cursos intensivos sobre programación económica, que ahora han sido ampliados y sistematizados con la creación del Instituto Latinoamericano de Planificación Económica y Social;
- 3- La CEPAL presta atención preferente a las investigaciones sobre métodos de programación social y entre ellos a los que tienen relación con los programas de viviendas;
- 4- La CEPAL dirige las actividades de asesores regionales en materia de programación y financiamiento de la vivienda, encuestas por muestras y censos de habitación, cuyos servicios están a disposición de los gobiernos de la región.

ORGANIZACION DE ESTADOS AMERICANOS(OEA); la iniciativa más importante de vivienda de la OEA, quizá sea la creación del Centro Interamericano de Vivienda y Planificación (CINVA) en Bogotá; que se dedica a tareas de instrucción, adiestramiento e investigación. En los últimos años se ha reorganizado su programa y ofrece ahora un censo completo de nueve meses con veinticinco horas de crédito para graduados, sobre todos los aspectos de la vi

vienda.

A parte de ese programa de capacitación la OEA, se interesa por ampliar el conocimiento de esa materia y por ofrecer mejores servicios a los países miembros en sus actividades generales relacionadas con la vivienda.

BANCO INTERAMERICANO DE DESARROLLO (BID); es encargado de administrar un fondo especial denominado "Fondo Fiduciario de Progreso Social" financiado por el gobierno de los Estados Unidos; el Fondo se formó con un aporte de \$394 millones de dólares, que debía ser administrado por el Banco para apoyo de los esfuerzos de los países latinoamericanos que están dispuestos a iniciar o ampliar mejoras institucionales efectivas y adoptar medidas para utilizar eficazmente sus propios recursos con miras a alcanzar un mayor progreso social y un crecimiento más equilibrado.

El BID adopta cinco criterios básicos para conceder préstamos del Fondo Fiduciario de Progreso Social. Estos son:

- 1- Aportación de recursos locales para proyectos y programas;
- 2- Planes de desarrollo a largo plazo;
- 3- Mejoramiento de los sistemas y prácticas fiscales de los gobiernos;
- 4- Mejoramiento de la vida rural y del uso de la tierra; y
- 5- Movilización de recursos internos.

Aplicando criterios básicos, el Fondo destina recursos a cuatro tipos de proyectos:

- 1- Tenencia y mejor uso de la tierra;
- 2- Vivienda para familia de ingresos bajos;

3- Obras sanitarias y de abastecimiento de aguas; y

4- Educación superior y adiestramiento avanzado.

"Además el BID ha instituído un programa de asistencia técnica en esas materias, y está dispuesto también ha prestarla para la preparación de los planes generales en que encuentra el desarrollo económico de todo un país, o de los planes concretos que sirven de base para solicitar un crédito con forme a los criterios citados". (24)

CAPITULO II

2. SURGIMIENTO HISTORICO DEL PROBLEMA HABITACIONAL EN EL SALVADOR.

2.1 PERIODO PRECOLOMBINO Y COLONIAL

"En la época precolombina la región metropolitana de San Salvador es taba ocupada por numerosas aldeas de indios pipiles. Varios factores -suelo fértil formados por las cenizas volcánicas, agua en abundancia y clima templado- hacían de ella lugar atractivo para una población primitivamente agrícola. La mayoría de los asentamientos indígenas originales han quedado abandonados desde hace largo tiempo y sólo han dejado sus vestigios en la tierra donde se establecieron: ruinas de pirámides de poca altura y con gradas, en los cañaverales cercanos a San Andrés". (20)

En los siglos diecisiete y dieciocho, los Españoles establecieron puebllos nuevos que sirvieron de centros administrativos y de comercio de una economía agrícola de la siguiente manera: se escogía un sitio apropiado, fértil, plano y donde hubiera agua abundante; allí se marcaba un cuadro, de unas cien varas por lado que sería la plaza central; a un costado se demarcaba un sitio para la iglesia; al otro, para el Cabildo; los restantes lados del cuadrado debían ocupar los edificios con portales para el albergue de comerciantes viajeros. A partir de la plaza se procedía a dividir el terreno por calles para delimitar rectángulos que constituirían las manzanas, en donde se asentarían los moradores; ésto constituía la traza, que estaba delimitada por la calle más exterior llamada "ronda". En la traza y dentro de los límites de la ronda se concedía la propiedad

de inmuebles urbanos a los habitantes para que edificaran su casa. Fuera de la ronda se delimitaba un cuadro de más o menos una legua por lado - que era lo que constituía el "ejido" cuyo uso y goce, pertenecía a todos los miembros del municipio en común. Estos centros rurales compactos so breviven todavía en municipios periféricos como Tonacatepeque y Santiago Texacuangos. Sus plazas sombreadas de árboles, sus calles empedradas, sus iglesias de pesada techumbre y sus portales, conservan todavía las características de siglos pasados. Otros pueblos antiguos, como Ilopango y Me jicanos han perdido su identidad física a medida que han ido quedando ab sorvidos por la aglomeración urbana.

2.1.1 SAN SALVADOR: EL CENTRO DE ATRACCION.

La historia de la ciudad de San Salvador es la más útil para nuestra investigación debido a que este asentamiento se ha convertido en el corazón de la Región Metropolitana actual. Los estudios de su crecimiento histórico ,se prestan a ofrecer un relato espectacular de casi cuatro si glos de transformación.

La primera colonia española fue fundada en 1525 en la confluencia de los ríos Acelhuate y El Garrobo. Su situación céntrica con relación a las aldeas indígenas facilitó el control de la región y con fines de protec- ci ón se construyó densamente, con viviendas que parecían fortalezas, aten- diendo a una Real Ordenanza emitida por Felipe II; en la cual, el Artícu- lo 133, decía: "Cuando dispongan los solares y edificios que en ellos se

hicieren, háganlos de manera que en las habitaciones, se pueda gozar de los aires del mediodía, por ser los mejores y dispónganse los edificios de las casas de toda la población, generalmente de manera que sirvan de defensa y fuerza contra los que quicieran atacarla, y cada casa en particular, la laven de manera que pueda tener en ella sus caballos y bestias de servicios con patios y corrales y en la mayor anchura que fuera posible, para la salud y para la limpieza". (14)

La época colonial trajo importantes transformaciones en la estructura económica, de los cuales mencionamos las más decisivas:

- la estructura de autoconsumo fue bruscamente sacudida y transformada; la producción ya no era sólo para los que la generaban, sino también para otros miembros de la sociedad que no participaban en su proceso. Comienza entonces, la privatización de la tierra, que pasó a ser propiedad de la corona española y ésta, la pasó a manos particulares por medio de diversas formas de concesión generando los latifundios.
- se introduce la encomienda, que posteriormente dió paso a la Hacienda profundizándose así el doloroso proceso de explotación y opresión de las masas indígenas.
- la incorporación del mercado español y europeo fue a través de cacao y el bálsamo, pero posteriormente con el añil que, aún después de la independencia, fue el principal producto de exportación.
- se inicia el proceso de separación del hombre y de la tierra. Grandes contingentes de campesinos emigran hacia las costas montañosas incorporándose como mano de obra asalariada en las grandes añileras, principalmente

en la época de recolección.

Pero el español utilizó una buena estrategia para mantener el contento de los indígenas, aprovechándose éste del tipo de organización de tenencia de la tierra en la que convivían los indios; estimulando la supervivencia de las comunidades, como una manera de mantenerlos reunidos en una forma organizada y pacífica, la que proporcionaba una fuente inmejorable de brazos para el laboreo de la minas, de la agricultura, construcción de edificios, etc.; y allí donde no existía la tradición de la comunidad, los conquistadores las organizaron artificialmente, reuniendo en un solo sitio a los indígenas de la región.

Para un mejor entendimiento de lo expuesto, debemos decir que los pueblos americanos se encontraban, a la venida de los españoles en una etapa de desarrollo que corresponde en otros pueblos a la civilización del último período del neolítico, y sus sociedades tenían como base la comunidad agraria, se recibió diversos nombres a lo largo del continente, pero los ejemplos más notables son el "ayllu", del imperio Inca, y el "calpulli" del imperio Azteca.

Esos sistemas fueron formas colectivas de tenencia de la propiedad; y al mismo tiempo forma de explotación, con una organización social y política tradicional.

En la comunidad los indios tenían sus propios jefes y su organización social, ancestral. Cada indígena podía tener en propiedad y a su favor, cierta extensión de tierra, que era labrada en común para repartirse los productos entre sus miembros. El trabajo estaba dirigido generalmente por

un consejo, que tenía a su cargo la autoridad administrativa.

Los españoles, además de conservar, también estimularon la existencia de comunidades, aunque dándoles una organización de acuerdo con los intereses de la península.

Durante ese mismo período también se inicia una marcada separación de la ciudad y el campo. Aunque en un principio la Hacienda era el centro de toda actividad, posteriormente los pueblos las van desplazando.

Con el establecimiento de las ciudades y villas, se aplicó un sistema distinto al de la comunidad, llamado ejido; que fueron terrenos aledaños a las poblaciones, que pertenecían al Estado, pero el uso y el goce correspondió al municipio. Esos derechos de uso y goce eran de todos los habitantes de la población, en forma colectiva y en ellos podían pastar sus ganados, recoger frutos, etc. ; pero para cultivarlos se necesitaba pagar un canon de arrendamiento. El ejido, al contrario de la comunidad fue una institución importado al suelo americano por los españoles, pues existía en la península desde la edad media.

La corona española se preocupó de que todos los pueblos tuvieran ejidos suficientes para sus necesidades, porque mientras unas poblaciones llegaban a tener enormes ejidos otras los tenían insuficientes. Esto se debía, sobre todo, a que la densidad demográfica era distinta según la zona y mientras en algunas regiones los ejidos se extendían más allá de los límites fijados por la ley, en otras, pronto entraban en conflictos con otros ejidos o con los latifundistas.

Para 1525 el asentamiento de San Salvador, consistía en veinticinco

manzanas y era punto de concurrencia de caminos y senderos que unían a las aldeas indígenas.

La ciudad creció a través de los años, pero lentamente (Ver mapa uno). La forma compacta original se alteró con la construcción de iglesias en lo que entonces eran aldeas distantes: El Calvario, San Esteban, La Concepción y San Jacinto.

Estas propiedades de la iglesia formaron nuevos centros de crecimiento y San Salvador creció en forma radial a lo largo de los caminos de enlace. Durante muchos años, hasta que se justificaran el costo de los puentes, las quebradas constituyeron barreras formidables para la expansión. Los terrenos pertenecientes a la iglesia y las propiedades particulares restringieron también la tendencia del crecimiento urbano. El asentamiento, situado en el Valle de las Hamacas sufrió una que otra vez por causa de los terremotos.

La sociedad colonial tuvo grandes contradicciones económicas y se profundizaron a tal grado que ésto condujo al enfrentamiento político, que se definió con la independencia de España. Este proceso independentista pasa por diversas etapas que todos ya conocemos: 1811, 1814 hasta 1821.

Después de la independencia, las autoridades federales conservaron tanto la institución de las comunidades y de los ejidos, preocupándose por una mejor distribución de la tierra entre las distintas poblaciones; porque una Ley del 21 de julio de 1830, ordenó que cuando existieran pueblos que no tuvieran ejidos suficientes para sus necesidades y en cuyas cercanías no existieran baldíos, se les proveerá de más tierra, tomando ésta si era

nesesario de los ejidos de pueblos vecinos que los tuvieran muy extensos.

Sin embargo, estas tierras que fueron destinadas a formar las comunidades, los ejidos no eran suficientes y las mayorías indígenas estaban desposeídas de tierras. Esto llevó al primer levantamiento indígena, ---- siendo la insurrección de los nonualcos en 1833 dirigida por Anastacio - Aquino, quien en abierto desafío a las autoridades se proclama "comandante general de las armas liberadoras de Santiago Nonualco" y afirma el derecho de su pueblo a la tierra de la cual ha sido despojado y su decisión irrevocable de no pagar tributos ni deudas.

Podemos decir en términos generales, que en esta época se originó de una manera no muy marcada, la concentración de la tierra en pocas manos; siendo así, el germen de lo que en un futuro vendría a ser el problema habitacional en nuestro país.

2.2 A PARTIR DE LA INTRODUCCION DEL CAFE (1865)

Las tierras de la franja salvadoreña llegaron a la mitad del siglo pasado sin que se les hubiera infringido mayores molestias. Además de los alimentos destinados al consumo, El Salvador producía añil, con pocos capitales, escasa mano de obra y preocupaciones mínimas. El añil disfrutaba de una sostenida demanda en la industria textil europea. Este colorante natural se extinguió cuando, hacia 1850 los químicos alemanes inventaron las añilinas y otros tintes más baratos para teñir las telas. Seis años después de esta victoria de los laboratorios sobre la naturaleza llegó el turno del café. El Salvador se transformó en cultivador de ese grano y el primero de diciembre de 1856 el Presidente Rafael Campo, emitió un decreto por el cual ordenaba repartir entre los vecinos de la Nueva San Salvador, los terrenos de la Hacienda Santa Tecla comprada por el Gobierno y que no fueron destinados a la población. En dicho decreto se establecía como condición indispensable para tener derecho a conservar los terrenos adquiridos, que los favorecidos deberían hacer plantaciones de café en los predios recibidos, ocupado con esta siembra por lo menos las dos terceras partes del total. El artículo que estableció esta obligación, decía: "Art. 3, Cercado un terreno deberá estar sembrado de café en dos terceras partes al año de haber cercado, no cumpliéndose con esta condición, el terreno volverá a poder del Gobierno; y si sucediese que la siembra se perdiera por cualquier causa se pondrá cuantas veces fuere necesario hasta que se logre, perdiéndose el derecho al terreno si se dejase pasar un -

año, sin hacer aquella reposición". (32) Se designó al ingeniero Oton Fit
cher para que procediera a la repartición de los terrenos mencionados, de
biendo hacerlo por lotes de seis hasta veinte manzanas de capacidad.

Después de esos repartos de tierras del Estado, hechos con el objeti
vo de incrementar el cultivo de café, se realizó la Reforma Agraria Libe-
ral que extinguió los ejidos y las comunidades de indígenas, decretando
que en lo sucesivo todas las tierras ejidales y comunales pasarían a ser
propiedad privada de los ocupantes, mediante el pago de una suma o canon
determinado. Por otra parte, el Estado se "desapoderó" de las tierras que
le pertenecían a beneficio de los poseedores. Esas reformas tuvieron efec-
to mediante la ley de extinción de comunidades de 1881 y la ley de extin-
ción de ejidos de 1882.

Posteriormente, en 1884 se creó el Registro de la Propiedad Raíz e Hi
potecas que vino a dar estabilidad y seguridad a los títulos de propiedad
particular.

Como subproducto de estas leyes, la tierra que no fue entregada a ma
nos de particulares, quedó en poder del Estado; protegiéndola, la Consti-
tución Política de 1886.

En 1897 se dictó la ley de titulación de terrenos rústicos, que permi
tió al Estado, a través de los alcaldes municipales y gobernadores, la ti
tulación de la tierra repartida y la subasta de la tierra sin poseedor.

La razón de porque en la parte central del país, se permitió la for
mación de propiedades cafetaleras, se debe a que esta zona está formada -

por terrenos recientes, de origen volcánico, muy fértiles, que comprenden toda la meseta central del país, y que tiene un clima apto para el grano. Esta ha sido desde los tiempos precolombinos, la zona más fértil y el asiento de la mayor concentración de población tal como lo expusimos al inicio del presente capítulo.

Por ese motivo, el establecimiento del régimen de propiedad privada absoluta en ésta región, produjo el incremento de cultivo de larga vida, en especial de café; lo que resultó casi providencial para la economía del país.

De esa forma pasaron a manos privadas grandes extensiones de tierra mediante el despojo de las comunidades indígenas porque aquellos campesinos que adolecían de ignorancia, se vieron privados de las parcelas que les pertenecían, mediante fraude y violación; o que simplemente abandonaron sus tierras por no tener medios para cultivar, o por haberse empobrecido aquella por agotamiento o erosión.

La reformaliberal del siglo pasado que condujo al reparto de las tierras comunales y ejidales, tuvo efectos beneficiosos en el orden económico, porque fue premisa lógica del desarrollo del capitalismo agrario salvadoreño; ya que sus plantaciones recién nacidas producían allá por 1880, aproximadamente la cuarta parte de la producción mundial del café. Pero por otra parte, ha tenido consecuencias sociales dañinas, como fue el descontento de las masas campesinas, privadas de tierras y explotadas con salarios mínimos, que no podían comprar sus alimentos que antes producían, asentuándose de esta forma la pobreza, viviendo unos en chozas construidas en pequeños lotes que no les pertenecían;

y otros, sustentándose únicamente en vivir en las Haciendas de los terratenientes en calidad de servidumbre. "Es por ello que las organizaciones campesinas comenzaron a manifestarse en forma violenta, en la misma época en que se pusieron en práctica las leyes de extinción de ejidos y de comunidades de indígenas; porque hubo levantamientos en el Occidente de la República el 12 de agosto de 1872, el 16 de marzo de 1875, el 2 de enero de 1885 y el 14 de noviembre de 1898. La relación de causa a efecto, entre la pérdida de las tierras y la rebelión de parte de los campesinos, es manifiesta. Así, en la revuelta de 1898, a varios jueces partideros ejidales les cortaron las manos, como castigo de haber medido y repartido la tierra, despojando a los antiguos poseedores". (14) Sin embargo, a pesar del descontento de las masas campesinas desarraigadas de la tierra que habían vivido y cultivado por siglos, éstos se vieron obligados a emigrar a las ciudades a trabajar, pues una ley llamada "ley contra la vagancia", castigaba a todo aquel que no tenía un oficio. Esto contribuyó al crecimiento de estas, especialmente el Área Metropolitana de San Salvador.

