

TUES
1507
A 473a
1999
Ej. 2

UNIVERSIDAD DE EL SALVADOR
FACULTAD DE INGENIERIA Y ARQUITECTURA
ESCUELA DE ARQUITECTURA



**“ANTEPROYECTO URBANO, PROYECTO DE VIVIENDA Y
EQUIPAMIENTO PARA LA COMUNIDAD DIVINA PROVIDENCIA
II SAN SALVADOR”**

PRESENTADO POR:

LUIS ENRIQUE ALVARADO QUIJADA
GERVER MANFREDYS CASTRO PORTILLO

PARA OPTAR AL TITULO DE :

ARQUITECTO

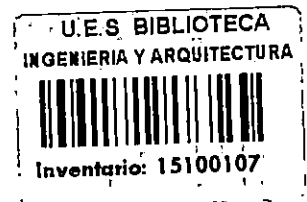


09/05/2007
15100107

CIUDAD UNIVERSITARIA, FEBRERO DE 1999.

Rec. 9 de marzo 1999

UNIVERSIDAD DE EL SALVADOR



RECTOR

:

DR. JOSE BENJAMIN LOPEZ GUILLEN

SECRETARIO GENERAL:

LIC. ENNIO ARTURO LUNA

FACULTAD DE INGENIERIA Y ARQUITECTURA

DECANO

:

ING. JOAQUIN ALBERTO VANEGAS AGUILAR

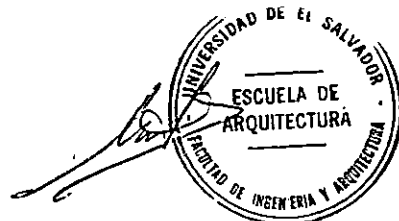
SECRETARIO a.i

:

ING. OSCAR EDUARDO MARROQUIN HERNADEZ

DIRECTOR

:



ARQ. MAURICIO AMILCAR AYALA SALAZAR

**UNIVERSIDAD DE EL SALVADOR
FACULTAD DE INGENIERIA Y ARQUITECTURA
ESCUELA DE ARQUITECTURA**

**Trabajo de Graduación previo a la opción de :
ARQUITECTO**

Título :
**“ANTEPROYECTO URBANO, PROYECTO DE VIVIENDA
Y EQUIPAMIENTO PARA LA COMUNIDAD DIVINA
PROVIDENCIA II SAN SALVADOR”**

Presentado por :
**LUIS ENRIQUE ALVARADO QUIJADA
GERVER MANFREDYS CASTRO PORTILLO**

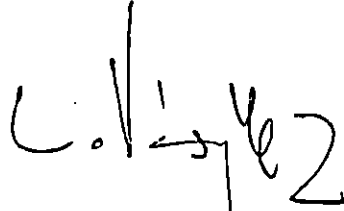
Trabajo de Graduación aprobado por:

Coordinador :
ARQ. LUIS VASQUEZ RECINOS

Asesor :
ARQ. JULIO DE JESUS MARTINEZ

San Salvador, Febrero de 1999

Trabajo de Graduación aprobado por:



Coordinador

: ARQ. LUIS VASQUEZ RECINOS



Asesor



: ARQ. JULIO DE JESUS MARTINEZ MONTERROSA

I N D I C E

INTRODUCCION-----	1
CAPITULO I : PLANTEAMIENTO INICIAL	
<hr/>	
1. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA-----	2-3
2. OBJETIVOS-----	4
2.1 GENERAL	
2.2 ESPECIFICOS	
3.LIMITES:-----	5
3.1.GEOGRAFICOS	
3.2 ECONOMICOS	
3.3 SOCIALES	
4. ALCANCES-----	5
5. METODOLOGIA-----	7-8
6. ESQUEMA METODOLOGICO-----	9
CAPITULO II : GENERALIDADES ALREDEDOR DEL TEMA	
<hr/>	
1. CONCEPTOS BASICOS-----	10
1.1 COMUNIDADES Y GREMIOS	
1.2 ORGANIZACIONES SOCIALES	
1.3 AYUDA MUTUA	
2. ANTECEDENTES DE LOS ASENTAMIENTOS POPULARES EN AMSS-----	11
3. CARACTERISTICAS DE LOS ASENTAMIENTOS POPULARES EN AMSS-----	12
4. FINANCIAMIENTO DE VIVIENDA POPULAR EN EL SALVADOR, AÑO 98-----	12-17

4.1 ORGANISMOS GUBERNAMENTALES	
4.1.1 FONDO NACIONAL DE VIVIENDA POPULAR (FONAVIPO)	
4.1.2 FONDO SOCIAL PARA LA VIVIENDA (FSV)	
4.2 ORGANISMOS NO GUBERNAMENTALES	
4.2.1 PROCOMES	
4.2.2 FUNDASAL	
5. ORGANISMOS QUE APOYAN EL DESARROLLO COMUNITARIO-----	18-21
5.1 CONSEJOS DE DESARROLLO COMUNAL (CDM)	
5.2 VICEMINISTERIO DE VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO	
5.3 ALCALDIA MUNICIPAL DE SAN SALVADOR	

CAPITULO III : DIAGNOSTICO COMUNITARIO

1. ANTECEDENTES DE LA COMUNIDAD-----	22
2. ASPECTO SOCIAL-----	23-30
2.1 LUGAR DE PROCEDENCIA DEL GRUPO FAMILIAR	
2.2 MOTIVO POR QUE SE ASENTARON EN LA COMUNIDAD	
2.3 POBLACION Y ESTRUCTURA DE EDADES	
2.4 NUMERO DE MIEMBROS POR FAMILIA	
2.5 SEXO PREDOMINANTE	
2.6 TIPO DE FAMILIA PREDOMINANTE	
2.7 GRADO DE ESCOLARIDAD	
2.8 RELIGION PREDOMINANTE	
2.9 SALUD	
2.10 ORGANIZACIÓN COMUNAL	
3.ASPECTO ECONOMICO-----	31-33
3.1 INGRESO FAMILIAR	
3.2 OCUPACION PREDOMINANTE	
3.3 POBLACION ECONOMICAMENTE ACTIVA	
4. ASPECTO FISICO-----	33-56

- 4.1 LOCALIZACION Y SUPERFICIE DEL TERRENO DE LA COMUNIDAD -
- 4.2 USO DEL SUELO DEL SECTOR EN QUE SE ENCUENTRA EL TERRENO
- 4.3 EQUIPAMIENTO URBANO
- 4.4 INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS
 - 4.4.1 SISTEMA VIAL Y TRANSPORTE
 - 4.4.2 RECOLECCION DE BASURA
 - 4.4.3 AGUA POTABLE
 - 4.4.4 AGUAS NEGRAS
 - 4.4.5 AGUAS LLUVIAS
 - 4.4.6 TELEFONICO
 - 4.4.7 ELECTRICIDAD
- 4.5 DISTRIBUCION DE LAS EDIFICACIONES EN EL TERRENO
- 4.6 DISTRIBUCION INTERNA DE LA VIVIENDA
- 4.7 MATERIALES CONSTRUCTIVOS USADOS
- 4.8 ANALISIS DE SITIO
 - 4.8.1 ACCESOS A LA COMUNIDAD
 - 4.8.2 SUBSUELO Y TOPOGRAFIA
 - 4.8.3 VEGETACION
 - 4.8.4 VIENTOS
 - 4.8.5 CONTAMINACIÓN
 - 4.8.6 PAISAJE

5. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES-----57-60

CAPITULO IV: PRONOSTICO

I. NECESIDADES DE LA COMUNIDAD-----61-68

- 1.1 PROGRAMA DE NECESIDADES
- 1.2 PROGRAMA URBANO
- 1.3 PROGRAMAS ARQUITECTONICOS
 - 1.3.1 VIVIENDA

1.3.2 AREA RECREATIVA	
1.3.3 SALON USOS MULTIPLES	
1.3.4 TALLERES DE OFICIOS	
2. CRITERIOS DE DISEÑO URBANO-----	69-71
2.1 FORMALES	
2.2 FUNCIONALES	
2.3 AMBIENTALES	
2.4 TECNICOS	
2.5 ECONOMICOS	
3. CRITERIOS DE DISEÑO ARQUITECTONICO-----	72-74
3.1 FORMALES	
3.2 FUNCIONALES	
3.3 AMBIENTALES	
3.4 TECNICOS	
3.5 PSICOLOGICOS	
4. ZONIFICACION-----	74-79
4.1 CRITERIOS DE ZONIFICACION	
4.2 ALTERNATIVAS DE ZONIFICACION	
4.3 EVALUACION DE ALTERNATIVAS	

CAPITULO V: PROPUESTA

1. LO URBANO-----	80-91
1.1 CONCEPTUALIZACION DE URBANIZACION	
1.2 ESTUDIO DE PROYECTOS ANALOGOS	
1.3 ALTERNATIVAS DE URBANIZACION	
1.4 EVALUACION DE ALTERNATIVAS	
2. VIVIENDA-----	92-97
2.1 CONCEPTUALIZACION DE LA VIVIENDA	
2.2 CRITEROS DE DISEÑO	

2.3 ALTERNATIVAS DE VIVIENDA	
2.4 EVALUACION DE ALTERNATIVAS	
3. EQUIPAMIENTO COMUNAL-----	98-101
3.1 CONCEPTUALIZACION DEL AREA DE EQUIPAMIENTO	
3.2 PROCESO DE DISEÑO AREA DE EQUIPAMIENTO	
3.1.1 SALON USOS MULTIPLES	
3.1.2 TALLERES DE OFICIOS	
3.1.3 AREA RECREATIVA	
4. SELECCIÓN DE MATERIALES PARA EL PROYECTO ARQUITECTONICO-----	102-105
4.1 PAREDES	
4.2 PISOS	
4.3 TECHOS	
4.4 CUADRO DE EVALUACION	
5. GESTIONAMIENTO DE LA PROPUESTA DE DISEÑO TRAVES DEL.	
PROGRAMA DE PARCELACIONES MUNICIPALES-----	106-113
5.1 OBJETIVOS DEL PROGRAMA	
5.2 REQUISITOS DEL PROGRAMA	
5.3 NORMAS DEL PROGRAMA	
5.4 MONTO DE FONDOS	
6. SECCION A: PLANOS DEL ANTEPROYECTO-----	
6.1 PLANOS TOPOGRAFICOS	
• PLANTA TOPOGRAFICA	
• PLANTA DE TERRAZAS Y PERFILES 2	
6.2 VIVIENDA	
• PLANTAS ARQUITECTONICAS Y TECHOS	
• SECCIONES Y ELEVACIONES	
• PLANTA DE FUNDACIONES, ENTREPISOS Y ESTRUCTURAL DE TECHO	
• PERSPECTIVA	
6.3 EQUIPAMIENTO COMUNAL Y AREA RECREATIVA	