2.3 A PARTIR DE 1900.

Iniciado el siglo actual, San Salvador era todavía una ciudad pre industrial clásica de herencia colonial que experimentaba un crecimiento brusco y acelerado. La estructura social fue mostrando desajustes por las deficiencias habitacionales para los grupos familiares de escasos recursos; pues mientras la clase alta vivía en grandes residencias suntuosas en el centro de la ciudad, la gran mayoría vivía en barrios o mesones en condiciones de hacinamiento y unos pocos vivían en los centros de las ciudades que con sus propios esfuerzos habían logrado edificar sus viviendas más o menos cómodas y agradables pero que su construcción arquitectónica no iba acorde con las demás viviendas y por ello le daban un aspecto anti estético a la ciudad. Razón por la cual, el 18 de julio de 1905 se emitió un Decreto ejecutivo, en el que se creó la Dirección General de Obras Públicas, cuyo objetivo fue el de crear un orden en las construcciones que se efectuaban en la capital y demás poblaciones de la República. La consecuencia que produjo esta Ley, fue la de expulsar a todas aquellas familias humildes que se habían ubicado en los centros de las ciudades, por no poder construir con los materiales que se les exigía, hacia las periferias de las mismas.

"Posteriormente, a raíz de los terremotos de 1917 y 1919 surgen dos Leyes: la primera emitida el año de 1918 llamada "Ley de Ornato y Ensanche de la capital"; originada con la intención de mejorar las construcciones, protegiéndolas contra futuros movimientos telúricos; motivo por el

cual numerosas viviendas se construyeron con fachadas o láminas prefabricadas de acero, zinc, y hierro, traídas de Bélgica (vinieron en concepto de ayuda para los damnificados de los terremotos de 1917 y 1919 pero no fueron destinadas a tal fin, sino para favorecer a las casas de la clase puiente)."(32) De esa forma, las viviendas de las familias acomodadas de la ciudad imponen sus condiciones y satisfacen una estética envidiable de sus construcciones, ya que esa lámina sustituyó al adobe. Esto motivó el origen de una división entre las viviendas de la clase alta, con las viviendas de la clase media y baja; porque mientras las viviendas de las primeras eran de lámina de acero, las viviendas de los segundos seguían siendo de adobe y madera o de bahareque o vivían en mesones.

"Ya para el año 1926, la superficie de San Salvador era de 145 Hectáreas, correspondiendo la mayor parte al barrio de El Centro y el barrio de El Calvario, que contaban con el 25% y 20% de esa superficie respectivamente. El resto se distribuía entre los barrios Santa Lucía, San Francisco, Cisneros, La Vega, San Esteban, San José, Concepción, Candelaria y San Miguelito".(33)

A las puertas de la crisis económica mundial de ese mismo año, el Estado comienza a dar muestra de atención al sector vivienda; y, el 29 de marzo de 1926 por decreto legislativo surge la segunda ley denominada "Reglamento de Ornato y Construcción de la Ciudad de San Salvador". Esta da concesiones y facilidades a empresas, para que se constituyan, con el propósito de llevar a cabo un proyecto llamado "casas baratas". Empero, no tuvo los frutos esperados, ya que la acción del Estado no se dejó ver en este plan. Hasta ese entonces, a pesar de lo ocurrido el Estado no había ma

nifestado un verdadero interés por el problema de la vivienda; pero al entrar en crisis el orden establecido en 1932, decenas de miles de trabajadores, en su mayoría del campo, se levantaron en armas contra el gobierno del General Maximiliano Hernández Martínez, al grado que en el occidente del país, controlaron varias poblaciones; muriendo aproximadamente 30.000 campesinos.

La repercusión de este suceso hizo pensar al Gobierno en la conveniencia de crear un organismo que se preocupara en dar tierra a los campesinos desposeídos y dar vivienda a los trabajadores urbanos, aliviando de esa manera la tensión social; de tal forma, el Estado replantea el proyecto de casas baratas para obreros que había planteado seis años atrás, y el 24 de Octubre de 1932, se emite un decreto en que nace la "Junta Nacional de Defensa Social". Esta Institución tuvo un árduo trabajo en el área rural para beneficiar a muchos campesinos pobres, y su contribución fué la adquisición de 26 haciendas que comprendían 53.807 manzanas equivalentes a 37.600 hectáreas; y hasta febrero de 1943, se habían lotificado y repartido 29.800 hectáreas en 5.500 lotes y 3.122 solares para habitación.

Con la entrega de estos lotes se beneficiaron muchos campesinos; sin embargo, muchos lotes fueron a pasar a otras manos por falta de reglamentos y experiencias administrativas. La adquisición de tierras se hizo sin seguir un plan y sin hacer los estudios necesarios. Como resultado de esta actuación se adquirieron algunas fincas en quebradas o en sitios pantanosos o inaccesibles. Muchos de los campesinos vendieron sus lotes o los

perdieron por no poder pagar las cuotas anuales.

"En el área urbana la Junta Nacional de Defensa Social, realizó un - mediocre trabajo en la construcción de las primeras casas baratas creando las siguientes: Colonias Sta. Rosa, Colonia Honduras, Colonia Sn. Vicente, Colonia Guatemala, entre los años 1933 a 1942 a un precio de ₡1,177,78 - cada vivienda". (13)

Debemos mencionar que, cuando se edificaron las primeras casas baratas, éstas fueron construídas con materiales exportados de Bélgica, lo - que motivo su alto costo de adquisición; ésto causó reacción en la Junta Nacional de Defensa Social, y en 1935 se disminuyó el valor de las mencionadas viviendas prolongando además el período para pagarlas."Esa consideración hecha por la Junta, provoco abusos por parte de los adjudicatarios, porque estos alquilaron a buen precio las viviendas, mientras vivían en - casas de menor renta". (13)

Posteriormente, las construcciones de casas baratas fueron edificadas con materiales distintos para que su adquisición fuera rápida y menos - costosa.

A pesar de que el Estado financiaba por completo las operaciones de - la Junta Nacional de Defensa Social y que su único fín fue para resolver el problema de la vivienda, la realidad es que durante su período de acción no se lograron los resultados esperados porque únicamente construyeron - 195 casas en 10 años y se pensó que había que introducirle una nueva modalidad al sistema, buscando por vez primera la participación del sector - privado en el financiamiento de la vivienda, a través de la Sociedad Anó-

nima; a consecuencia de ello la Junta Nacional de Defensa Social término sus operaciones el 4 de enero de 1943; convirtiéndose en Mejoramiento Social S.A, el 18 de febrero de 1943 que tenía las mismas atribuciones de la institución anterior. Lamentablemente este primer intento que tubo el Estado de buscar nuevas formas de financiamiento no dió los resultados esperados y el 2 de mayo de 1945 se declaró inconstitucional, porque dañaba los intereses del terrateniente, pues sus grandes extensiones de tierras estaban en juego en este nuevo sistema. La creación de Mejoramiento social S.A. durante su esfímera vida construyó únicamente 63 viviendas, todas en la Colonia Guatemala, financiadas en su totalidad por el Estado.

Posteriormente, por el problema sucedido con Mejoramiento Social S.A. ésta pasó a ser un organismo autónomo de derecho público denominado "Mejoramiento Social" por medio de Decreto Legislativo número 70, del 2 de mayo de 1946 y el 17 de junio de 1948, se emite un Decreto Legislativo - otorgándosele la presidencia de Mejoramiento Social al presidente de la República. De esa forma se consolidó una estructura legal en donde el Estado sería el único responsable de su gestión; Mejoramiento Social funciona, hasta que por medio de los Decretos Legislativos número 111 y 112 del 29 de diciembre de 1950, se crea el Instituto de Colonización Rural y el Instituto de Vivienda Urbana.

Durante el funcionamiento de Mejoramiento Social, se crearon las siguientes Colonias: Colonia Minerva, Monserrat, La Bermeja; Colonias Obreras en Santiago de María, en Ahuachapán y en La Unión; Colonia Santa Lucía en San Ana y Colonia 14 de diciembre en Sonsonate; durante los años 1945 a -

1951; construyéndose únicamente 937 viviendas financiadas en su totalidad con recursos estatales.

Ya para la década de 1950, San Salvador comienza a crecer rápida y a celeradamente, provocando el avance de las primeras industrias, absorbiendo zonas urbanas de otras poblaciones y siendo foco migratorio de zonas rurales debido al incremento de la nueva fuente de ingresos.

Esta afluencia hacia la capital, trajo consigo el desequilibrio desordenado del crecimiento urbano, fomentando el costo de los terrenos, ocurrido por la introducción desorganizada de las instituciones dedicadas a solventar el grave problema de la vivienda; así como también, el descontrol por parte de las autoridades urbanísticas, en la creación de las nuevas urbanizaciones, que dieron origen a los asentamientos humanos marginales.

Las zonas industriales que se habían creado, hasta ese entonces estaban en el Boulevard Venezuela; en el Boulevard del Ejercito Nacional y en la región Industrial de Apopa.

Durante ese período se construyeron viviendas en la zona del Boulevard Venezuela del tipo llamado "mesón" para ciertas clases necesitadas; con ello se trataba de crear dentro de ese perímetro, un centro industrial cercano a la vivienda del trabajador; esto fue uno de los primeros intentos de lograr una ciudad industrial pero, desgraciadamente, la política llevada por mejoramiento social fue desordenada ya que sembraba núcleos de viviendas populares en toda el área de la capital sin seguir un lineamiento común.

Dicho desorden motivó la plus-valía en los terrenos aledaños en las colonias, provocando un descontrol en el costo de los terrenos.

Con el surgimiento del IVU y el ICR, se tiene por objetivo, solucionar el gran problema de la falta de vivienda; fomentando y construyendo casas higiénicas y económicas para familias de escasos recursos.

Durante el inicio de las funciones del IVU, este ha construido los siguientes núcleos urbanos:

De 1951 a 1956; colonia 10 de septiembre, colonia Belén en San Miguel, colonia Las Delicias en Santa Tecla, colonia 5 de noviembre, Panamá, Centroamérica, San Carlos, colonia El Palmar en Santa Ana, colonia Guadalupe en Soyapango, colonia IVU en San Vicente, colonia Nicaragua y Costa Rica.

De 1957 a 1964; multifamiliares de cuatro pisos del centro urbano Atlacatl, Lourdes, Santa Anita y Libertad, colonia 27 de septiembre en Zacatecoluca, colonia IVU en Acajutla, Campo Atlas en Santa Ana, Centro urbano Mejicanos, colonia Antonio José Cañas en San Vicente, Colonia 22 de febrero en Ahuachapan, colonia Alfredo Espino en Ahuachapan, colonia San Antonio en Ayutuxtepeque, colonia El Roble, colonia Layco, colonia Santa Lucia en Ilopango, y se comienzan a construir el complejo habitacional en colonia José Simeón Cañas (zacamil).

Con todas estas construcciones de viviendas por parte del IVU, están siendo beneficiados los estratos de obreros medio-bajos y medios.

El trabajo del Instituto de Colonización Rural fue de complementar las funciones de la Junta Nacional de Defensa Social, en el ámbito rural; cuyas adquisiciones de haciendas se pueden observar en el mapa número dos, du-

rante el período 1951 a 1975. Sin embargo el ICR, durante su período de acción no pudo cumplir satisfactoriamente su intención. Muchas de las posibles explicaciones derivan del estado de cosas con que el instituto - recibió el problema del "ex-mejoramiento social". Las mediciones de los lotes no se hicieron correctamente, lo que originó constantes problemas de ingeniería y de litigios. Por otra parte el precio de la tierra era - demasiado alto, lo que había ocasionado altas cuotas que habrían sido - difíciles de pagar. Por estas razones, el instituto dispuso suspender el simple reparto de tierra y concentrarse en el establecimiento de comunidades rurales y de fincas de beneficio profesional, tales como la Hacienda Ciudad del Niño y la Finca Joya de Cerén.

El ICR, comienza a sufrir transformación el 25 de marzo de 1975, con un decreto legislativo, en la cual se crea la Comisión Nacional de Transformación Agraria, adecuando políticas nuevas para su mejor funcionamiento; es así que el 30 de junio del mismo año, el Instituto de Colonización Rural se convierte por medio de decreto legislativo número 302 a Instituto Salvadoreño de Transformación Agraria (ISTA).

Con todo lo dicho, se puede visualizar hasta este momento, que la participación del Estado estaba encaminada a solucionar el problema habitacional, de los estratos obreros, bajos y medios y no así a la solución de la problemática del tugurio o de la marginalidad.

A medida que transcurría el tiempo y debido a esa anuencia por parte del Estado, el reducido número de familias de bajos ingresos que residía en viviendas inadecuadas como los mesones, tugurios y colonias ilegales,

estas fueron aumentando, experimentando así un ritmo creciente de la vivienda informal; alojándose las familias pobres, principalmente a orillas de los ríos o quebradas, expuestas a las enfermedades, animales, inundaciones, aire contaminado, etc.; careciendo además de los servicios básicos indispensables.

Ante este problema social, surgen otras instituciones tanto públicas como privadas con la intención de atenuar la situación de la vivienda, cuyo estudio con relación a sus políticas y financiamiento serán analizadas y criticadas en el capítulo quinto.

CAPITULO III

3. EL DERECHO A LA VIVIENDA Y LOS DERECHOS HUMANOS.

Con todo lo que queda dicho en los capítulos anteriores, se ha hecho un estudio de las circunstancias que inciden en el problema habitacional en todas las latitudes del mundo y específicamente en El Salvador.

En el presente capítulo hacemos un estudio del derecho a la vivienda en El Salvador desde la perspectiva de los derechos humanos; pero, para alcanzar una comprensión plena de lo que plantearemos, debemos estudiar el surgimiento del derecho natural, ya que se considera que éste es la piedra angular de lo que hoy se conoce como derechos humanos.

3.1 EL DERECHO NATURAL

Es un conjunto de normas eternas de validez universal fundadas en la naturaleza humana y fácilmente conocibles por la razón; también es un conjunto de principios jurídicos universales, que están arraigados en todos los hombres y que se refieren a la vida social humana.

Cada época, período o Escuela filosófica ha tenido su opinión respecto al derecho natural; que se remonta desde la Antigua Grecia a mediados del siglo V a.c. cuyo estudio para su mayor entendimiento lo dividiremos en tres períodos:

En el primer período, se encuentran las escuelas presocráticas que son: "la Pitágorica" (de Pitágoras de Samos) en la que se consideraba que

la justicia era una igualdad de correspondencia entre los seres humanos; "la Jónica" (de Heráclito de Efeso) que expresaba que la justicia era un perpétuo cambio y un constante devenir, que todo fluye en los hombres; y la "Eleática" (de Parménides) que decía, que la justicia por naturaleza era inmutable y estática al ser humano.

En el segundo período, está representado por los Sofistas quienes eran individualistas y subjetivistas. Enseñaban que cada hombre tenía un modo de ver y conocer las cosas; negando toda verdad objetiva, no admitían consiguientemente que existiera una justicia absoluta. Decían que justicia era aquello que variaba al gusto de los intereses del poderoso; siendo una ventaja para quien mandaba y un daño para quien obedecía. Estimularon la reflexión filosófica sobre los problemas de la vida del hombre en sociedad.

Y el tercer período, lo representan Aristóteles y Platón; el primero expone que la justicia equivale al ejercicio de todas las demás virtudes, entendiéndose ésta como un medio justo, la igual distancia entre lo mucho y lo poco; pero en un sentido social y jurídico se basa en una igualdad, - tomando tal concepto de Pitágoras.

El segundo expone que la justicia es la realización de la propia naturaleza del hombre, entendiéndose ésta como la perfecta armonía de las facultades del alma, la razón, la voluntad y los sentimientos; el cual para Platón era ni más ni menos que un hombre, debiendo ser gobernado por filósofos.

De lo anterior, podemos concluir que si bien en Grecia no existió una

verdadera escuela de derecho natural, si se originaron en su pensamiento, todos los conceptos básicos del ius naturalismo posterior.

Después el derecho natural se afianza en Roma, permaneciendo como el supremo criterio teórico; en el cual su principal exponente fue Ulpiano, "el hablaba de la justicia como la constante y perpétua voluntad de dar a cada uno lo suyo". De él se deducen las máximas más generales por ejemplo: la de que por naturaleza todos los hombres son iguales y libres.

Los juristas romanos reconocieron expresamente, que la esclavitud es contraria al derecho natural; pero buscan su justificación en el derecho de gentes (ius gentium) por ser costumbre establecida en todos los pueblos (como consecuencia de la guerra); ésto era "aquel complejo de normas que, - en el Estado romano eran aplicables a los extranjeros" (ésto es, entre extranjero y extranjero y entre extranjero y romano, puesto que aquellos que daban excluidos del "ius civile"). "Regularmente para estas relaciones internacionales se estableció un derecho simple o sencillo, despojado de aquellas formalidades solemnes de que estaba revestido el derecho propio - del pueblo romano". (31)

Es así, que en la antigüedad no todas las personas gozaban de derechos; porque el esclavo era considerado como una cosa y el extranjero no gozaba - de los derechos de la ciudad.

Siglos más tarde se cimentan las ideas del derecho natural por la doctrina cristiana; aquí se considera que el derecho natural es fundado sobre la voluntad y la sabiduría divina. Cuya voluntad divina se conoce antes que nada por revelación y debe ser aceptada por la fé.

La filosofía cristiana de la iglesia, se divide en dos principales --

períodos: La Patrística y La Escolástica. "En el primer período son fijados los dogmas, los artículos de fé, por obra de los padres de la iglesia (de aquí su nombre); en el segundo se da una elaboración de los dogmas, especialmente valiéndose de los elementos proporcionados por la filosofía griega.

En la filosofía Patrística, el más importante entre los padres de la iglesia es San Agustín; el pensador que exaltaba todo en la iglesia y la comunión de las almas en Dios. Manifestaba que la fundación de los Estados procede por el delito; para él, el imperio Romano le parecía profundamente corrompido y viciado por el paganismo". (27)

En la filosofía escolástica, se da un retorno parcial a la filosofía clásica en la segunda mitad de la edad media, por medio de las doctrinas de Santo Tomás de Aquino. Su doctrina se fundamenta en la participación de la ley, distinguiéndola en tres órdenes de leyes: "la ley eterna, que representa la regulación dada por Dios al universo la razón misma del creador de todas las cosas, que fija la estructura de todos los seres y las cosas; la Ley Natural, es en cambio la parte de la ley eterna que va dirigida en forma especial al hombre, susceptible de ser conocida por la razón y que se encuentra fundada en el fin y naturaleza moral del género humano; La Ley Humana o Ley Positiva, que es la invención del hombre en forma implícita y auténticamente de una autoridad, con fuerza para obligar".

(21)

Santo Tomás manifestaba que la finalidad del derecho es la justicia y el bien común; retomando el concepto de justicia de Aristóteles; decía -

que el bien común es la finalidad suprema del Estado y se entiende por tal el bienestar general del cuerpo social, diferente e independiente de los bienes individuales perseguidos por cada hombre y que constituye condición y base para que todas las personas puedan llegar a desarrollar sus propios fines.

Con el cristianismo se eleva a la persona a su verdadera dignidad, ya no se considera como cosa que se compra y que se vende. También se asciende a la mujer en relación con el hombre a la cual se le veía como una esclava. Con los principios clásicos de libertad, de igualdad y fraternidad que los consagra Nuestro Señor Jesucristo en el siglo I, que decía: "Se establece la libertad suprimiendo la esclavitud, la igualdad de los hombres ante Dios - en el sentido de que todos serán juzgados de la misma manera - y la fraternidad, que desde luego no es nada más que la aplicación práctica de la caridad o del amor al prójimo". (21)

Así pues, hasta este momento, tal como lo hemos expuesto desde los griegos, luego los romanos, como la tradición medieval con Santo Tomás, tomaron en cuenta un estado de naturaleza con su consiguiente ley natural. Pero esta ley hablaba del cosmo y de las cosas en las cuales se encontraba el hombre; además la corriente medieval decía que todo venía de la divinidad. Por tanto, la ley natural dependía de Dios el cual concedía los derechos y deberes al hombre y éste tenía que responder a él creando normas para la convivencia social.

Como consecuencia del predominio de la iglesia católica sobre el derecho natural, surge la filosofía del Renacimiento; iniciada en parte, en el siglo XIV, se manifiesta en el siglo XV y continúa en el siglo XVI; el

Renacimiento representa esencialmente la Libertad del espíritu crítico, reprimido y sofocado durante tanto tiempo por los excesos del dogmatismo; se restablece la autonomía al sustraerse a la autoridad de la iglesia católica, porque los creadores de esta corriente se creyeron capaces de adorar la divinidad sin intermediarios. En este período sus principales exponentes fueron: Martín Lutero y Juan Calvino, entre otros; con el ideal de que todos los hombres son iguales ante Dios y que solamente por medio de la razón se puede llegar a conocer el derecho natural. Este movimiento originó grandes efectos en el viejo mundo, impulsando a muchos países a que se desligaran del poderío de la iglesia católica; porque en esa época existía una multitud de pequeños Estados que estaban sometidos al poder del Papado y del Imperio y que poco a poco fue cambiando ese estado de cosas, perdiendo el Papado y el Imperio su efectiva preponderancia política mundial, dándose el fenómeno del surgimiento del absolutismo ilustrado. Esto llevó a formar grandes Estados y grandes Monarquías, con territorios determinados pero independientes de la hegemonía del Papado y del Imperio y verdaderamente soberanos.

Este cambio rotundo, hace transformar la ley natural en ley racional. El hombre por tener capacidad de razón, que se da independientemente de la experiencia, es lo que le permite conocer los derechos de que goza y de cumplir con los deberes que su pensamiento le indica de acuerdo a la justicia como bien común, por eso se dice que el hombre es el centro de la ley natural.

3.2 LA ESCUELA CLASICA

En esta escuela surgen nuevos pensadores que hablan de teorías innovadoras basadas en el humanismo y en el nacionalismo, a través de la creación de la Escuela Clásica. El principal exponente fué "Hugo Grocio", a quien se consideró como el iniciador de esta nueva orientación, quien era especialista de derecho internacional; es el primero en separar a Dios del derecho natural (en su obra, De Jure Belli Ac Pacis -1625-). "Se vió precisado a referirse al derecho natural y a la justicia para fundamentar un derecho internacional. Distinguió un derecho voluntario privado de la voluntad de Dios o de los hombres y un derecho natural producto de la naturaleza humana, innato en el hombre. El primero sería variable de acuerdo con las circunstancias; el segundo es inmutable y fatal. Subsistiría aunque Dios no existiera" (31).

"Grocio toma el concepto de Aristóteles según el cual el hombre tiene apetito de vivir en sociedad. Funda el derecho internacional y la obligación de cumplir los tratados en tiempo de paz y de guerra en ese derecho natural inmutable" (31).

Deduca que el derecho natural queda al cuidado del gobernante, que tiene por misión esencial el servir de garantía para que se cumplan todos los principios. Expone que la renuncia plena a todo derecho individual no es más que una de las infinitas especies posibles del contrato social, ya que el individuo debe subordinarse al poder del Estado y en él, está el poder íntegro de todos los ciudadanos pues es una autoridad que los representa y que constituye el objeto del contrato social.

Esta doctrina impulsó a Carlos I, emitir en 1628 la Petición de Dere-

chos (Petitions of Rights) a nivel internacional; y que posteriormente en la actualidad sirvió de base para las promulgaciones de pactos y tratados internacionales que defienden los derechos fundamentales del hombre.

Otro exponente de la Escuela Clásica, es Thomás Hobbes, que vivió en un tiempo turbulento para Inglaterra por las luchas internas que se dieron en esa época. Su pensamiento parte de la premisa de que " el hombre no es sociable por naturaleza, el hombre es egoísta, busca complacerse así mismo y no a los demás". Para él, el Estado es omnipotente al dársele un contrato por medio del pacto social, como única forma de obtener una ordenación pacífica de la vida humana. Donde los hombres renuncian de aquellas libertades ilimitadas que era propia en el estado de naturaleza y que era un torbellino de egoísmo individual desenfrenado. Por eso es que hay que darla al soberano para que exponga las leyes y establezca lo justo y lo - injusto, lo lícito y lo ilícito para que ningún ciudadano pueda jactarse de poseer derechos frente al Estado; también así lo hace frente a la iglesia la cual no se puede oponer al Estado para no poner en peligro la paz de la sociedad.

"Jhon Locke, da la expresión clara y precisa del pensamiento democrático y liberal. Para él, el hombre es social por naturaleza y en consecuencia, hay en ese instinto social fundamento para un estado de naturaleza pacífica, del cual se pasa -como resultado de esa naturaleza social- al contrato en forma necesaria". (27))

La garantía de los derechos naturales de la libertad está implícita - en el mismo individuo, apareciendo así la vindicta como una expresión de derechos cuando ha sido violada; lo que el hombre hace al unirse en socie

dad es entregar a la comunidad el derecho de aplicar por sí mismo el derecho natural, elevado el concepto de venganza privada al de la justicia correctiva, en que la ley sea para todos sin distinción de la persona en la aplicación de una ley general o universal.

"Le imprime a la doctrina del Estado de naturaleza y del contrato social un sentido más racional y personifica de modo sobresaliente la tendencia democrática y liberal" (27). Locke, construye un verdadero sistema constitucional; traza la teoría de la división de los poderes; expone los derechos del pueblo como unidad y de los ciudadanos como particulares y el Estado por su naturaleza debe encaminarse a garantizar los derechos individuales o sociales. La voluntad popular se afirma así en general, como soberana y la legitimidad de un gobierno se mide con el patrón del consentimiento del pueblo.

"Como incidencia de las doctrinas filosóficas del derecho natural de Locke, se elaboran el "Bill del Habeas Corpus" que hablaba en contra de los derechos de la monarquía absoluta y en favor de la nueva clase emergente dada en 1688; también, la Declaración de Derechos y el Acta de Establecimiento en 1701, concediendo a todos los ingleses los derechos de petición. También en 1776, en los Estados Unidos de Norte América, las tendencias filosóficas de estos grandes pensadores tienen influencia con la creación de la famosa Constitución del Estado de Virginia, que contenía una declaración de derechos humanos, como el derecho a la vida, a la libertad, la propiedad, a la integridad física, a la religión, etc. y el 4 de julio del mismo año, se declara la independencia norteamericana, años antes de la declaración de los derechos del hombre en Francia. Luego en 1789 se declara la Consti

tución de Filadelfia y que fue la base para la Declaración de las Naciones Unidas sobre los derechos humanos, dada en 1948".(21)

Hasta este momento, el contrato social era estudiado por todos los autores de esta escuela, como un hecho histórico, como algo que efectivamente ocurre en las sociedades humanas.

Dicha concepción no viene a ser superada sino en las teorías de Juan Jacobo Rousseau, que decía "que los hombres deben ser subditos únicamente de la voluntad general, que es la expresión de todos los individuos y a su vez cada individuo forma parte de esa totalidad; por lo que no puede darse para un solo individuo, es decir, que se da en base al principio de la razón que son necesarios y generales y que no se inspiran en intereses individuales sino lo que es común a todos, lo que es la consecuencia del fin del contrato social". (31)

Habla que el hombre no puede volver al estado nativo, pues ya conoce lo que es la civilización; lo que trata, es de buscar una atenuación para otorgar el goce de los derechos naturales a aquella libertad e igualdad primitiva, para elaborar la Constitución Política a tenor de la norma de estos. Expresaba en el contrato social, que es una forma ideal de asociación, en la cual le pertenecía a un cuerpo político que no destruye la libertad de los individuos. Lo que pretendía era afirmar una necesidad racional, como debe de ser constituido el orden jurídico, para que socialmente sean conservados íntegros los derechos que el hombre tiene ya por naturaleza. Para él, el contrato social es un postulado de la razón, una verdad no histórica sino normativa o reguladora ya que es el tipo universal de -

la Constitución Política, que la razón revela como conforme con la substan
cia del hombre y sirve por ésto como criterio para valorar las constitucio
nes existentes.

Veía al Estado como un representante de los ciudadanos, pues es la sobe
ranía de éstos quien se lo daba.

Para establecer cronológicamente el concepto de derechos humanos debe -
mos detenernos en estas dos últimas teorías tanto de Jhon Locke como de -
Juan Jacobo Rousseau, ya que para esta época (siglos XVIII y XIX), es cuan
do cobra efectividad este concepto. Dentro de este tiempo se da la época -
de la Revolución Industrial creando una nueva fuerza de trabajo en el cam-
po de la industria, apareciendo la división más radical de las clases so-
ciales entre el obrero asalariado y los burgueses. Esta naciente burguesía
toma las teorías de estos autores en beneficio propio, que le ayudaría en
ese entonces a mantener los derechos que habían conquistado, sobre todo pa
ra protegerlos de cualquier tipo de Gobierno o Monarquía que pudiera poner
en peligro sus bienes y propiedades. Esto hacia relación a las ideas de -
Locke, donde veía la libertad y la igualdad de acuerdo a la defensa de la
persona individual, que le es útil a la sociedad; esto abrió campo para -
que en un futuro pudiera aplicarse y justificarse teorica y moralmente a -
los hombres. La doctrina de Rousseau -como lo expusimos en su oportunidad-
sirvió de base para que en Francia se llevara a cabo la Revolución Francesa y
se formulara la Declaración de los Derechos del Hombre y del Ciudadano en 1789. Es
te punto fue visto por varios autores, sobre todo por Marx quien considera
ba que los derechos humanos eran utilizados por la minoría de los indivi--

duos, representando los intereses de este grupo y no de las mayorías. Razón por la cual, se conquistaron los derechos humanos sociales que se basaban en el logro de todos los hombres frente al dominio de unos pocos, - que se habían privilegiado con los derechos individuales que trajo consigo las teorías. Prueba de ello fue la Declaración Universal de los derechos Humanos, donde se abarcaron los derechos individuales como los nuevos derechos sociales; porque si bien es cierto que antes habían sido reconocido los derechos humanos (por los filósofos como derecho natural), estos no habían sido reconocidos por el derecho positivo.

3.3 EL FUNDAMENTO CONSTITUCIONAL

Remontándonos ahora hacia el proceso histórico de nuestro país en lo que respecta a las distintas cartas constitucionales que lo han regido, podemos decir que cada una de ellas fueron dictadas de acuerdo a las ideas conservadoras, inspiradas en aquella época, originadas por la Revolución Francesa asegurando la vigencia de los derechos individuales; porque estos son los que obtuvieron universalidad por ser considerados como derechos naturales, inviolables y sagrados del hombre, tal como lo expuso el artículo ocho de la Constitución de 1886, al decir: "Art. 8.- El Salvador reconoce derechos y deberes anteriores y superiores a las leyes positivas, teniendo por principio la libertad, la igualdad y la fraternidad y por base la familia, el trabajo, la propiedad y el orden público".

La importancia de la Constitución de 1886 reside en su aspecto teórico puesto que ella era un verdadero compendio de derecho institucional salvadoreño, ya que resume en sí todos los principios legales que caracterizan

a nuestro derecho público o sea derechos y garantías individuales, que en la práctica no fueron puestas en marcha.

La Constitución de 1886, es considerada a través de la historia, de corte liberal, porque en ella no se encontraba ningún principio de restricción de la propiedad privada ni mucho menos la libertad de empresa. El Estado se consideraba solamente como un ente protector que no podía intervenir en el actuar de cada individuo, pues las voluntades subjetivas de los hombres se aplican especialmente a ejercitar sus propios derechos individuales; por el contrario, se encontraron los postulados que consagraban la propiedad absoluta y la libre disposición de bienes, como por ejemplo:

"Art. 9.- Todos los habitantes de El Salvador tienen derecho incontestable de conservar y defender su vida, su libertad y propiedad y a disponer libremente de sus bienes de conformidad con la ley".

"Art. 31.- La propiedad de cualquier naturaleza que sea es inviolable".

"Art. 34.- Toda industria es libre".

Una cosa hay que decir, y es que si bien es cierto que dentro de la Constitución de 1886, existían los principios fundamentales también vale decir, es que esta no contemplaba disposiciones relativas a los derechos sociales.

En este estado llegamos al 29 de noviembre de 1945 cuando se promulgan reformas a la Constitución de 1886, introduciendo en su texto el título número XIV bajo la denominación "Familia y Trabajo" (siendo un tímido propósito de intervencionismo de Estado) y de la cual el artículo 154 expresaba: Art. 154.- El Estado fomentará la adquisición y conservación de viviendas cómodas e higiénicas para la población rural y urbana".

Para finales de 1948, la Asamblea General de las Naciones Unidas motivadas por las tendencias sociales que se suscitaban a nivel mundial, tal como afectaron a nuestro país, se determinó la aprobación de la Declaración Universal de Derechos Humanos, señalando un orden social internacional que garantizara 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.

Como podemos observar, las corrientes filosóficas descritas en el inicio del presente capítulo, fueron las que dieron paso a la concepción moderna de lo que hoy se conocen como Derechos Humanos -aunque de manera diferente de como se manejaban anteriormente-.

Ya para la promulgación de la Constitución de 1950, 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. 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. 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 liberalismo económico, esto lo atenúa al decir que la libertad económica no debe oponerse al interés social y el artículo 137 de la constitución de 1950, da la base para que el Estado pueda intervenir en cualquier circunstancia en que el beneficio colectivo lo demande, limitando el derecho al abuso.

El Régimen Económico de El Salvador, dentro del título de la Constitución de 1950, da diversas líneas fundamentales a que debe señirse la labor gubernativa en su política económica, estableciendo diversas prohibiciones tendientes principalmente a facilitar la circulación de la propiedad. Esto hizo que el Estado adoptara una nueva posición respecto a las clases menesterosas fundamentalmente en materia de derechos sociales. Lo que se pretendía introducir en El Salvador era el llamado de la propiedad comunitaria que reconoce la propiedad privada

atribuyéndole un papel que desempeñar en beneficio de la colectividad. Y haciendo un paréntesis, recordemos que para ese entonces, los productores de café eran la principal fuente de riqueza del país y los que se beneficiaban, lo cual era necesario imponerles un papel social que la Ley les exigía.

Posteriormente con los cambios estructurales a nivel gubernamental, se originaron Constituciones en el año de 1962 y la actual de 1983 y que éstas se han inspirado para salvaguardar los derechos y libertades fundamentales del hombre, específicamente el derecho a la vivienda. Dentro de la Constitución de la República de El Salvador de 1983, se establece en su inciso primero del artículo 101 al decir: "El orden económico debe responder esencialmente a principios de justicia social, que tienden a asegurar a todos los habitantes del país una existencia digna del ser humano", este artículo hace referencia a que la vivienda pertenece al patrimonio del ciudadano, pues la base filosófica consiste en que el hombre y su vida constituyen el valor supremo y que las cosas son un valor instrumental; por tanto es obligación y finalidad primordial del Estado dentro de la política económica del actual gobierno asegurar y procurar viviendas cómodas e higiénicas. La vivienda es función esencial del Estado a través de un programa de gobierno, el cual a pesar de existir en la actualidad deja mucho que desear, pues sus políticas habitacionales que contienen o contemplan el derecho a la vivienda, dejan al margen a la gran mayoría de la población de escasos recursos que pertenecen a los tugurios, comunidades marginales e ilegales. El Estado tiene un papel activo dentro de nues

tra constitución, pero que el gobierno no hace efectivo en la práctica tal como lo daremos a demostrar en los capítulos siguientes. En nuestra economía, impera el más desenfrenado capitalismo con todos sus defectos y que este gobierno no se decide a cumplir con lo establecido en la Constitución para que los particulares posean únicamente lo justo para satisfacer sus necesidades y que la propiedad privada se subordine siempre al interés social.