- PLANTA DEL EQUIPAMIENTO COMUNAL Y AREA RECREATIVA
- PLANTA DEL CONJUNTO Y TECHOS
- PERFILES DEL CONJUNTO

6.4 SALON USOS MULTIPLES

- PLANTA ARQUITECTONICA Y TECHOS
- SECCIONES Y ELEVACIONES
- PERSPECTIVA

6.5 TALLERES DE OFICIOS

- PLANTA ARQUITECTONICA Y DE TECHOS
- ELEVACIONES Y SECCIONES
- PERSPECTIVAS

INTRODUCCION

La dotación de vivienda formal a las familias más pobres de la sociedad salvadoreña, asentadas en comunidades, representa un complejo problema para los organismos competentes, puesto que no existen programas que proporcionen viviendas a un costo mínimo para aquellas familias que no tienen capacidad de pago ; puesto que la situación de habitabilidad que atraviesan dichas comunidades es un problema serio que se vive en áreas rurales y urbanas surge, la iniciativa de elaborar el presente trabajo, como profesionales de arquitectura interesados en dar propuestas a diferentes sectores de la sociedad Salvadoreña y en este caso a una comunidad en específico.

La Comunidad Divina Providencia II, no escapa a las condiciones expuestas anteriormente, por lo que en el presente documento se hace un análisis de las condiciones actuales, dando una propuesta de solución a nivel físico, encaminada a elevar el nivel de vida de un sector de la sociedad Salvadoreña.

CAPITULO I :

P L A N T E A M I E N T O

I N I C I A L

I. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

La comunidad Divina Providencia II, ubicada en la ciudad de San Salvador, consta de 100 familias de escasos recursos económicos, que habitan en viviendas construidas con materiales como madera de baja calidad, lámina galvanizada y bahareque. El terreno en el que se encuentran las viviendas está ubicado sobre una loma que presenta pendientes entre los 30° y 60° y en algunos casos hasta de 80°. No existen en dicho terreno sistemas de servicio como : agua potable, alcantarillados de aguas-negras y lluvias , el sistema eléctrico es el único que existe, pero de forma provisional.

. No cuenta con obras de protección de ningún tipo. El agua lluvia drena en forma natural ocasionando deslaves y hundimientos en la época lluviosa.

Este terreno tiene carácter de propiedad comunitaria porque originalmente fué donado a la comunidad originalmente como consta en certificación. (Ver anexo No. 1)

La situación legal del terreno aún no está resuelta encontrándose en proceso de legalización .

En Mayo de 1998 se realizo el proceso de levantamiento topográfico con el fin de legalizar la propiedad individual de los lotes por familia, sin ninguna planificación pre establecida, sumado a ello la instalacion de tuberias de agua potable probicionales, para abastesimiento domiciliar. Por ser el terreno de propiedad comunitaria permite la posibilidad de la realización de un proyecto urbanístico, distribuir lotes o instalar servicios basicos y proveer infraestructura provisional permite prolongar los problemas urbanos que la comunidad Divina Providencia II presenta al sector Lomas de Candelaria.

De todo lo anterior se deduce que:

- La falta de obras de protección ocasiona riesgos a las familias que habitan la comunidad.
- El hecho de no contar con sistemas de servicio ocasiona problemas de higiene.
- La carencia de un suministro formal de energía eléctrica ocasiona la falta de un alumbrado público, lo cual trae como consecuencia inseguridad a la comunidad.
- La actual distribución de lotes por familia, le da mayor permanencia a el problema urbano que la comunidad constituye.

Por otra parte, existen organismos no gubernamentales como la Asociación Coordinadora para el Desarrollo Comunal C.C.M. y gubernamentales como la Alcaldía Municipal de San Salvador, que pueden gestionar ayuda económica proveniente de países amigos como: Canada y la Union Europea destinada a proyectos de interés social; el presente trabajo, por tanto, se realiza con el fin de proporcionarle a la comunidad un elemento de gestión a través de la Alcaldía Municipal de San Salvador, para que dicha comunidad pueda avanzar en el proceso de mejoramiento de la vivienda.

2. O B J E T I V O S

2.1 OBJETIVO GENERAL

Realizar una propuesta de Anteproyecto Urbano para la comunidad DIVINA PROVIDENCIA II y sus respectivos proyectos de vivienda y equipamiento comunal.

2.2 OBJETIVOS ESPECIFICOS

2.2.1 Que las propuestas de diseño de los proyectos (vivienda y equipamiento comunal) sean factibles tanto técnica como económicamente.

2.2.2 Involucrar en el proceso de diseño a los habitantes de la comunidad, a traves de la continúa reunión y discusión con los mismos; de esta forma la propuesta será congruente con las necesidades comunales.

3. L I M I T E S

3.1 GEOGRAFICOS

El terreno a utilizar en el anteproyecto urbano tiene un área total de 30,000 m². Sin contar con el área verde que corresponde al Reparto San Patricio, la cual corresponde a 10,000 m², por lo que el área real para el anteproyecto es de 20,000 m² (Ver Plano de Localización y Superficie No 1)

Dicho terreno limita al Norte con la Comunidad Vista Bella I, al Sur con Urbanización la Cima IV, al oriente con colonia San Cristóbal y al poniente con el Reparto San Patricio.

3.2 ECONOMICOS

La propuesta deberá ser acorde a la capacidad de pago de los habitantes de la comunidad Divina Providencia II, y viable de acuerdo a la gestión de la Alcaldía Municipal de San Salvador y la Asociación Coordinadora para el Desarrollo Comunal C.C.M.¹

3.3 SOCIALES

La población beneficiaria la componen 100 familias, equivalente a 546 habitantes de la comunidad Divina Providencia II.

4. A L C A N C E S

Al término de este trabajo éste se concretará en la elaboración de :

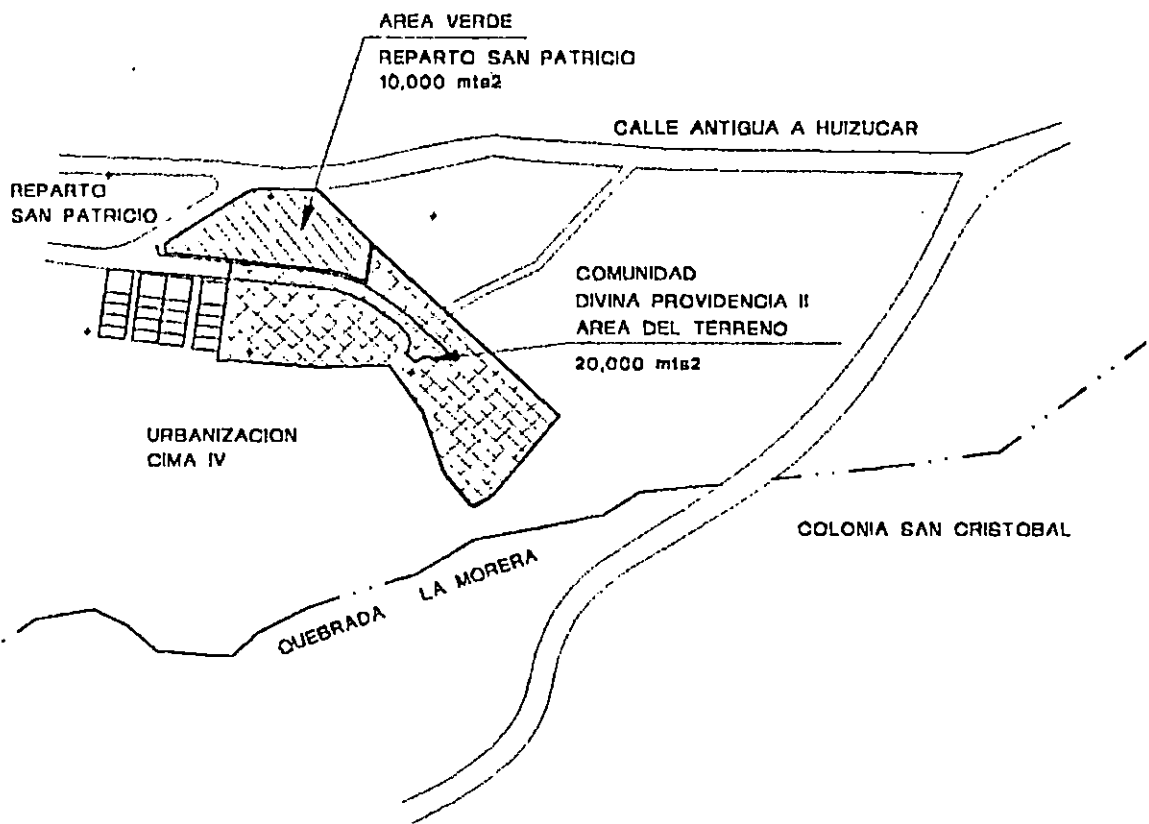
4.1 DOCUMENTO DE INVESTIGACION

4.2 ANTEPROYECTO DE LA URBANIZACION

4.3 PROYECTO DE VIVIENDA

4.4 PROYECTO DE EQUIPAMIENTO COMUNAL.

¹ Boletín Informativo CCM.



LOCALIZACION Y SUPERFICIE

4.5 ESTIMADO DE PRESUPUESTO DE URBANIZACION Y VIVIENDA

4.6 ELABORACION DE MAQUETA DE LA URBANIZACION.

5. METODOLOGIA

El desarrollo del proyecto comprende 5 etapas organizadas en capítulos, los cuales son:

CAPITULO I : PLANTEAMIENTO INICIAL

Este comprende:

1. Planteamiento del problema
2. Objetivos
3. Limites
4. Alcances
5. Metodología

CAPITULO II : GENERALIDADES ALREDEDOR DEL PROBLEMA

Este capítulo comprende:

1. Conceptos básicos
2. Antecedentes de los asentamientos populares en el AMSS
3. Características de los asentamientos populares en el AMSS
4. El financiamiento de vivienda popular, año 1998.
5. Organismos que apoyan el trabajo comunitario

CAPITULO III : DIAGNOSTICO COMUNITARIO

Este comprende :