El artículo 101 en referencia utiliza el término "asegurar" porque da firmeza y garantiza a todos los habitantes la seguridad social. De esto consideramos que la vivienda es un derecho que gira en torno a las necesidades básicas de la sociedad, porque esto implica la conservación de su vida, de su salud y de su integridad física y moral. Y que remitiéndonos al concepto de justicia, la consecución de este derecho obedece esencialmente a la igualdad de todos y al bienestar común, mediante la obligación del Estado en asegurar, las justas exigencias habitacionales de las grandes mayorías.

Otro artículo que habla sobre el derecho a la vivienda, es el 119 al manifestar que: "Se declara de interés social la construcción de viviendas. El Estado procurará que el mayor número de familias salvadoreñas lleguen a ser propietarios de sus viviendas" con esta norma, se le está dando efectividad al derecho a la vivienda, porque le da el carácter de interés social, reconociendo la importancia esencial en el artículo 106 que regula la expropiación de inmuebles, para la construcción de viviendas por causa de interés público. Además al considerarlo como un "interés social", reconoce la intervención de carác

ter privado, pues no es exclusiva del Estado la construcción de la vivienda. Ya que siempre estarán sujetos a Leyes del Estado o su vigilancia, con el objeto de mantener seguro dicho principio constitucional. Dado que el fin que debe perseguir el Estado, debe ser el de realizar las condiciones de vida indispensable, para la familia base fundamental de la sociedad, de acuerdo al artículo 32 de la constitución; pues no basta con "procurar" para obtener los propósitos indicados sino que se necesita la efectividad para solventar el derecho a la vivienda, porque de ahí depende el desarrollo económico del país.

Con todo lo estudiado, podemos resumir que si bien es cierto que la Constitución de la República contempla y protege el derecho a la vivienda como parte de los derechos humanos, la verdad es que tal derecho es simplemente teoría social; pues vemos que en realidad el Gobierno no acciona un mecanismo eficaz para definir un plan de proyectos habitacionales que beneficien a las grandes mayorías. Además consideramos que la declaración universal de derechos humanos es un programa máximo político y moral y que posee un valor jurídico obligatorio dirigido a todos los países miembros de las Naciones Unidas para que los cumplan. Ya que la Asamblea General de las Naciones Unidas tiene competencia legislativa para hacer cumplir por parte de los Gobiernos, el efectivo desarrollo del derecho a la vivienda. Sin embargo, en la práctica, este organismo internacional, aun no ha intervenido coactivamente para que los Estados consoliden este derecho en sus programas nacionales de vivienda.

CAPITULO IV

4. EL PROBLEMA HABITACIONAL ORIGINADO POR LA DESCOMPOSICION SOCIAL, POLITICA Y ECONOMICA, ENTRE LOS AÑOS 1979-1989.

Para conocer detenidamente, cuales son las circunstancias que han incidido en el problema actual del déficit habitacional en nuestro país, analizaremos las reformas políticas, sociales y económicas que se han desarrollado dentro de la estructura económica y social del país. Sus antecedentes datan desde hace más de cincuenta años, lo cual ha ocasionado un proceso lento en el cambio del panorama estructural, ya que los grupos tradicionales de ideología conservadora tratan siempre de ejercer presión no sólo sobre el poder político, sino que también luchan por mantener las estructuras que actualmente persisten y que han perdurado en todo el ciclo coyuntural.

Para ver el fenómeno de la situación actual de la vivienda como derecho humano, tomaremos el espacio del Area Metropolitana de San Salvador - en el tiempo de 1979-1989, como punto de referencia, período en que se originó el conflicto interno y el desalojo de campesinos del área rural, - creándose el aumento de la población en zonas eminentemente urbanas; así - como también en 1986 se acrecenta la invasión de terrenos en el Area Metropolitana de San Salvador, por damnificados del terremoto de octubre de dicho año.

Durante la década del cincuenta y sesenta, la economía salvadoreña tuvo un auge originado por el aprovechamiento de la expansión del mercado internacional especialmente en los precios del café. Esta situación bonanci-

ble, el Estado no lo supo aprovechar a través de las recaudaciones del impuesto a las exportaciones, orientando las inversiones públicas hacia la satisfacción de las necesidades sociales de la clase baja; y por el contrario, permitió que las divisas obtenidas se fugaran a través de importaciones de artículos suntuarios, viajes al exterior, construcción de residencias de lujo, etc., por lo que no hubo una justa redistribución de los grandes beneficios obtenidos o sea del ingreso.

En la década del sesenta, en que se acrecentaron las barriadas superpobladas y de nivel inferior, ocupadas por familias de ingresos bajos; los cuales en su mayoría son las lotificaciones ilegales ubicadas en márgenes de la ciudad, los antiguos mesones del centro de la misma y los tugurios que se adhieren a los arenales arrasados por las inundaciones. Este fenómeno no se debió a que el incipiente proceso de esa época no pudo integrar a estos grandes grupos de poblaciones, que al no ser absorbidos por el crecimiento económico, quedaron frente a un acceso limitado de bienes y servicios, teniendo que acudir a vivir en esos lugares; y además debe considerarse que el conflicto armado entre El Salvador y Honduras en 1969, que en alguna medida contribuyó a este proceso de desajuste social.

En el período de 1970-1979, se agudiza la crisis con las reformas sociales propuestas en esa época, ya que el primer intento de llevar a cabo una reforma agraria, encontró fuertes presiones contrarias para su realización.

"Con la proclama de la fuerza armada de octubre de 1979, el Gobierno comienza una serie de reformas en la estructura de la tenencia de la tie-

rra, y en los sectores financieros y de comercio exterior, los cuales sus objetivos fueron:

- La Reforma Agraria cuya finalidad fue asegurar una justa distribución de la riqueza;
- Nacionalización del comercio exterior especialmente los productos básicos de exportación con el objeto de procurar un mayor beneficio económico a la población, decisión que se concretó al crearse el Instituto Nacional del Café y el Instituto Nacional del Azúcar;
- Nacionalización del sistema financiero en forma parcial, ya que se tomó en cuenta el criterio sustentado de que los Bancos y demás instituciones financieras privadas concentran los créditos en un reducido grupo de usuarios, discriminando a aquellos sectores alejados de dicho grupo, - lo cual distorciónaba la proyección social de lo político-financiero del Estado". (22)

Se considera que en 1979, a raíz de tales reformas se produjo el inicio de una situación coyuntural de gran impacto, si bien se implementaron reformas básicas, al parecer sus resultados no fueron satisfactorios. Los acontecimientos que se suscitaron en ese año constituyen una aproximación que explica las causas del comportamiento imperante.

A consecuencia de que el grupo social dominante, no acepta ningún patrón ampliado de distribución económica dentro de un marco de justicia social de alcances humanitarios, y que los terratenientes impiden fracturar el sistema agrario, por el dominio que tienen sobre los sectores económicos, porque son los que mayores divisas proporcionan al país; amplios sec

tores de la sociedad salvadoreña conformados en partidos políticos, revisaron su forma de expresión política creando nuevas organizaciones de - masas y centraron su acción en la organización y movilización de grandes contingentes, que aún luchan por sus reivindicaciones económicas, socia-- les y políticas.

Ante la negativa de facilitarle medios de producción a los campesinos, (lo cual se traduce en un proceso acelerado de pauperización) éstos arti- culan sus asociaciones corporativas con frentes políticos y sus luchas - llegan a cobrar gran efectividad e influencia, agudizando la secular cri- sis en el agro salvadoreño. Las tomas de tierras, las peticiones por ayu- da crediticia y técnica al Estado son medidas defensivas ante el proceso de descampenización.

Las huelgas obreras irrumpen fuertemente, después de algunos años de - pasividad en la escena política del país, en la que la mayoría de las rei- vindicaciones de los sindicatos giran en torno de la situación económica.

Todo este proceso se ha venido materializando en niveles de injusticia social agravada, creándose por ello un descontento social en las grandes mayorías, desatándose consecuentemente una guerra civil durante estos a-- ños que todavía sigue extinguiendo vidas, acelerando la miseria y hacien- do imposible las condiciones de vida mínima. Es por ello que deben prote- gerse los -irrespetados- derechos humanos en lo referente a los derechos civiles y políticos como también garantizarse en igual medida los dere- - chos económicos, sociales y culturales del hombre; porque todos ellos representan la razón humana.

Para tener una visión integral del problema de la vivienda, en los siguientes apartados se analizan algunos cuadros estadísticos donde se muestran algunas variables más importantes, así como también se hace un análisis de los datos obtenidos mediante encuestas hechas a 250 familias asentadas entre mesones, colonias o comunidades ilegales y tugurios.

4.1 EL DESPLAZAMIENTO DE LA POBLACION RURAL AL AREA METROPOLITANA DE SAN SALVADOR.

La situación del Area Metropolitana de San Salvador se presenta de modo práctico por los movimientos migratorios, tanto a nivel interno como externo; antes de la situación actual se habían dado por condiciones económicas, lo que había obligado a que un considerable porcentaje de la población emigrara a las zonas urbanas en busca de mejores oportunidades de trabajo. Tal como ha sucedido con la emigración de salvadoreños a países extranjeros, especialmente a los países Centroamericanos y a los Estados Unidos de Norte América.

Hay que hacer mención, que un gran sector de esta población de zonas rurales se ha visto en la necesidad de establecerse en el Area Metropolitana de San Salvador, agudizando la marginalidad ya existente, pues su ubicación no ha sido posible, viviendo las familias en condiciones infrahumanas; ya que debemos considerar que la vivienda es el medio ambiente material en el que debe desarrollarse la familia, por ser la unidad básica de la sociedad. Tomemos en cuenta que la vivienda vincula al individuo con la familia y la comunidad, y de ésto depende el avance de la ciudad.

Los movimientos migratorios de la población desplazada han sido fluctuantes y se iniciaron de la siguiente forma:

-1980. A consecuencia de la aprobación de la Reforma Agraria y consecuentemente la militarización de las zonas rurales;

-1981. Provocada el 10 de enero, con la llamada "Ofensiva Final" del

F.M.L,N;

-1984. Cuando se intensifican los bombardeos masivos por el ejército en las zonas conflictivas". (23)

Los consiguientes movimientos migratorios han continuado en los años siguientes pero en menor escala.

Como podemos observar, el desplazamiento de estas poblaciones coinciden con períodos de recrudescimiento de la guerra civil.

Para mayo de 1989, se calculaba en 93,744* el número de personas desplazadas, establecidas en el AMSS procedente de los distintos Departamentos del país. Las mayores proporciones se observan en los Departamentos afectados más fuertemente por los acontecimientos de guerra; el Departamento de Morazán, muestra un peso relativamente menor, que resulta explicable por su mayor distancia de San Salvador y también por la proximidad a otras zonas de atracción migratoria como San Miguel y el territorio Hondureño.

Los datos correspondientes en los Departamentos de la zona Occidental, corroboran el hecho de que sus territorios y poblaciones no sufren las condiciones de guerra que experimentan las poblaciones de la Zona Central y Oriental del país; y en consecuencia, la propensión de su población por la situación de guerra es significativamente menor.

En el siguiente esquema se muestra un resumen de la población desplazada, encuestada a nivel del Area Metropolitana de San Salvador.

* De acuerdo a la Comisión Nacional de Desplazados de El Salvador. (CONADES) en su informe final de 1989.

LUGAR DE PROCEDENCIA DE LAS FAMILIAS DE LA COMUNIDAD: 10 DE OCTUBRE, EL GRANJERO Y 22 DE ABRIL.

LUGAR DE PROCEDENCIA	F	%
DULCE NOMBRE DE MA.-CHALATENANGO	12	5%
ARCATAO-CHALATENANGO	13	5%
SAN ILDEFONSO-SAN VICENTE	7	3%
TECOLUCA-SAN VICENTE	5	2%
APASTEPEQUE-SAN VICENTE	9	4%
SUCHITOTO-CUSCATLAN	6	2%
BERLIN-USULUTAN	11	4%
POLOROS-LA UNION	4	2%
SESORI-SAN MIGUEL	8	3%
SAN FERNANDO-MORAZAN	10	4%
SAN JOSE DE LA MONTAÑA-LA PAZ	7	3%
GUAZAPA-SAN SALVADOR	3	1%
SAN SALVADOR (ENTRE DAMNIFICADOS, HABITANTES DE TUGURIOS Y MESONES)	155	65%
TOTAL	250	100

Hay que considerar las consecuencias sociales de estos desplazamientos, especialmente aquellos que afectan directamente a la población migrante. El primer problema fundamental que afronta ésta, es el relativo a la vivienda. La mayor parte de los desplazados, es que no cuentan con parientes o amigos

en los sitios de recepción; y es por ello, que se improvisan soluciones para la satisfacción de esas necesidades con el subsecuente deterioro en la calidad de vida, ya que el problema de alojamiento se resuelve a través de campamentos, champas, o sitios que sólo permiten una vivienda marginal. Generalmente este tipo de vivienda carece de servicios básicos urbanos como son agua potable, alumbrado eléctrico, sistema de acueductos para la eliminación de excretos, etc. Y la falta de servicios básicos agudiza el problema de salud de una población desnutrida.

La situación de desempleo es alarmante, pues el 46% de la población desplazada es económicamente activa (o sea 113,924 en todo el país) de los cuales el 74% son desocupados, lo que equivale a 83,848 personas*. Esta elevada proporción de desempleo coloca a las familias desplazadas en una situación de extrema pobreza y los hace depender para su sobrevivencia de ingresos o bienes otorgados en concepto de ayuda y donativos desarrollando así relaciones paternalistas o de dependencia.

Dado que los aspectos inherentes a la guerra civil inciden en el desplazamiento de la población, y considerando que el conflicto en vez de cesar, aumenta, a pesar de tanto Diálogo y Negociación, puede preverse que en los próximos años se incremente el número de desplazados internos, lo cual agudizará aún más los ya graves problemas sociales urbanos como la vivienda, ya que con el aumento de familias desplazadas en el Área Metropolitana de San Salvador, crecerá la demanda real de la misma, dando lugar a más especulación del suelo urbano; y de otros aspectos, que harán subir los precios de la vivienda urbana.

* Informe anual de 1989, editado por la Comisión Nacional de Desplazados de El Salvador. (CONADES)

4.2 DAMNIFICADOS A CAUSA DEL TERREMOTO DEL 10 DE OCTUBRE DE 1986.

Hace aproximadamente cuatro años, un sismo de regular intensidad azotó el Area Metropolitana de San Salvador. Si bien el fenómeno geológico fue de una magnitud inferior a los registrados en 1965 y 1982, sus efectos sobrepasaron a los anteriores. Los diferentes sectores sociales, por lo menos a nivel de percepción, coinciden en que el impacto del sismo, - debe considerarse más allá de sus características geológicas, en sus efectos en la esfera de lo social. La catástrofe puso al descubierto la pobreza y el abandono en que viven la mayor parte de la población en el Area Metropolitana de San Salvador, la intensa problemática de sus condiciones de vida, la tenencia de los terrenos y el problema fundamental de los mesones.

Visto así, resultaron en ese momento dos tipos de problemática: la urgente y la importante. En el plano de lo urgente se ubicaron las necesidades de emergencia en cuanto a refugio temporal, alimentación, ropa, medicinas, etc., para una población damnificada que se calculó en aproximadamente 400,000 a la que se le dió asistencia, independientemente de los juicios valorativos sobre la ayuda, en cuanto a la pertinencia, formas de distribución y manejo. En lo importante, sin embargo, todavía hay aspectos por enfrentar; por un lado, la profunda crisis económica en que se encuentra el país y el costo que representa para los pobladores de los asentamientos populares; y por otro lado, los orígenes estructurales de un conflicto que por más de nueve años, debate a los salvadoreños en el

plano político y militar, que aún no se enfrentan seriamente.

Es innegable que se han realizado esfuerzos para la reconstrucción física, pero sus logros han sido parcialmente efectivos. Si bien es cierto que ha existido avance a nivel de rehabilitación de algunos servicios básicos, aún quedan sectores que reponer: "según cifras oficiales al mes de agosto de 1989, el sector salud mostraba un avance en la rehabilitación - del 65% del sistema hospitalario; en cuanto a la energía eléctrica, se había logrado la restauración del 95%; del servicio en los mercados municipales, se había comenzado la demolición de tres y el resto se encontraba en estudio o en diseño, representando un avance global del 40%".(11)

En cuanto a proyectos dirigidos a enfrentar y/o resolver la problemática de los damnificados de los asentos populares del Area Metropolitana de San Salvador los avances han sido escasos. "De acuerdo a datos oficiales, de 28 proyectos de rehabilitación de tugurios, se han iniciado 15, y de éstos 8 están en su fase de diseño y estudio; se comenzaron esfuerzos para el reasentamiento de damnificados en terrenos del Fondo Social para la Vivienda en Ilopango y San Marcos, en donde la dotación de servicios básicos es hasta hoy en un 40% deficiente. En medio de estos intentos por resolver la problemática, los sectores damnificados se encuentran en una - situación cada vez más precaria".(11)

Según cifras oficiales*, el panorama de la vivienda a finales de 1989 era el siguiente:

a) Aproximadamente 288,072 viviendas en áreas urbanas se ubicaban en asentos populares urbanos, y 119,161 de estas unidades se encontraban en

* Tomado de la Revista trimestral de la FUNDASAL, de Enero-Marzo de 1990.

estado de deterioro.

b) En el área rural, solamente 80,756 viviendas presentaban condiciones aceptables, mientras que 257,968 estaban deterioradas.