1. Antecedentes de la comunidad
2. Aspecto social de la Comunidad
3. Aspecto Económico de la comunidad
4. Aspecto físico del terreno donde se diseñará el proyecto.
5. Conclusiones y recomendaciones

CAPITULO IV : PRONOSTICO

Este comprende :

- 1-Programa de necesidades
- 2-Programa Urbano
- 3-Programas Arquitectónicos
- 4-Criterios de Diseño

CAPITULO V : PROPUESTA

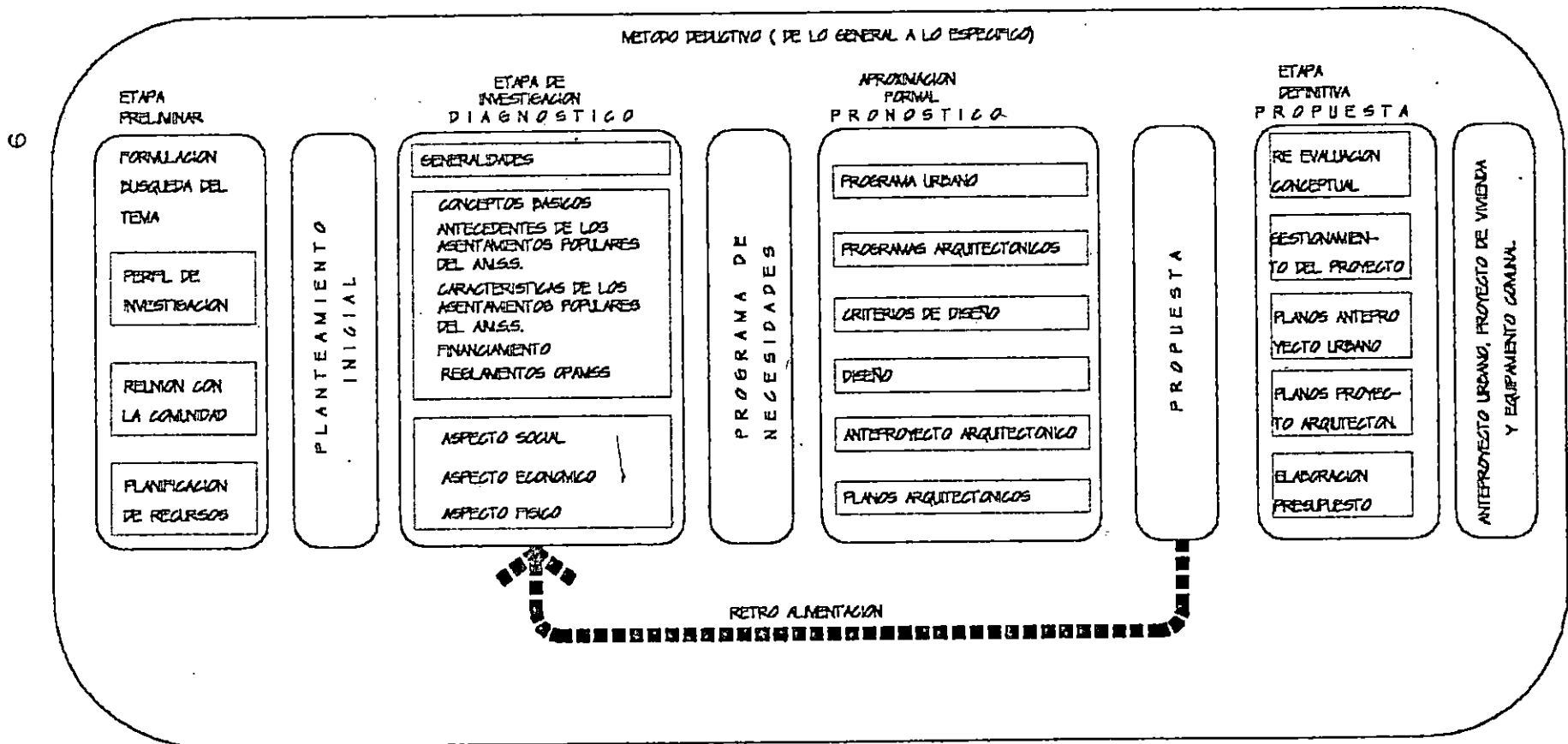
En este se realiza el diseño a nivel de anteproyecto a nivel urbano y de proyecto arquitectónico culminando con la elaboración de todos los planos mencionados en los alcances y presupuesto de urbanización y vivienda por partidas

Este comprende :

- 1- Zonificación General
2. Anteproyecto urbano
3. Proyecto de vivienda
4. Proyecto de equipamiento comunal

8. ESQUEMA METODOLOGICO

AQUI SE RESUME LA METODOLOGIA DEL TRABAJO A REALIZAR PARA LA COMUNIDAD
EL DESARROLLO DEL TRABAJO PREVEE CINCO ETAPAS, QUE SE PLANTEAN ASI :



CAPITULO III:

G E N E R A L I -

D A D O S

I. CONCEPTOS BASICOS

1.1. COMUNIDADES Y GREMIOS

Sus objetivos son:

- Organizar la comunidad.
- Definir las necesidades y prioridades de comunidad.
- Proponer proyectos.
- Participar en la formulación, gestión, ejecución y evaluación de los proyectos.
- Impulsar luchas reivindicativas.

1.2. ORGANIZACIONES SOCIALES

Son organismos sin fines de lucro que se proyectan a la sociedad con el fin de apoyar económicamente a aquellos que más lo necesitan.

- Realizar investigaciones.
- Apoyar y promover la organización
- Apoyar la capacitación.
- Fortalecer los espacios democráticos.

1.3 AYUDA MUTUA : es un proyecto de construcción de viviendas que consiste en que los propios interesados, organizados en grupos, como mano de obra auxiliar se ayudan recíprocamente en la construcción de sus viviendas, sin saber cual será de cada familia, sino que serán adjudicadas por sorteo al final de la construcción; los materiales y ayuda técnica son proporcionados por una entidad patrocinante que puede o no ser gubernamental.

2. ANTECEDENTES DE LOS ASENTAMIENTOS POPULARES EN EL A. M. S. S

Los asentamientos populares en el A.M.S.S. se originaron en la época del creciente desarrollo industrial (aproximadamente década de 1950) debido a varias razones, entre ellas:

- La movilidad social producida a causa de la creciente pobreza en el campo, motivado por el cambio de modelo económico agro - exportador por el industrial,
 - La falta de un adecuado sistema de financiamiento de viviendas para las familias pobres del país,
 - Las catástrofes naturales como inundaciones y terremotos,
 - La magnitud del fenómeno bélico que caracterizó a los años 70 y 80 ; las familias afectadas tuvieron que ubicarse en su mayoría en terrenos poco apropiados para la construcción de viviendas y dotación de servicios básicos.
- El siguiente cuadro muestra como la pobreza ha tenido una constante tendencia a crecer desde la década de 1970 hasta 1990.

HOGARES URBANOS DEL AMSS EN SITUACION DE POBREZA 1976-1990

AÑOS	1976-1977	1986	1988	1990
HOGARES	AMSS	AMSS	AMSS	AMSS
TOTAL HOGARES	156,055	210,444	215,262	240,112
POBRES	30.0%	42.2%	46.1%	49.5%
EXTREMA POBREZA	10.0%	13.8%	15.2%	17.0%
POBREZA RELATIVA	20.0%	28.4%	30.9%	32.5%
NO POBRES	70.0%	57.8%	53.9%	50.5%

fuentes: Carlos Briones, La Pobreza urbana en El Salvador, 1992

Cuadro No.1

3. CARACTERISTICAS DE LOS ASENTAMIENTOS POPULARES EN EL A. M. S. S.

En El Salvador se encuentran grupos poblacionales que subsisten en medio de calamidades, carentes de condiciones de salubridad, carentes de una buena educación y lo que es más grave, en el marco del desarrollo, es que la mayoría no son dueños de el predio donde viven. A continuación se muestran las principales características de los asentamientos populares del AMSS:

- Se ubican en terrenos a orillas de ríos, basureros o barrancos.
- No poseen servicios básicos, ni infraestructura.
- El nivel educativo de los pobladores es mínimo por lo que les es difícil visualizar las necesidades primordiales y encaminar sus esfuerzos para solventarlas, opuesto a ello viven sin mayores pretenciones de progreso.
- En la mayoría de los caso, los materiales de las vivienda son : láminas, cartón, bahareque y en un porcentaje mínimo ladrillo de barro y bloque saltex.

4. FINANCIAMIENTO DE VIVIENDA POPULAR EN EL SALVADOR, AÑO 1998.

4.1 ORGANISMOS GUBERNAMENTALES DE FINANCIAMIENTO DE VIVIENDA (O.G)

4.1.1 FONDO NACIONAL DE VIVIENDA POPULAR

FONAVIPO Propósitos del programa de créditos : Facilitar recursos financieros a las instituciones autorizadas (como las Cajas de crédito y Banco de Trabajadores) para que éstas otorguen créditos en condiciones de mercado a las familias con ingresos menores a dos salarios mínimos: destinados al mejoramiento y construcción habitacional, instalación de

servicios básicos, compra de lotes y adquisición de módulos habitacionales de desarrollo progresivo.

- Líneas de crédito-contribución: por medio de la cual se proporciona a la población objeto* un subsidio complementario al otorgar un crédito, cuyo destino sea la adquisición de viviendas con precio no mayor a los ø 30,000.00
- Línea de financiamiento para el desarrollo de proyectos habitacionales de interés social: El objetivo de esta línea es de procurar condiciones favorables para el financiamiento de proyectos de viviendas a precios accesibles a la capacidad de pago de la población objeto.
- Programa de Contribuciones: El programa está encaminado a apoyar el esfuerzo entre las familias que carecen de una solución habitacional adecuada y no poseen ingreso suficiente para obtenerla
- Modalidades de contribución:
 - a) Línea crédito-contribución.
 - b) Proyectos especiales

* Poblacion objeto: aquella que cotiza al fondo social y precalifica para la obtención de un crédito.