A cuatro años del terremoto y sus trágicas consecuencias, el panorama es igualmente complicado. El número de viviendas precarias se incrementó notablemente. En este sentido, "el número de viviendas en tugurios de cinco distritos del Area Metropolitana de San Salvador, se incrementó de 938 antes del sismo a 1,374 inmediatamente después, las piezas de mesón disminuyen de 9,784 a 2,519 y el número de viviendas unifamiliares, de los cuales el 30% eran alquiladas, pasó de 6.677 a 4,889. De acuerdo a lo anterior y en términos extremadamente conservadores, el número de viviendas -deterioradas en los asentamientos populares, luego del terremoto, se incrementó a 129,161 unidades". (11)

Lo anterior muestra lo complejo que se vuelve el problema habitacional, especialmente para los sectores populares, sobre todo, si se liga el incremento en el valor de la tierra en diferentes zonas de San Salvador. "Según estimaciones, en agosto de 1987 se reportaban incrementos en la zona del Barrio Lourdes de alrededor del 92%; en Santa Anita del 100%; en el Barrio Concepción del 50% y en el Barrio San Jacinto de 33%.

A pesar de que los efectos del terremoto realmente ejercieron una presión, en cuanto a ofrecer albergue y techos temporales y los esfuerzos de las diferentes instituciones se volcaron a satisfacer esa necesidad, ni siquiera el techo temporal se percibió por la mayor parte de los damnificados, como un cambio sustancial en sus condiciones de vida, de hecho un

60% de los pobladores señala que se encuentra peor, y el 17% menciona - que su situación no ha mejorado, lo que indica que el 77% se encuentra en una situación igual o peor a la de antes del terremoto y el 23%, que señala estar en mejores condiciones, corresponde en su mayoría a pobladores de comunidades nuevas (31%) y colonias ilegales (37%)".(11)

En el caso de aquellas comunidades surgidas a raíz del sismo, la mejora manifiesta obedece a que, dado que tuvieron que abandonar sus lugares de viviendas, el tener materiales nuevos significa un cambio cualitativo. Para las colonias ilegales, la situación es similar, sobre todo para las familias que tenían materiales de construcción precarios antes del terremoto.

4.3 EL PROBLEMA ACTUAL DE LA VIVIENDA PARA LOS SECTORES DE BAJOS INGRESOS DEL AREA METROPOLITANA DE SAN SALVADOR: RESULTADOS DE LA INVESTIGACION DE CAMPO.

El problema de la vivienda en El Salvador tienen implicaciones de tipo económico, político y cultural; está relacionado con cualquier otro aspecto de la problemática social y jurídica, susceptibles de encuadrarse en medidas positivas tendientes a aliviar los efectos negativos referentes a las condiciones de vida de los sectores de bajos ingresos.

El proveer viviendas a estas personas tiene su fundamento en la protección de sus derechos sociales; en los cuales nos apoyamos en la tesis de que no es suficiente establecer las libertades y posibilidades de la realización del ser humano, sino que deben asegurarse además, las condiciones sociales y jurídicas que ayuden al individuo a un auténtico ejercicio de sus derechos. El Estado debe asegurar al hombre, niveles mínimos de vida tal como lo hemos venido pregonando, y que le permitan a éste desarrollarse conforme a su satisfacción humana.

La migración de las áreas rurales a los centros urbanos, la centralización de los sectores industriales en las ciudades, especialmente en la capital, el alto costo de los materiales de construcción, el desempleo, el bajo índice de ingreso per cápita, el costo elevado de las tierras para programas habitacionales, así como los altos costos que representa una urbanización, agudizan el problema crónico de la vivienda.

Si bien es cierto que hay una demanda considerable para la obtención

de viviendas del tipo mínimo, lo es también, a que hay poco interés por parte de las empresas especializadas en la materia, porque éstas no obtienen el máximo de utilidades que programan; por la sencilla razón de que ese sector económico, no constituyen sujetos de crédito. Al considerar los niveles de construcción hechas por estas instituciones, se destacan según los datos obtenidos, que éstas se limitan normalmente a las construcciones de casas para las familias que únicamente tienen apoyo financiero; lo cual indica que sus políticas insignificantes no han podido dar soluciones globales, y que sigue constituyendo uno más de los obstáculos a la solución habitacional.

En la economía capitalista de mercado que es aquella donde los recursos resultan de la oferta y de la demanda, la construcción de viviendas para los sectores de bajos ingresos, quedan fuera del alcance de ellos, pues las medidas puestas en práctica no permiten el desarrollo de políticas definidas que satisfagan y beneficien al sector mencionado, y aún cuando hay una demanda potencial para esta clase de viviendas, los beneficios o utilidades que obtendría la industria de la construcción de este tipo de viviendas, no representa un incentivo y se carece de políticas planificadas dentro del marco institucional, porque en ellas sus políticas están encaminadas a satisfacer a los sectores de mayores ingresos, percibiendo con ello altas utilidades.

Las necesidades de vivienda de las personas de ingresos bajos, para el período de 1979 a 1989, se han agudizado por los problemas socio-político y económico por la que atraviesa nuestro país; y que no solamente ha reper

cutido en el sector habitacional sino que también a la par de ésta se han agudizado los factores de desempleo, salarios bajos, alto costo de la vida, salud, educación, ambiente familiar cultural, problemas psicológicos, etc. lo cual ha hecho que este sector se vea afectado en sus condiciones de vida; por ello, esta población es la que requiere programas de viviendas como un objetivo social mínimo.

Las soluciones habitacionales que han satisfecho las necesidades de estos sectores, en lo que respecta a la vivienda han sido los mesones, los tugurios y las colonias ilegales.

Los mesones han sido la primera solución habitacional a la que han recurrido los sectores marginados. Aún hoy en día constituye una de las formas de resolver el problema de la vivienda; la Ley de Inquilinato actualmente en vigencia contempla los arrendamientos de las piezas de mesones, - siendo éstos: "toda casa, sea cual fuere su nominación o calificación científica o vulgar que tenga por lo menos cuatro piezas destinadas especialmente para ser arrendadas o subarrendadas a grupos familiares o a individuos y cuyos servicios, accesorios o dependencias sean comunes".

En lo referente a esta solución habitacional, la población de bajos ingresos en el Area Metropolitana de San Salvador, en relación a los mesones, el porcentaje es de 93.63%*.

En lo referente al nivel de ingreso de las familias que habitan en mesones, se ha obtenido un promedio mensual de ¢900.00. Hay que hacer mención de que la población encuestada en este tipo de vivienda, no es ni desplazada, ni damnificada; sino que son personas que durante mucho tiempo han vi-

* Fundación Salvadoreña de Desarrollo y Vivienda Mínima, Revista "Documento de Estudio". enero- marzo 1990.

vido en esta condición, cuyos orígenes de procedencia es la ciudad capital.

De acuerdo a observaciones realizadas se pudo constatar que en Barrios de la ciudad capital, como: Candelaria, San Jacinto, La Vega, El Calvario, Santa Anita, San Esteban y otros sectores; en los mesones no sólo habitan gente de escasos recursos económicos, sino que también hay gente con un nivel de vida más alto, con mayores ingresos, con acervo cultural e ideas de superación, y que pueden pagar una vivienda; pero el mayor porcentaje lo representan el sector que es objeto del presente estudio.

Entre las soluciones habitacionales que los estratos de bajos ingresos han utilizado, para satisfacer sus necesidades de viviendas ha sido el tugurio que constituyen los asentamientos que representan en mayor proporción la marginalidad urbana, los que están ubicados en su mayoría en las pendientes de las quebradas, a la orilla de caminos y carreteras, que están constituidas por aglomeraciones de viviendas constando de una sola habitación de escasas dimensiones construídas con desechos de cartón, madera, lámina, ladrillo, etc.

De acuerdo de la tenencia de la vivienda, la mayor parte de la población marginada se ubica en este tipo de asentamiento, en el Area Metropolitana de San Salvador.

El ingreso familiar es menor que el de las personas que habitan en los mesones, lo cual hace más precaria las condiciones de vida en este sector, siendo de ¢444.00 el promedio mensual respectivo, tal como se observa en el cuadro siguiente.

NIVEL DE INGRESOS	F	%
NADA	22	9%
DE ¢12.50 A ¢20.00	139	56%
DE ¢25.00 A ¢50.00	80	32%
DE ¢100.00 A ¢200.00	9	3%
TOTAL	250	100

El acelerado crecimiento de la población de bajos ingresos y la carencia de políticas en proveer viviendas a estas familias, da origen a que este sector poblacional rechace todo tipo de normas legales, invadiendo predios para poder establecer su vivienda informal; quedando propensos a adquirir toda clase de enfermedades, por la insalubridad que hay a sus alrededores.

ENFERMEDADES MAS FRECUENTES	F	%
DIARREAS Y GRIPES	116	47%
ENFERMEDADES NERVIOSAS	83	33%
ALERGIAS DE LA PIEL	8	3%
PALUDISMO	5	2%
BRONQUITIS	10	4%
ASMA	8	3%
ARTRITIS	20	8%
TOTAL	250	100

El Estado por el poco esfuerzo que hace por cumplir el derecho a la obtención de vivienda a todos estos pobladores, no le da la plena vigencia a los derechos humanos; porque viola los principios universales del hombre, dándole nulidad a la relación existente entre la Constitución de la República de El Salvador y la Declaración Universal de Derechos Humanos. - El Estado debe dar un apoyo político y una atención prioritaria a la mejoría de la vivienda de los tugurios y asignar los recursos necesarios para alcanzar un desarrollo pleno de nuestras cualidades humanas que son parte de la exigencia de la vida diaria, en la que se respeten y protejan la dignidad y el valor inherente de cada ser humano.

4.4 ANALISIS DE DATOS OBTENIDOS MEDIANTE ENCUESTA.

De acuerdo a la investigación de campo (cuya síntesis aparece en los cuadros anexos), el ingreso promedio de todos los jefes de familia encuestados, es de ¢ 444.00 mensuales siendo los tugurios donde se encuentran el nivel más bajo de ingreso; por el tipo de oficio que no les ayuda en gran medida para subsistir.

El siguiente esquema muestra las principales fuentes económicas de los jefes de familias encuestados.

OCUPACION U OFICIO	F	%
OFICIOS DOMESTICOS	45	18%
COMPRAR Y VENDER PAPEL Y BOTELLA	12	5%
VENDEDOR AMBULANTE	72	29%
OPERARIO DE MECANICA	19	8%
COSTURERA	15	6%
DEPENDIENTE DE TIENDA	12	5%
AYUDANTE DE ALBAÑILERIA	4	2%
MOZO DE CAMION	6	2%
JARDINERO (CORTADOR DE CESPED)	7	3%
ALBAÑIL	14	6%
ELECTRICISTA NO CALIFICADO	4	2%
VENDEDOR DE LOTERIA	3	1%
MOTORISTA	3	1%
MOLINERO (NIXTAMAL)	3	1%
OBRAERO	6	2%
CANTANTE	3	1%
NINGUNO	22	8%
TOTAL	250	100

Dado que en la mayoría de grupos familiares existen por lo menos dos miembros que perciben ingresos, el ingreso familiar promedio asciende a ₡725.00 (33% del ingreso per cápita calculado para 1989), de los cuales destinan el 5% (alrededor de 427 colones) a gastos de alimentación, y el 41% (298.00 colones) a otro tipo de gastos esenciales.

Tomando en cuenta el tamaño promedio del grupo familiar que es de cinco miembros por grupo, el ingreso familiar per cápita es de ₡145.00. De éste, se destinan ₡85.75 a gastos de alimentación, lo que significa que para sufragar otro tipo de gastos, tales como vivienda, servicios básicos, transporte, salud, vestuario, etc., en el mes, disponen de ₡59.25. Profundizando los cálculos, implicaría que cada poblador dispone, al menos teóricamente, de ₡2.85 diario para alimentación y ₡1.98 diarios para cubrir otras necesidades.

La situación se vuelve más aguda, en la medida que el 46% de los encuestados obtienen sus ingresos por medio de actividades informales; el 35% manifestó estar empleado y el 19% totalmente desempleado.

A continuación se muestra el tamaño de los grupos familiares encuestados.

TAMAÑO DE LOS GRUPOS FAMILIARES	F	%
2 A 3 PERSONAS	23	9%
4 A 5 PERSONAS	130	52%
6 A 7 PERSONAS	78	31%
8 O MAS PERSONAS	19	8%
TOTAL	250	100

Es importante mencionar que la tenencia del terreno se manifiesta cuando se comprueba que el 100% (250 familias) señalaron que se encontraban asentadas en terrenos que no les pertenecen, el 45% de éstos en terrenos privados y el 55% en terrenos estatales; tal como lo mostramos a continuación.

PROPIETARIOS DEL PREDIO DONDE ESTA UBICADO LA VIVIENDA	F	%
FENADESAL *	41	16%
IVU *	45	18%
FSV *	41	16%
ALCALDIA MUNICIPAL *	12	5%
PRIVADOS **	111	45%
TOTAL	250	100

* NACIONAL

** PRIVADO

De acuerdo a la investigación de campo efectuada, se determinó que en los mesones y comunidades nuevas es en donde se observa la mayor cantidad de familias ubicadas en terrenos que no son de su propiedad que fueron utilizados con carácter emergente. De las 111 familias que habitan en terrenos privados, el 45% pertenecen a mesones y comunidades nuevas. En cambio, de 139 familias que están ubicadas en terrenos de propiedad estatal, el 39% pertenecen al tipo de comunidad conocida como tugurio y el 16% son de

comunidades nuevas ubicadas en terrenos del Fondo Social para la Vivienda en la cual todos ellos están pagando su pequeño lote con el fin de adquirirlo. El tipo de vivienda de los tugurios y comunidades están construidas con láminas, cartón, madera y pisos de tierra en un 42%; tal como lo muestra el cuadro que a continuación se detalla.

TIPO DE VIVIENDA DE LOS ENCUESTADOS	F	%
CASA MIXTA CON LAMINA Y PISO DE CEMENTO.	87	35%
CHOZA CONSTRUIDA CON LAMINA, CARTON, MADERA, ETC., Y PISO DE SUELO.	105	42%
MESON	58	23%
TOTAL	250	100

Como puede notarse, la vivienda no ofrece una adecuada condición de vida mínima.

Ante la problemática de estas comunidades, diversas entidades se han dedicado a ejecutar programas participativos que solucionen no sólo el problema inmediato de vivienda, sino que busquen alternativas de superación de sus problemas fundamentales.

Este apoyo es percibido, según nuestras investigaciones en mayor grado

por las instituciones privadas pues el 49% de los encuestados manifestaron que de éstos reciben el mayor beneficio en sus viviendas; el 25% menciona la presencia de instituciones gubernamentales y existe un 26% que afirma que no existe ninguna institución trabajando con ellos; este es un indicador de que la ayuda que proporcionan las instituciones estatales es escasa y que no todos reciben en igual medida, ya que no pueden atender a tantas comunidades en forma integral.

Solamente en los tugurios y colonias ilegales se detecta algún apoyo de las instituciones gubernamentales en cuanto a ayuda en términos de dotación de materiales para construir. En los mesones y comunidades ilegales, la mayoría expresó no haber recibido ningún tipo de ayuda. En cambio, pareciera ser que ha existido mayor cobertura por parte de las instituciones privadas, ya que en los tres tipos de asentamientos encuestados (mesones, colonias ilegales y tugurios), se reconoció la ayuda brindada con la opinión de que el 6% manifestó como buena la ayuda institucional; el 54% la consideró como regular y el 40% como mala.

Lo anterior se manifiesta en la gráfica siguiente.

OPINION SOBRE LA AYUDA INSTITUCIONAL	F	%
BUENA	16	6%
REGULAR	135	54%
MALA	99	40%
TOTAL	250	100

Los datos indican que la forma de como las instituciones han respondido a la problemática habitacional, ha generado una serie de expectativas entre los pobladores de los asentamientos encuestados, relacionados sobre todo con los proyectos habitacionales y el apoyo para la legalización de la tenencia del terreno en que habitan. Las instituciones que brindan ayuda según reporte de población entrevistada, se visualiza de la siguiente forma.

COMUNIDAD	INSTITUCION												
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
1- EL GRANJERO	X	X	X	X									
2- 22 DE ABRIL					X	X	X						
3- FENADESAL	X												
4- SAN JOSE													X
5- 10 DE OCTUBRE	X						X	X	X	X	X	X	

Número e institución de referencia

- | | |
|---|-----------------------|
| 1 = Plan de Padrinos. | 9 = CONARA. |
| 2 = Alcaldía Municipal de San Salvador. | 10= Iglesia de Dios. |
| 3 = FIGAPE. | 11= FUNDASAL. |
| 4 = Misión Mundial. | 12= F.S.V |
| 5 = Unidad de Salud Amatepec. | 13= Ninguna Instituc. |
| 6 = Asociación Maná Internacional. | |
| 7 = CONADES. | |
| 8 = Arzobispado. | |

Se determinó al final de la presente investigación, que la situación de la población de escasos recursos sólo puede ser mejorada por el Estado, porque es el llamado en asegurar los derechos humanos y poner en práctica el derecho a la vivienda; pues sus intereses están dirigidos al bien social de sus habitantes y no al interés particular que llevan otras instituciones, porque esas no benefician a los estratos bajos. Es necesario cambiar sus políticas y dirigirlas hacia las exigencias de la sociedad; porque sólo así podrían contribuir a solucionar el problema ya sea de los desplazados, de los damnificados y de la mayoría de los sectores de bajos ingresos, que están viviendo en condiciones infrahumanas, para ofrecerles una mejoría, asegurando e insentivándoles a construir con su ayuda una vivienda apropiada y propia; de ahí arranca el bienestar de toda esa población para incorporarla a la fuerza productiva dentro del país, comprando su fuerza de trabajo a base de un salario que le proporcione una existencia digna para su subsistencia.