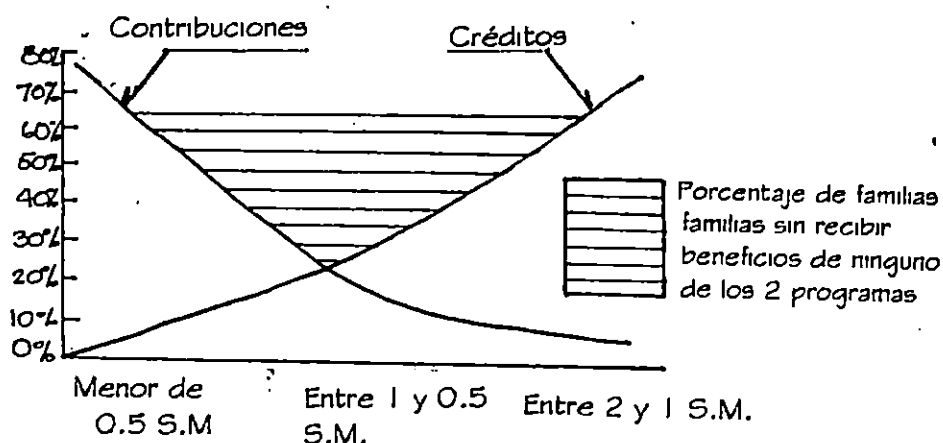
a) Línea crédito - contribución: Como se explicó anteriormente se proporcionara a familias que tienen ingresos entre uno y dos salarios mínimos para la adquisición de vivienda que no exceda a los c 30,000.00

b) Proyectos especiales: benefician a familias que se encuentran en una situación de emergencia o que posean características que requieran un tratamiento especial.

Desde su inicio en 1990, el programa de contribuciones ha beneficiado a 27,704 familias que determinan un estimado de 138,520 Salvadoreños.

Gráfica 2-1 SECTORES DE LA POBLACION DE MENORES INGRESOS, AL MARGEN DE LOS PROGRAMAS DE CREDITOS Y CONTRIBUCIONES DE FONAVIFO

DISTRIBUCION DE FAMILIAS BENEFICIADAS
GRAFICADAS POR TRAMO DE INGRESO FAMILIAR



4.1.2 FONDO SOCIAL PARA LA VIVIENDA (FSV)

Que tipo de financiamiento puede obtener el cotizante del FSV a través de ésta institución ?

El fondo social para la vivienda brinda financiamiento a empleados públicos y privados que tienen por lo menos un salario mínimo y posee dos sistemas de financiamiento: el sistema de cuota nivelada, el cual le permite obtener un monto de crédito de acuerdo a su capacidad de pago, y posee cinco beneficios directos :

- Vivienda Nueva
- Vivienda Usada
- Construcción
- Reparación, ampliación y mejoras,
- Compra de lote e instalación de servicios;

y el nuevo sistema de cuota ajustable con el que es posible obtener un préstamo mayor al que ofrece el sistema tradicional: todos los anteriores, excepto reparación, ampliación y mejoras así como compra de lote e instalación de servicios.

Es importante establecer que en Abril de 1998 la tasa de interés era de 11% a un plazo de 15 años.

4.2 ORGANISMOS NO GUBERNAMENTALES DE FINANCIAMIENTO DE VIVIENDA (ONG's)

Entre los organismos no gubernamentales tenemos los siguientes :

4.2.1 ASOCIACIÓN DE PROYECTOS COMUNALES DE EL SALVADOR

PROCOMES Es una ONG que sirve como intermediario para la obtención de fondos provenientes de Europa, Estados Unidos y Canada.

Para proyectos de vivienda reciben el apoyo de organizaciones internacionales tales como Paz y Tercer Mundo de España, Pan para El Mundo de Alemania; éstas ofrecen financiamiento para desarrollar proyectos dirigidos a mejorar las condiciones de vida de los más necesitados.

Además de mediar, PROCOMES proporciona la Ayuda técnica para la ejecución del proyecto. Dentro de los programas se encuentran :

- a) FINANCIERO ALTERNATIVO
- b) CAPACITACION Y ASISTENCIA TECNICA Y EMPRESARIAL
- c) DESARROLLO COMUNAL
- d) GENERO EN DESARROLLO
- e) FORTALECIMIENTO INSTITUCIONAL

El programa de desarrollo comunal presenta tres opciones :

- e.1) EMERGENCIA, el cual ya está siendo eliminado para evitar el asistencialismo, solamente en caso extremos por catástrofes.
- e.2) PROYECTO ESPECIAL DE VIVIENDA, consiste en el reembolso del 50% del costo del material para la construcción de viviendas por parte del interesado.
- e.3) PROYECTO NORMAL DE VIVIENDA, con un crédito del 18%, las condiciones para optar a este beneficio son:
ser propietarios del terreno, estar afiliados a organizaciones comunales como el C.C.M., C.C.C., y otras que promuevan la autogestión para el desarrollo del proyecto.

4.2.2 (FUNDACION SALVADOREÑA DE LA VIVIENDA MÍNIMA)

FUNDASAL "Es una institución privada, sin fines de lucro cuyas metas están enfocadas a la creación de una conciencia social que promueva el desarrollo y las transformaciones sociales necesarias para beneficiar a los sectores más pobres y excluidos de la sociedad salvadoreña.