4.5 CARACTERIZACION DE LOS ASENTAMIENTOS VISITADOS.

De acuerdo a la investigación realizada en los diferentes asentamientos, incluyendo dos mesones (ver croquis), se pudo constatar las malas condiciones en que vive la mayoría de esta población, la cual se encuentra hacinada y en situaciones precarias de alimentación, salud, vivienda y esparcimiento.

A continuación se detallan cada una de éstas.

1- COMUNIDAD "22 DE ABRIL".

LOCALIZACION:

El asentamiento está ubicado en Soyapango, Municipio de San Salvador, aproximadamente a 6 kilómetros de la capital, en un terreno perteneciente al Instituto de Vivienda Urbana. Su extensión se estima en 6,500 v².

ASPECTO SOBRE VIVIENDA:

Esta comunidad está conformada por 945 viviendas agrupadas en forma nuclear, en la cual se alojan 1,124 familias que hacen un total de 5,622 personas aproximadamente; que se encuentran hacinadas o habitan en condiciones deplorables. Viviendas de tipo individuales construidas en su mayoría con materiales tales como: bahareque, lámina y materiales desechables.

ASPECTOS ECONOMICOS:

La mayoría de la población de ese asentamiento no tiene una ocupación permanente que les genere un ingreso para poder

subsistir, y dadas las circunstancias, ellos se tienen que emplear en lo primero que encuentran. Eventualmente, hombres y mujeres son contratados en las fincas que se encuentran en las faldas del cerro San Jacinto, para la recolección del café.

ASPECTOS SOCIALES:

En cuanto a la educación, la escuela más cercana se encuentra a 500 metros de la comunidad. En materia de salud, reciben asistencia médica en forma permanente por parte del Ministerio de Salud Pública y Asistencia Social, ya que se encuentra cercana al lugar, una unidad de salud. CONADES les proporciona en forma ocasional, asistencia alimentaria, al igual que en promoción social y abrigo.

2- COMUNIDAD "10 DE OCTUBRE".

LOCALIZACION:

Asentamiento conformado por damnificados del terremoto del 10 de octubre de 1986, que está ubicado en la jurisdicción de San Marcos, a 2 kilómetros del centro de dicha ciudad; y está habitada por 1000 familias que hacen un total de 5000 personas aproximadamente, en una faja de terreno cuya extensión se estima en $257,544 \text{ V}^2$ y es propiedad del Fondo Social para la Vivienda.

ASPECTO SOBRE VIVIENDA:

El asentamiento está compuesto por 1000 viviendas, construí

das con materiales aptos para la construcción; pero en un 72%, aún están edificadas con techos y paredes de lámina y los suelos de tierra. Cada vivienda mide aproximadamente de 6 a 7 metros de largo por igual número de metros de ancho y en la cual, se encuentran más de 5 personas. Para el momento de la encuesta, se estaban instalando algunos servicios básicos indispensables como el agua y la energía eléctrica.

ASPECTOS SOCIALES:

Están organizados en comités para atender asuntos relacionados con la vivienda, salud y trabajos de limpieza.

Reciben asistencia médica por parte de instituciones religiosas como el Arzobispado y la Iglesia de Dios, cuando es de tipo preventivo y en casos de enfermedades menores; pero cuando enferman de gravedad son trasladados al Hospital General de San Salvador.

Los servicios de educación lo reciben en escuelas que están ubicadas cerca del asentamiento. La mayor parte de la población son ancianos, mujeres y niños. Actualmente se construye una unidad de salud y una guardería infantil.

ASPECTOS ECONOMICOS:

Algunos habitantes desarrollan actividades de tipo doméstico; otros venden en forma ambulante en los mercados capitalinos y ocasionalmente, muy pocos poseen trabajo permanente y los ingresos que perciben son muy escasos que apenas les alcanza para

adquirir algunos bienes para su subsistencia.

Una ventaja en esta comunidad, es que cada familia poseedora de una vivienda, está cotizando de acuerdo a su capacidad economica, al Fondo Social para la Vivienda; para que en un futuoro, esa vivienda les sea de su propiedad.

3- COMUNIDADES "EL GRANJERO" Y "FENADESAL".

LOCALIZACION:

Asentamientos ubicados al Suroeste de San Salvador, a 50 - metros del costado Oriente del Centro Urbano Lourdes; habitado el primero por aproximadamente una 5,300 personas, que constituyen 1,085 familias asentadas en un área de propiedad privada ocupado con permisos y cuya extensión se estima en 14,000 v² en terreno semi plano y al margen de Río Acelhuate; y el segundo, habitado por 1,035 personas que hacen un total de 207 familias, situado a los lados de la vía férrea de cuyos terrenos le pertenecen a Ferrocarriles Nacionales de El Salvador.

ASPECTOS SOBRE VIVIENDA:

En la comunidad El Granjero, se podría convertir en permanente mediante gestión de compra con la sucesión Sol, mejorando las características de las viviendas y dotando a la comunidad - de la infraestructura necesaria para que sea adecuada a sus moradores, ya que el 70% de las viviendas, tienen paredes predominantemente de bahareque, con techos de lámina y suelos de tie -

rra; en la comunidad FENADESAL, se caracteriza porque la mayoría de casas son del tipo unifamiliar construidas con materiales aptos para la construcción, con techos de lámina y suelos de cemento. En cada vivienda se alojan más de cuatro personas y tienen servicios de agua potable y energía eléctrica. El problema grave de esta comunidad, es que FENADESAL tiene dentro de sus planes, quitar todas las viviendas que están edificadas dentro del área de cinco metros a cada lado de la línea ferroviaria.

ASPECTOS SOCIALES:

Hay un Liceo Cristiano que sirve a ambas comunidades, lo cual es de carácter privado. Reciben medicinas preventivas en forma eventual por parte de Misión Mundial. En El Granjero, FIGAPE les ha construido "gabiones" para evitar inundaciones del río; también la Alcaldía Municipal de San Salvador los ha atendido en los aspectos de apoyo para obras comunales. Al momento de la encuesta, en la comunidad El Granjero se estaban haciendo gestiones para la construcción de una casa comunal.

ASPECTOS ECONOMICOS:

Los habitantes de ambas comunidades tienen trabajo en forma ocasional como albañiles, jardineros o ayudantes de mecánico; las mujeres también en forma ocasional trabajan lavando y planchando en las casas situadas en el Centro Urbano Lourdes; pero la mayor parte, son vendedores ambulantes y otros se ocupan en comprar y vender papel periódico y botellas.

4- COMUNIDAD "SAN JOSE".

LOCALIZACION:

Está ubicado al Norte de San Salvador, sobre el Boulevard Tutunichapa; conformada por aproximadamente 287 personas que - constituyen 47 familias asentadas en un área de 12,000 v² en terreno inclinado que le pertenece a la Alcaldía Municipal de San Salvador.

ASPECTO SOBRE VIVIENDA:

Tugurio conformado por 47 chozas agrupadas en forma desordenada construidas con materiales desechables como: láminas, maderas, cartones, plásticos, etc. Dentro de cada vivienda se alojan entre cuatro a seis personas, que en su mayoría son niños, viviendo en forma miserable y completamente hacinados. El único servicio que perciben es la energía eléctrica. El sistema de drenajes de aguas negras, está a la vista de todos, exponiéndose su población, a las enfermedades infecto contagiosas.

ASPECTOS ECONOMICOS:

Las personas que habitan ese lugar, al igual que en los demás asentamientos visitados, carecen de un trabajo permanente lo cual les impide obtener un ingreso que les permita subsistir. Algunos de ellos se dedican a trabajar como cobradores de bus y las mujeres a servir como domésticas en casas particulares.

ASPECTOS SOCIALES:

Este asentamiento carece de ayuda institucional, ya sea gubernamental o privada; sus moradores no se preocupan por darles una educación escolar a sus hijos, generándose así aún más, el alto grado de analfabetismo dentro del Area Metropolitana de San Salvador y del país.

5- MESON "LAS VICTORIAS".

LOCALIZACION:

Está ubicado en los suburbios de Ciudad Delgado, Municipio de San Salvador, en aproximaciones de La Garita.

ASPECTO SOBRE VIVIENDA:

Este mesón está conformado por 35 cuartos, en el cual alojan a igual número de familias, que hacen un total de 80 - personas aproximadamente ya que, de todos los lugares encuestados, se determinó que el grupo familiar que habitan en los mesones se componen de menos de 4 personas y todas éstas se encuentran hacinadas, ocupando un sólo baño y un sólo servicio sanitario para todos los inquilinos.

6- MESON "SAN CARLOS".

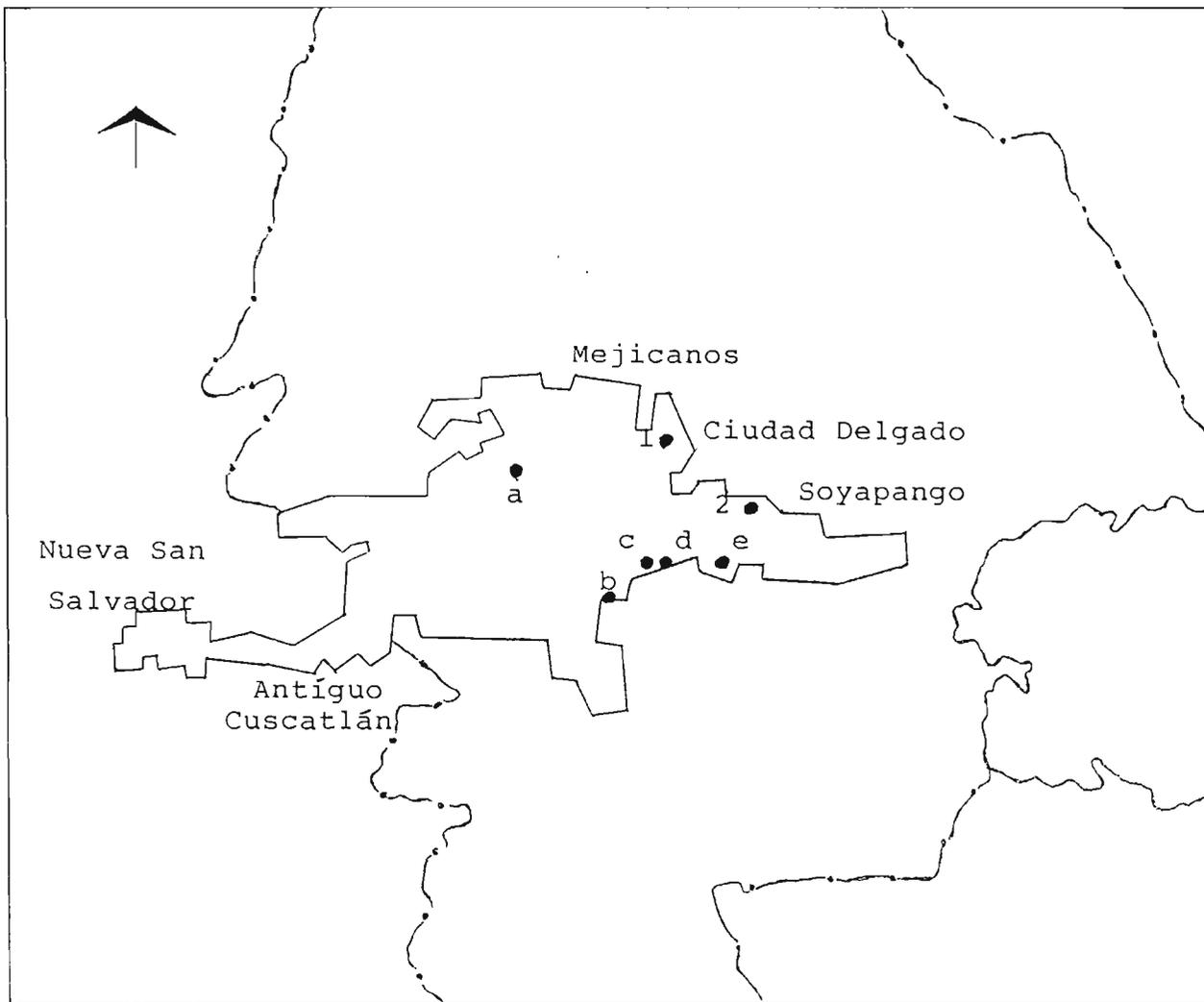
LOCALIZACION:

Situado en pleno centro de la Ciudad de Soyapango, Municipio de San Salvador.

ASPECTO SOBRE VIVIENDA:

Este se conforma de 25 cuartos con un solo corredor, en la cual sus habitantes dividen su respectiva habitación con cortinas de plásticos u otra clase de materiales. Allí conviven 25 familias, haciendo un total de 100 personas aproximadamente y que habitan en situación deplorable, ocupando al igual que la generalidad de mesones en el país, uno solo baño y servicio sanitario.

UBICACION DE LAS COMUNIDADES Y MESONES DEL AREA METROPOLITANA DE SAN SALVADOR.



COMUNIDADES

- a- San José
- b- 10 de Octubre
- c- FENADESAL
- d- El Ganjero
- e- 22 de Abril

MESONES

- 1- Las Victorias
- 2- San Carlos

CAPITULO V

5. ANALISIS DE POLITICAS Y FINANCIAMIENTO PARA VIVIENDAS DE LAS INSTITUCIONES ESTATALES Y PRIVADAS.

En el presente capítulo se hace un análisis de las diversas fuentes de financiamiento y de política de las instituciones existentes en nuestro país, para la construcción de viviendas; ya que éstas son unos de los principales obstáculos que se afrontan para la construcción de éstas.

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 dice el Art. 2 de su Ley de creación que esta institución tiene 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 es: "el mismo que corresponde a Mejoramiento Social y se acrecentará con las asignaciones o subsidios que anualmente le otorgue 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 gran y urgente necesidad de solucionar el problema de la vivienda el gobierno se ha despreocupado en subsidiar al IVU, pues desde 1982 hasta la fecha éstos han sido nulos, permitiéndole 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 obtiene ingresos económicos en concepto de primas y cuotas mensuales por inmuebles adjudicados obtenidos por medio de cuotas corrientes, - tesorerías y colecturías.

"Este organismo cuenta con políticas que están previamente trazadas por el Ministerio de Obras Públicas y del Vice Ministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano, entre las cuales se han establecido las siguientes:

- a) Construir soluciones habitacionales, para cualquier nivel económico de la familia; y
- b) Adjudicar lotes con servicios para las familias de muy escasos recursos, con la intención de sustituir los tugurios." (15)

Dentro del tipo de vivienda construída por el Instituto de Vivienda Urbana han sido las viviendas unifamiliares, apartamentos multifamiliares, apartamentos óctuples, lotes con servicios y viviendas de desarrollo progresivo; cada uno de ellos 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 han variado según los proyectos, así como los intereses a pagar; y los tamaños de las viviendas han ido 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 hacen menos efectiva.

"Con respecto al financiamiento de esta institución, ésta se hace mediante la figura del contrato de arrendamiento con promesa de venta con una prima del 10% del inmueble que se adjudica, por un plazo de 20 a 30 años con un interés del 7% hasta el 12% sobre saldos, según sea las condiciones en que se hubiera obtenido los fondos, para la construcción de viviendas; si por algún motivo se cae en mora se permite a los adjudicatarios llegar hasta 3 meses (llamados mora legal)." (15)

Es necesario decir, que 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 hasta la fecha no ha tenido un verdadero resultado, debido a problemas políticos-económicos y administrativos que ha enfrentado el instituto en estos últimos años, porque sus proyectos han quedado a la deriva debido a la falta de capital.

Así pues, con lo analizado anteriormente se podría decir, que la función del IVU se ha orientado a satisfacer -aunque en forma precaria- las demandas habitacionales de las familias obreras de bajos recursos económicos.

A inicios de los años sesenta, las familias de recursos económicos podían resolver sus problemas de viviendas por sí solos por medio de la Banca privada. Esta situación dejaba sin atención al estrato medio, siendo ésta una masa considerable de la población urbana.

"Y es así que se crea la Financiera Nacional de la Vivienda (FNV) por Decreto Legislativo No.282 del 13 de marzo de 1963; siendo por objetivo el de facilitar, mediante las Asociaciones de Ahorro y Préstamo, la adquisi-

ción 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 y resolver el problema de vivienda de la clase media. 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 es la clase media de la población."(10)

Sin embargo, la FNV por ser un sistema libre o abierto, no garantiza al ahorrante el poder adquirir vivienda, ya que éste no es constante ni permanente; y esto ha ocasionado que los costos de los proyectos de viviendas sean más elevados y por lo tanto, éstos únicamente se han financiado con fondos pequeños captados por la Financiera. Diferente es el tipo de financiamiento del sistema cerrado, donde las personas ahorran con el fin de tener una vivienda, estimulándoles a seguir ahorrando.

A pesar de que se le ha querido 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 ha sido relativamente poca, debido al nivel de las tasas de interés (de un 14% a un 15%) y por otro lado los préstamos se otorgan únicamente a los sujetos de créditos, que generalmente tienen un ingreso mensual de ₡1.500 colones 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 insentivar al ahorrante, ha hecho que disminuyan los créditos para estas familias y por consiguiente la reducción en la adquisición de viviendas.

Por la descomposición hecha a esta institución Financiera, se puede deducir que sus políticas han sido definidas y llevadas a la práctica, para las personas de medianos y altos ingresos, demostrando una limitada inversión, pues son los que le pueden ofrecer a corto tiempo la recuperación de los gastos hechos por la Financiera y las Asociaciones de Ahorro y Préstamo, dejando de manifiesto que los recursos de las personas están distribuidos en forma desigual, pues no todos cuentan con capacidad de ingreso suficientes.

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, beneficiencia del gobierno y últimamente con prestamos externos del Banco Mundial, de la Agencia Internacional para el Desarrollo y del Banco Interamericano de Desarrollo.

En sus 21 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 trabaja con una prima del 5% que puede 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%.

La Fundación ha tenido dentro de sus políticas el de reasentar 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 la 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 re quiere la resolución del problema habitacional y ha tenido que recurrir a fomentar nuevos sistemas o mecanismos financieros que ayuden a resolver di cho 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 de un congreso sobre seguridad social, 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 número - 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; 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 trabajadores".(9)

Algunos de los aspectos más importantes es que el Fondo está contribuyendo a la formación de ahorro de una manera obligatoria y compulsiva, haciendo participar a tres de los sectores más dinámicos de nuestra economía.

"Dentro del FSV, el financiamiento de las políticas en la concesión de

créditos son dos: uno denominado "Sistema de pagos Fijos" que consiste en amortizar, capital e intereses por medio de cuotas fijas, mensuales, vencidas y sucesivas, a un plazo de 20 años que es el usual en la mayoría de instituciones; y el segundo llamado "Sistema de Pagos Variables", ésta fue establecido a partir del año 1975 y sus características son las siguientes: cuotas variables de capital e intereses, crecientes de conformidad al incremento salarial calculado, a un plazo máximo de 25 años y a una tasa de interés anual, de conformidad al salario devengado" (9) Se supone que este sistema, con las nuevas medidas de menor tasa de interés y plazo más largos, permitiría favorecer al mayor número de familias de más bajos ingresos, a fin de que puedan obtener viviendas; empero, este sistema no ha tenido una realidad práctica de su objetivo, porque la demanda de vivienda se presenta como un mecanismo de negociación y lucro opuesto al fin social que supuestamente persigue esta institución; vedando así a los estratos de ingresos bajos, al derecho de poseer una vivienda digna, dado sus niveles de ingresos, al nivel fijado y aceptable a los precios del mercado.

En síntesis se puede decir que en la vida institucional del Fondo, a pesar de contar con una buena administración y excelentes finanzas, éste no ha permitido que esos factores se desarrollen en 100%, para poder fi-

nanciar viviendas a sus cotizantes; lo que quiere decir, que mucho menos esta institución no tiene el interés de atender a los grupos familiares, que viven en asentamientos no controlados en los alrededores de la ciudad y que es la población que constituye la más importante, porque tienen - gran necesidad de adquirir una solución habitacional, y que no reciben un apoyo mínimo por parte de esta institución.

Otra institución del Sistema Social es el Instituto Nacional de Pensiones de los Empleados Públicos (INPEP), fue creada en el año de 1975 como - un complemento a los programas de seguridad social orientado a los empleados públicos y municipales. El objetivo principal, es el régimen de pensiones y retiros para esos trabajadores.

"Para satisfacer parte de la demanda de vivienda entre sus asegurados y contribuir a disminuir el déficit habitacional del país, INPEP otorga como máximo, préstamos de ₡75.000.00 con el 11% de interés anual para la adquisición o construcción de viviendas con plazo de 20 años; y de ₡15.000.00 para reparación o ampliación, a un plazo de 10 años, con un interés del 7% anual y del 9% anual para los mayores de ₡15.000.00, hasta ₡30.000.00".(16)

Esta es otra institución que se ocupa de financiar viviendas, para - familias comprendidas en las cotizaciones de sus asegurados, que también se enfrentan con las necesidades en materia de vivienda; es una clara manifestación de las políticas seguidas por el INPEP que favorecen o atienden a un número determinado con quienes trabajan, en donde no hay cavida para la población marginada de los asentamientos de ocupantes sin título dentro

del Area Metropolitana de San Salvador; es evidente que la identificación del problema de la vivienda urbana, presupone una cooperación entre la situación real de la vida y los objetivos constitucionales vigentes.

El siguiente Cuadro presenta las condiciones para financiamiento de viviendas, de las entidades anteriormente analizadas.

ENTIDAD	TIPO DE VIVIENDA FINANCIADA	PLAZOS (AÑOS)	TASA DE INTERESES	PRIMAS
IVU	MINIMO	20	6%	10% P.V.

FNV/AAP	MEDIO ALTO	25	12%	10% P.V.
FSV	MINIMO	20	*	-
FUNDASAL	MINIMO	20	6%	-
INPEP	MINIMO	20	11%	19%
	MEDIO			

* Tasa de interés de conformidad al salario devengado

Fuente: Datos de Memorias de cada institución.

En la década de los ochenta surge PRONAVIPO. Es una institución que fue 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 Pro-

grama 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.

Actualmente el Programa Nacional de Vivienda Popular tiene dentro de sus planes el programa "Nuevo Amanecer", dado el 30 de octubre de 1989 - por el Vice Ministerio 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 exigirá prima, se les otorgará un subsidio decreciente y los actos, - convenios y contratos para su ejecución, está libre de impuestos, tasas, derechos o contribuciones fiscales o municipales. Aparentemente es un proyecto, que está beneficiando a las grandes mayorías de escasos niveles económicos del Area Metropolitana de San Salvador, pero lo cierto es que - se ha estimado que el "70% de la población económicamente activa está desempleada"*; "la extrema pobreza es superior al 60%"**; "el 60% de la población urbana y más del 90% de la población rural está imposibilitada para adquirir vivienda de tipo "formal", ya que las exigencias mínimas para adquirir viviendas de este tipo es un ingreso mensual de ¢1,500"***.

Lo más probable es que los sectores populares no van a ser sujetos - de crédito y que los beneficiarios reales serán, en el mejor de los casos,

* De acuerdo al Comité de Defensa del Consumidor, E.M; 25/01/89

** Según el Ministerio de Planificación, 1988

*** Investigaciones de FUNDASAL, 1989

los llamados sectores medios bajos o sectores bajos altos; la dificultad de aquellos sectores estará 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 requiere un empleo estable. Se deduce por tanto, que este tipo de política y financiamiento que da PRONAVIPO no es adecuado para el tipo de personas de ingresos reducidos, ya que no cuentan con capacidad de pago.

En realidad, la situación actual en nuestro país, los más afectados por el déficit de vivienda son las familias de escasos recursos económicos, en especial aquellas familias que viven hacinados en el Area Metropolitana de San Salvador. Por la razón de que PRONAVIPO no puede solucionarlos ni prevee en sus programas de viviendas el autofinanciamiento para estas personas de acuerdo a la capacidad de ingresos, para que sean autosuficientes en el plano crediticio.

La evolución del sector privado en los últimos años, ha desembocado 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 HABITAT son:

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". (12)

"HABITAT, cuenta con fuentes de financiamiento tanto externas como internas, las primeras: las obtiene de donaciones provenientes de instituciones internacionales como el AID, y los segundos están subdivididos en préstamos y donaciones. Los primeros son los que dan las instituciones locales de crédito que tienen líneas favorables para financiamiento de viviendas y que una vez adjudicadas se traspaşa el compromiso al beneficiario, que recibe el crédito a largo plazo, ejemplo de ello, es el programa "Nuevo Amanecer", que se dió a la fundación con préstamos de PRONAVIPO, a un 14% de interés y que una vez adjudicadas las viviendas, el adjudicatario pagará las cuotas mensuales más el interés del 9% a un plazo de 20 años, en forma escalonada para cada quinquenio" (12); ésto quiere decir que el pago de las cuotas por la compra de la vivienda aumentará cada cinco años; por eso, es que muchas familias que han recurrido a esta entidad de servicio han salido desalentados, porque al adquirirla saben que no podrán seguir pagándola, pues las cuotas se les aumentará cada cinco años y no saben si su condición de ingresos pueda ser peor.

A pesar de que se le dió a la Fundación Hábitat, atribuciones para que planificara y llevara a la práctica proyectos de eliminación de tugurios, por medio de construcciones de viviendas, este fin no ha sido posible, porque no representa lo que es; son pocos los sujetos que quedan calificados de las zonas de los tugurios; son muchas las solicitudes y pocas las aceptadas por no tener las condiciones que satisfacen sus intereses.

Los segundos son aquellos recursos que provienen de personas que son miembros de la Fundación.

Las Alcaldías Municipales también se preocupan en alguna medida de aliviar el problema habitacional, siendo la Alcaldía Municipal de San Salvador, la que se encarga de gestionar préstamos a instituciones internacionales para tal fin; "es así el caso, que, de una ayuda económica proporcionada por el BID, el 14 de octubre de 1987 mediante convenio, sirvió para iniciar el programa habitacional denominado BID-AMSS, dirigido a beneficiar a todas aquellas familias de bajos ingresos económicos, supervisado por el Departamento de Planificación del Area Metropolitana de San Salvador.

Parte de este convenio estipuló que las viviendas se construyeran en terrenos de propiedad municipal y que se les proporcionara el respectivo título o escritura de propiedad al adjudicatario. Además, interviene la Fundación Hábitat para asesorar técnicamente las construcciones, en la que se construirán 4.000 viviendas.

"Este programa se ha venido desarrollando bajo el Plan de Ayuda Mútua

y Esfuerzo Propio; siendo los grupos familiares que construyen sus viviendas con herramientas y materiales propios y donados, bajo la orientación y respaldo de albañiles y maestros de obra contratados y designados para cada comunidad".(1) No obstante, los grupos familiares en este tipo de construcción han sido pocos, en relación a la actual necesidad en materia de viviendas, ya que el Plan de ayuda entre Alcaldía y Comunidad, no ha sido grande. Por lo consiguiente, tan sólo una pequeña minoría de esta clase se ha podido beneficiar del programa dado por la Alcaldía-BID.

En el siguiente Cuadro podemos darnos cuenta de las cantidades de viviendas construídas por las tres instituciones creadas a partir de los ochenta, donde se puede observar que el menor número de las construcciones es del programa BID-AMSS.

PRODUCCION DE VIVIENDAS (POR CANTIDADES DE VIVIENDAS)

INSTITUCION	1985	1986	1987	1988	1989	TOTAL
PRONAVIPO				1.396		1.396
FUND.HABITAT				1.042	700	1.742
BID-AMSS				286	697	983

Fuente: CASALCO-VMDU, Marzo 1990.

En resumen podemos decir que todas estas instituciones, no han podido dar una estrategia global que constituya un avance a la solución habitacional, para las personas de bajos ingresos. Lo que si queda demostrado es que el derecho de uno es el derecho del otro y del respeto de ello, depende que las instituciones especializadas en la construcción y financia-

ción de viviendas, lo garanticen, creando los medios idóneos para que todos posean su derecho en obtener una vivienda.

Con esta reflexión concluimos, que los derechos humanos para que tengan una aplicación universal y permitan el desarrollo total de las personas humanas, estos deben presentarse ante todo como derechos de las mayorías populares, de modo que sólo si se procura directa y prioritariamente la satisfacción de viviendas para estos estratos, las instituciones antes cuestionadas realmente estarán cumpliendo fundamentalmente con su función social.

CAPITULO VI

6. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES.

En este capítulo señalamos una serie de de conclusiones y recomendaciones que van dirigidos a identificar sistemática mente el problema habitacional relacionado con los Derechos Humanos en El Salvador; y que en alguna medida servirán posiblemente, de estrategias que disminuyan el problema de vivienda en nuestro país.

6.1 CONCLUSIONES.

1- Que si bien en El Salvador hay escasez de tierras para viviendas de bajo costo, esto se debe a las limitaciones de las políticas institucionales y por otro lado, a la especulación de que han sido objeto los terrenos urbanos del Area Metropolitana de San Salvador.

2- Que las empresas constructoras privadas carecen de la iniciativa para resolver el problema habitacional de las personas de bajos ingresos.

3- Que la escasez de capital para impulsar planes y proyectos de viviendas, obligan con frecuencia a obtener financiamiento extranjero para complementar los recursos nacionales; a pesar de su positivo papel en el desarrollo, el financiamiento del exterior produce efectos negativos, ya que el -

alto costo de las construcciones habitacionales, incrementan el valor de las unidades de viviendas en forma significativa e imposible de ser adquirida para la población más necesitada; el reducido nivel monetario de los estratos sociales de bajos ingresos no les permite cumplir con los requisitos que exigen las instituciones sociales de viviendas, por lo que no califican como sujetos de crédito.

4- Que la crisis de guerra iniciada en 1979 y el sismo del 10 de octubre de 1986 agudizó el problema, tomando especiales y dramáticas características que hacen imposible la implementación de programas económicos, que beneficien a las clases sociales de estratos bajos, especialmente como la atención a la vivienda, salud y educación.

5- Que la falta de coordinación de la política habitacional en las instituciones públicas y privadas, creadas para definir los programas habitacionales, ha constituido en forma negativa para dictar las normas adecuadas, que hagan posible el mejoramiento de los programas de desarrollo del sector vivienda.

6- Que el aspecto lucrativo que ha movido a las instituciones privadas destinadas a la construcción de vivienda mínima, financiada con donativos extranjeros, no ha disminuido el impacto del problema habitacional, porque en muchos casos estos recursos se han orientado única y especialmente a la ayu-

da de los estratos medios y altos, y no así a la solución de la problemática de las clases marginadas.

7- Que el total desacuerdo de los planes de vivienda a ni vel gubernativo, con lo establecido en la Constitución de la República, hacen que el derecho a la vivienda en El Salvador se incumpla conforme lo estipulado en las diversas Declaraciones y Tratados Internacionales, que velan por el cumplimiento de este derecho; hoy en día este derecho carece de importancia, porque todo estriba en proteger al hombre en aras de los derechos civiles y políticos restando importancia a las garantías mínimas de los derechos sociales, en especial la vivienda.

8- Que los derechos humanos están siendo politizados y que en ningún momento se han hecho de ellos lo que es en realidad; porque para que sean derechos humanos universales, tienen que estar dirigidos con mucha fuerza a la población de escasos recursos económicos ya que ésta representa a las grandes mayorías que viven con muchas injusticias sociales y entre ellas la vivienda.

6.2 RECOMENDACIONES.

1- El Estado u otras instituciones deben promover la organización de cooperativas de viviendas, donde los programas deben partir de la base económica de los grupos familiares; de esa forma poder satisfacer las necesidades básicas de vivienda, salud, alimentación, vestuario, etc. La creación de cooperativas, debe ser a nivel nacional, como una planeación global y permanente que debe generarse a gran escala para lograr la satisfacción de miles de familias que viven en mesones, tugurios y colonias ilegales; además deben implementarse programas específicos que den a las comunidades una solidéz que permita que los sectores comunales, formen parte del crecimiento del desarrollo nacional. Las cooperativas de viviendas deben tener las posibilidades de adquirir a título de dominio, terrenos donde construir viviendas para estos sectores.

2- Que el Estado construya barriadas desalojando los tugurios de aquellas familias que con sus viviendas obstaculizan la construcción de calles, centros educativos, de recreación y establecimientos comerciales, hacia terrenos de propiedad municipal. Una vez logrado tal desalojo, se proceda en el mismo terreno a la instalación de un sistema de acueductos que contempla el abastecimiento doméstico y otros servicios, como la construcción de las calles y después a lotificar el área para distribuir a los moradores sus predios. Al mismo tiempo debe po -

ner en práctica una política de pequeños préstamos, para mejorar las viviendas ya construídas; estos préstamos deben ir acompañados con asistencia técnica a los beneficiarios, tanto en términos de planes de vivienda, como el adiestramiento para mejorar las casas.

3- Que se de un sistema de ahorro para las clases de bajos ingresos, mediante un subsidio habitacional por parte del Estado, donde se les entrega a las personas un documento de pago que sirva para cancelar parte del precio de la vivienda; para los efectos de este sistema, se hace necesario la creación del Banco de Ahorro para la Vivienda Mínima, donde se canalizarían los ahorros a las personas quienes deben abrir una cuenta de ahorro para la vivienda. Dicho banco celebraría contratos con las personas que se comprometen a un ahorro en determinado tiempo, el cual debe cubrir la prima de la vivienda y una vez completa la prima podrá concederse un crédito con un plazo de 20 años, estableciéndose un sistema de intereses mínimos, en forma escalonada o sea que a medida que transcurre el tiempo, los intereses irán disminuyendo, dándose la oportunidad de poseer vivienda a todas aquellas familias de bajos ingresos que no son cotizantes de las instituciones de previsión social.

4- Se sugiere que se realice un censo de la vivienda para la formulación de un diagnóstico real que sirva de base en

elaborar programas habitacionales, para los sectores de bajos ingresos.

5- Que la legislación vigente responda a las necesidades actuales, ya que no se regula la superficie habitable media por cada casa, pues no se dispone de datos estadísticos sobre el tamaño de una vivienda; por eso es necesario actualizar la legislación como objeto primordial de una política estatal. Y esa tarea perfectamente la puede iniciar CORELESAL.

6- Que en lo posible se regule la industria de la construcción, puesto que no existe una política de control de precios por parte del Estado, que se haga efectiva en la determinación de ellos; ya que éstos utilizan métodos del sistema de precios similares a los comerciantes al por menor de artículos de primera necesidad. No dejar todo a la "libre fuerza de mercado".

7- Que el Estado intervenga en el mercado de tierras urbanas, puesto que esto ha estado a la discrecionalidad del sector privado, el cual ha hecho oscilar según sus intereses los precios o sea, la regulación de la oferta y la demanda de tierras, que ha hecho que vayan en detrimento del uso de la tierra para programas de beneficio social.

8- Reducir la tasa de intereses de los préstamos destinados para las empresas constructoras y para las familias que deseen adquirir sus viviendas, concediendo además para estas últimas, plazos y períodos de gracia adecuados a la disponibi

lidad económica de los menos favorecidos.

9- Establecer un organismo integrado, que se encargue de la formulación de una política nacional de vivienda a fin de unificar criterios de las diversas instituciones vinculadas con el que hacer habitacional para mejorar la planificación y programación de obras de construcción, en especial las viviendas destinadas para los sectores de bajos ingresos.

10- Que dentro de la política habitacional del Estado, - se consolide la aplicación de la Reforma Urbana, mediante procedimientos adecuados de intervención legal en el cual una persona sea propietaria de una sola vivienda, para que la distribución habitacional urbana sea equitativa.

11- Así como la Declaración de los Derechos del Niño y de la Mujer, los Estados miembros de las Naciones Unidas, deberían propugnar una Declaración que hable sobre la protección del Derecho a la Vivienda; con base a la Declaración Universal de Derechos Humanos y con esta recomendación, se le estaría dando mayor prioridad a tal derecho.

12- Que la Comisión de los Derechos Humanos de El Salvador, tengan a su cargo un departamento cuya función sea la de vigilar y evaluar el programa nacional de la vivienda, que dará informe a las Naciones Unidas, de los progresos logrados en su aplicación, dentro de las estrategias habitacionales otorgadas por financiamiento externo, en la construcción de casas para grupos pobres.

13- Que se establezcan en las cercanías de las comunidades y mesones, centros de aprendizajes de oficios y al mismo tiempo fuentes de trabajo para estos pobladores, a fin de que ellos se integren al proceso productivo del país dejando a un lado el subempleo, y por cuyo resultado, la satisfacción de las necesidades sociales .

B I B L I O G R A F I A

1. ALCALDIA MUNICIPAL DE SAN SALVADOR. Memorias de Labores 1989.
2. BANCO MUNDIAL. Vivienda, Docuemnto de Política Sectorial. Editado por el Banco Mundial, 1975.
3. BANCO CENTROAMERICANO DE INTEGRACION ECONOMICA. Informe de la primera reunión Centroamericana de instituciones de Investigaciones Científica y Tecnológica en Asuntos de Vivienda.
4. CAMARA SALVADOREÑA DE LA INDUSTRIA DE LA CONSTRUCCION. Boletín Informativo correspondiente al mes de febrero de 1989.
5. CONSEJO INTERAMERICANO ECONOMICO Y SOCIAL. Informe de la segunda reunión anual del CIES a nivel de expertos y al nivel Ministerial.
6. CONSTITUCION DE LA RUPUBLICA DE EL SALVADOR de 1983. Asamblea Legislativa de la República de El Salvador.
7. CRUZ, ALBERTO SAUL. Incorporación de los desplazados a la actividad productiva en El Salvador. UES. Facultad de CC.EE., Tesis de Graduación.

8. CURCHILL, ANTHONY A. Vivienda. Washington. Editado por el Banco Mundial, 1980.
9. FONDO SOCIAL PARA LA VIVIENDA. Memoria de Labores 1979-1989.
10. FINANCIERA NACIONAL DE LA VIVIENDA. Memoria de labores 1979-1988.
11. FUNDACION SALVADOREÑA DE DESARROLLO Y VIVIENDA MINIMA. FUNDASAL, Documentos de Estudios, Enero-Marzo 1988; Abril-Sept. 1989.
12. FUNDACION HABITAT. Memorias de Labores 1989.
13. GLOWER VALDIVIESO, RENE. El Problema de la Vivienda en El Salvador. Julio 1963.
14. INSTITUTO UNIVERSITARIO DE INVESTIGACIONES SOCIALES Y ECONOMICAS. Los Problemas de la Tenencia de la Tierra en los Países de Centroamerica. Ciudad Universitaria "Rodrigo Facio", Costa Rica, Nov, 1963.
15. INSTITUTO DE VIVIENDA URBANA. Boletín Informativo sobre las Políticas de Viviendas. 1989.
16. INSTITUTO NACIONAL DE EMPLEADOS PUBLICOS. Memorias de Labores 1979-1989.

17. LA PRENSA GRAFICA. La Vivienda y la Salud; un eslabón esencial.P.6,
25 Oct.1989.
18. LA PRENSA GRAFICA. 35 millones de Latinos Víctimas de la Pobreza.P.19;
25 Oct.1989.
19. LA PRENSA GRAFICA. Red de Cooperación para Vivienda Promueve en C.A.
P.44;20Oct.1989.
20. MINISTERIO DE OBRAS PUBLICAS. San Salvador. Plan de Desarrollo Metro-
politano. Departamento de Planes de Desarrollo Urba
no.1965-1990.
21. MARIAS, JULIAN. Historia de la Filosofía. 13 edición. de Xavier Zubiri
Editorial Manuales de la Revista de Occidente,S.A.
Madrid, 1965-1990.
22. MAJANO CARBALLO, AURA MARITZA. Efectos de la Crísis Socioeconómica en
la Vivienda, caso de la población desplazada al -
AMSS, período,1979-1984. Facultad de CC.EE 1987.
23. MONTES, SEGUNDO. El Problema de los Desplazados y Refugiados Salvado-
reños. Revista ECA.UCA. N.447-448. Enero-Febrero -
1986.

24. NACIONES UNIDAS. Informe del Seminario Latinoamericano sobre Estadísticas y Programas de Viviendas. Copenhague, Dinamarca, 2 al 25 de Sept.1962.New York, N.U. 1963.
25. NACIONES UNIDAS. Actividad de las Naciones Unidas en materia de derechos humanos. New York.Dic.1986.
26. NACIONES UNIDAS.Estudio Mundial de la Vivienda la Construcción en asentamientos humanos. Departamento de Asuntos Económicos y Sociales. New York,1974.
- 27.NARANJO VILLEGAS, ABEL. Filosofía del Derecho. 2 edic. Editorial Temis Bogotá 1959.
28. ORGANIZACION DE LOS ESTADOS AMERICANOS. Documentos Básicos en materia DE Derechos Humanos en el Sistema Interamericano.Washingtong,d.c. EUA. Secretaría General de la OEA 1988.
29. PACHECO GOMEZ, MAXIMO. Los Derechos Humanos;Documentos Básicos. Santiago, Chile Editorial Jurídico de Chile 1987.
30. RIBA, JORGE RICARDO.La Vivienda en Centroamerica. Secretaría General de la ODECA. 1 edic.1969.

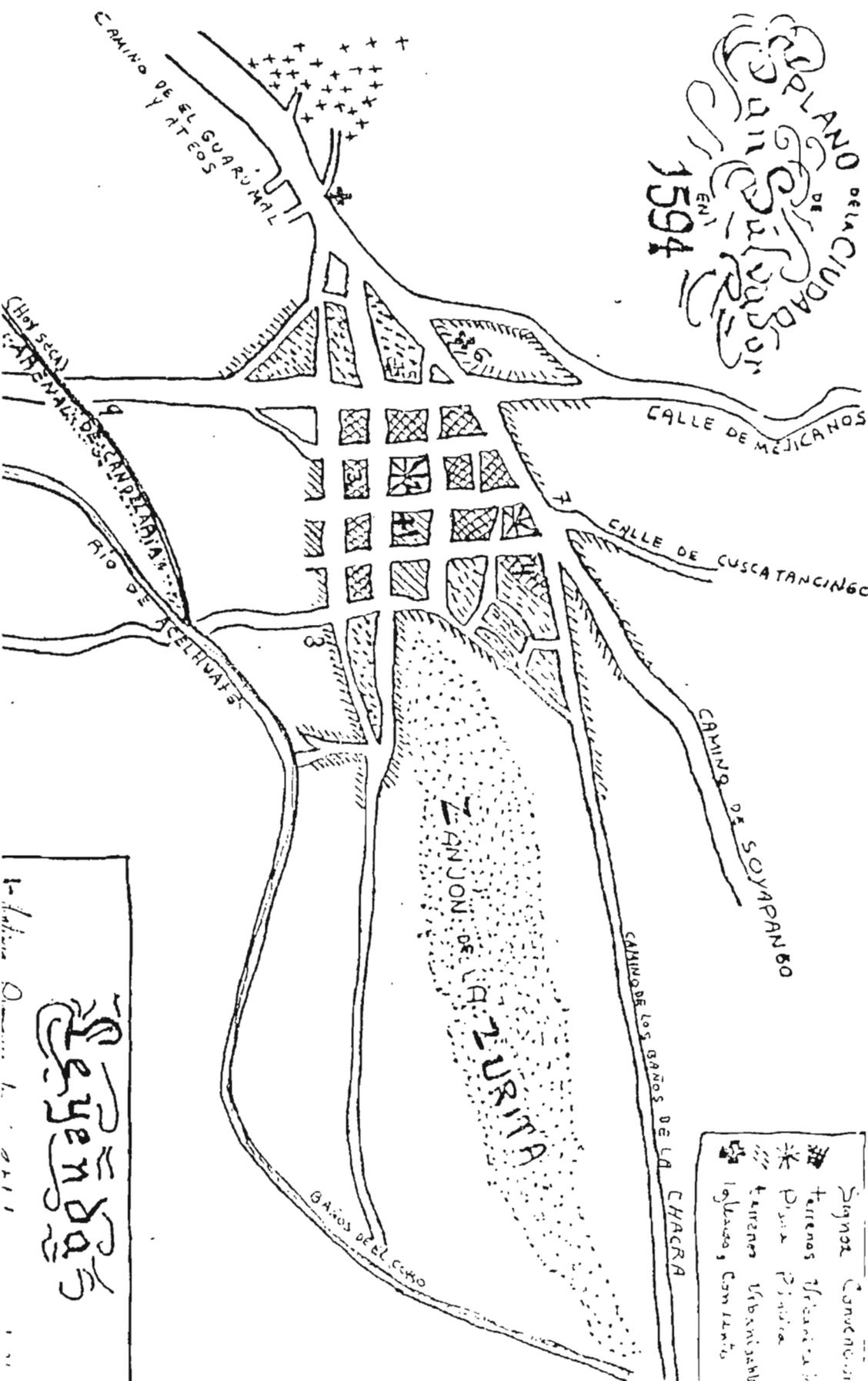
31. RECASENS SICHES, LUIS. Tratado General de Filosofía del Derecho. Editorial Porrúa, S.A. Mexico 1965.
32. TORRES, ABELARDO. Tierra y Colonización. Monografía No.2 Instituto de Estudios Económicos. Facultad de Economía, Universidad de El Salvador .1962.
33. VANEGAS, EDGAR. Estudios sobre Urbanizaciones Ilegales en la Ciudad de San Salvador. Tesis para optar al grado de Ingeniería Civil. Facultad de Ing. y Arq. Universidad de El Salvador.1986.

A N E X O S

- MAPAS

_ FORMULARIO DE ENCUESTA APLICADA A LA POBLACION

PLANANO DE LA CIUDAD DE
 SAN JUAN DE LOS RIOS
 EN 1594



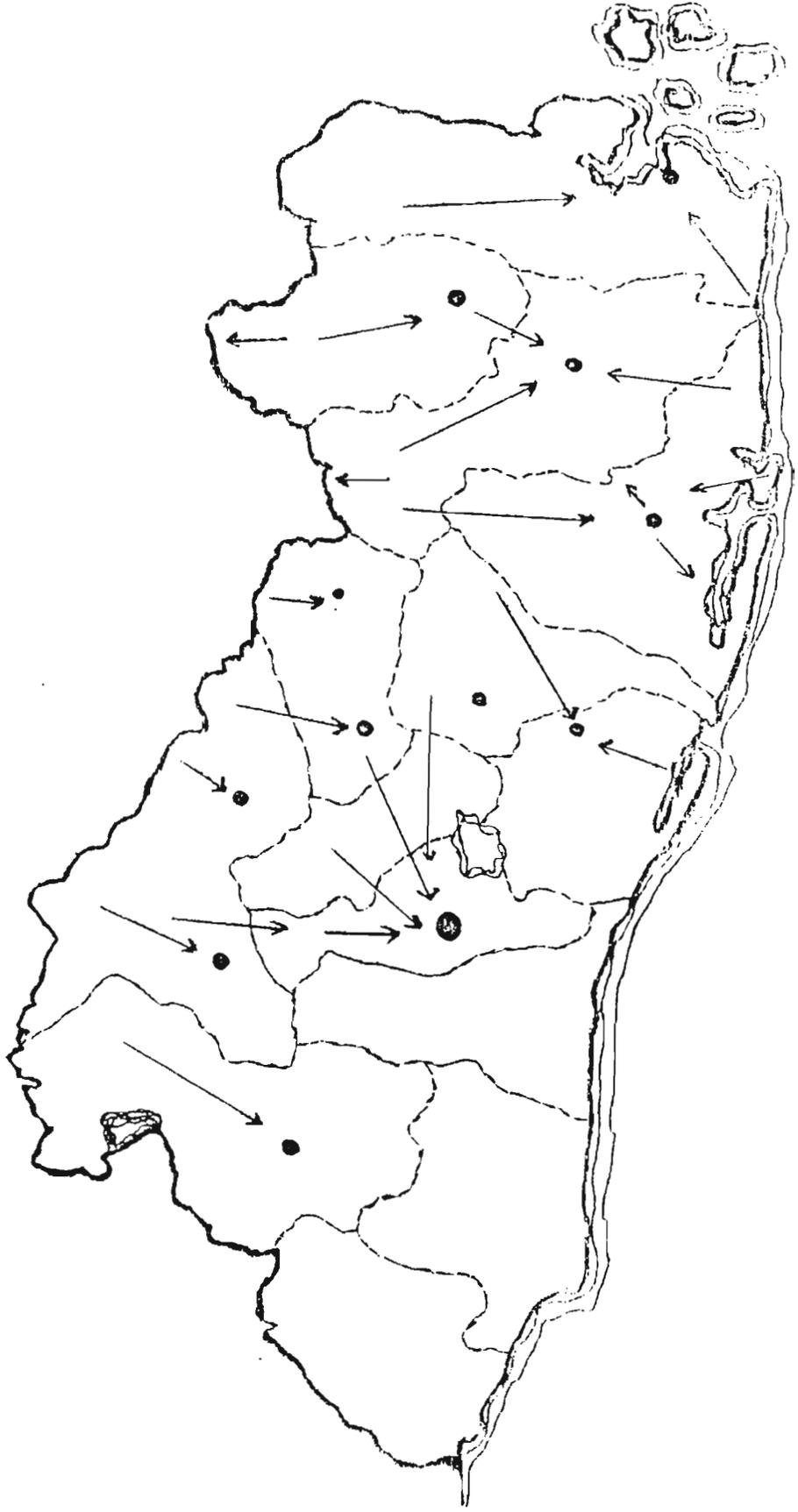
MAPA # 1

- | | |
|--|---------------------|
| | Signos |
| | Conveniencias |
| | Terrenos |
| | Piscinas |
| | Terrenos Usables |
| | Iglesias y Convento |

San Juan de los Rios

MAPA # 3

DESPLAZAMIENTO DE FAMILIAS CAMPESINAS A LAS CIUDADES PRINCIPALES POR LA VIOLENCIA



UNIVERSIDAD DE EL SALVADOR

FACULTAD DE JURISPRUDENCIA Y CIENCIAS SOCIALES

Encuesta realizada a nivel de jefes de familias residentes en mesones y comunidades del área metropolitana de San Salvador.

OBJETIVOS:

Evaluar los efectos del problema habitacional, las condiciones sociales, económicas y jurídicas que presentan y en particular, las características de vivienda en que se alojan las familias residentes en mesones y comunidades del Area Metropolitana de San Salvador.

I- DATOS GENERALES

1. Cuantas personas viven con usted? _____
2. De donde proviene _____

II- AREA SOCIAL

VIVIENDA

3. Tipo de vivienda que ocupa: Mixta ___ Choza o Rancho ___
Otros (especifique) _____
4. Sistema de construcción: PAREDES: Mixto ___ Bahareque
Adobe ___ Lámina ___ Paja o Palma _____ Madera _____ Otros (especifique) _____
SUELOS: Tierra ___ de Cemento _____ de Ladrillo de piso _____
otros _____ TECHO: _____

SALUD

5. Que enfermedades padecen con frecuencia?

6. Reciben ayuda médica? sí _____ no _____

de quien? _____

Cada cuanto? _____

7. Cuando enferman de gravedad a que tipo de Centro Asisten
cial visitan y a que distancia les queda?

Hospital _____; _____ Kms.

Unidad de Salud _____; _____ Kms.

Unidad Médica _____; _____ Kms.

ORGANIZACION SOCIAL

8. Se organizan para resolver los problemas que más afectan
a todos? sí _____ no _____

9. Si contesta sí: generalmente para que tipo de actividad
lo hacen? vivienda _____ educación _____ salud _____ trabajo _____
alimentación _____ otros _____

EDUCACION

10. Asiste a alguna escuela? sí _____ no _____

11. Asisten a la escuela otros miembros del grupo familiar?
sí _____ no _____ cuantos? _____

III- ECONOMIA

12. Cual es su principal oficio de usted y del grupo fami -
liar?

da? quedarse y reconstruir su casa _____
irse a vivir con algún pariente _____
alquilar otra casa _____
comprar otra vivienda _____
alquilar en un mesón _____
invadir terreno _____ donde _____

25. A quien le pertenece el terreno donde está construida
su casa? propia _____ al Estado _____ a la Municipali-
dad _____ a un particular _____