Impulsa programas integrales de vivienda y ha creado formas de organización participativa"/2

A continuación se detallan los criterios para seleccionar la población objetivo,(no se refiere únicamente a ingresos y de donde provienen, sino también a su potencial de cambio):

PROYECTO	CRITERIOS
NUEVOS ASENTAMIENTOS VIVIENDA	<ul style="list-style-type: none">-Grupo familiar integrado-Carencia de bienes inmuebles de todos los integrantes del grupo.-Disposición para trabajar en ayuda mutua-Ingreso entre uno y dos salarios mínimos
TUGURIOS	<ul style="list-style-type: none">-Residir en el tugurio-Estar dispuesto a trabajar en ayuda mutua
CREDITO EN MATERIALES	<ul style="list-style-type: none">-Comunidad de bajos ingresos afectada por el terremoto de 1986.
PROYECTOS RURALES-OBSIDIANA	<ul style="list-style-type: none">-Ser ex-combatiente y propuesto por organizaciones afines.

Cuadro No 2

/2 Publicación Diario de Hoy, 20 de Septiembre 1995

5. ORGANISMOS QUE APOYAN EL DESARROLLO COMUNITARIO

5.1. LOS CONCEJOS DE DESARROLLO MUNICIPAL

CDM A partir de los cambios en la forma de hacer gobierno, en muchos municipios se han abierto espacios de mayor participación de la ciudadanía organizada en el impulso del desarrollo: a través de la concertación o consejos de desarrollo municipal (CDM). Los consejos para el desarrollo municipal son espacios que se abren para que participen en forma organizada todas las personas en el desarrollo integral del municipio.

Como formar parte de los consejos ?. Participar de alguna organización, o ser parte de un organismo del estado, ya sea central o municipal como: gremios, comunidades, cooperativas, alcaldías, escuelas, unidades de salud, casas de cultura, etc.

Los consejos para el desarrollo son ante todo, instrumentos para ponerse de acuerdo: en las políticas, en los planes y en los proyectos que impulsen el desarrollo del municipio.

El desarrollo es impulsado tanto por los sectores más desfavorecidos de la sociedad como por quienes los dirigen.

5.2- VICEMINISTERIO DE VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO

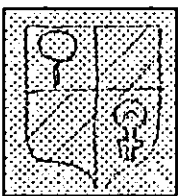
VMVDU El programa de gobierno "PARCELACIONES MUNICIPALES", ejecutado a través del Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano, los Gobiernos Municipales, ONGs y la Comunidad, tiene como objetivo facilitar a las familias de más escasos recursos la oportunidad de adquirir, a través de la compra, un terreno en propiedad, propiciando "Parcelaciones Habitacionales de interés Social y desarrollo progresivo", legalmente constituidos.

A la vez fortalece a los Gobiernos Municipales, adjudicándole recursos financieros para atender, en parte, las demandas de servicio que provocan los asentamientos a legalizar.

El programa esta orientado a aquellas familias que residen en terrenos Municipales, del Estado o Privados, previa negociación entre propietarios , comunidad y Alcaldía o que, a través de los Nuevos Asentamientos Organizados (N.A.O.S.), hayan sido reubicados a los terrenos antes mencionados, por haber estado asentados en zonas de alto riesgo, derecho de vía, zonas de reserva ecológica, o propiedades privadas.

El programa permite además que las autoridades Municipales que cuentan con fondos del mismo , puedan accionar ante catástrofes que afecten significativamente la vivienda de la población en extrema pobreza de la Región , dotando, a las familias afectadas, en forma inmediata de materiales que les permita poder ejecutar obras de infraestructura emergentes que aseguren la habitabilidad de la vivienda en forma provisional./3

5.3 ALCALDIA MUNICIPAL DE SAN SALVADOR (Institución responsable del proyecto para la Comunidad)



El programa de gobierno " Parcelaciones Municipales" llevado a cabo por el Viceministerio de Vivienda y Desarrollo, en coordinación con los gobiernos municipales, FUNDASAL y FONAVIPO, posibilitan el financiamiento y la construcción de proyectos de interés social y desarrollo progresivo para aquellas familias que residen en terrenos municipales , del Estado o privados, que a través de los Nuevos Asentamientos Organizados (NAOS), hayan sido reubicados en los terrenos antes mencionados, por haber estado asentados en zonas de reserva ecologica, arqueologica o propiedades privadas.

El monto de los fondos es asignado dependiendo del número de familias de la comunidad a beneficiar.

Los recursos deberán ser utilizados para estudios topográficos, o para la contratación de servicios profesionales, tanto para necesidades urgentes, como por ejemplo asignación de fondos para la compra de materiales como madera, lámina, etc. en caso de reubicaciones.

Para obras permanentes o provisionales de acuerdo a las prioridades de la misma población, o también para la contratación de transporte para la movilización de las familias en el caso de reubicaciones.

3/Manual Operativo del programa de Parcelaciones Metropolitanas 1997

Para obtener el financiamiento de parcelaciones municipales, la municipalidad presentará al Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano (VMVDU), los siguientes documentos:

- a- Solicitud para ingresar al programa debidamente sellada y firmada.
- b- Acuerdo Municipal que deberá manifestar el estar conforme con las condiciones de negociación entre el beneficiario y el propietario, así como la intención misma, de administrar los fondos que adjudica el gobierno por medio del VMVDU.
- c- Escritura o ficha catastral
- d- Esquema de ubicación
- e- Reporte técnico que confirme la habitabilidad del terreno.
- f- Listado de beneficiarios. /4

/4 Manual Operativo del programa de parcelaciones Municipales

1.7 CONCEPTUALIZACION PARA PROYECTOS ARQUITECTONICOS DESTINADOS A COMUNIDADES COMO LA DIVINA PROVIDENCIA II

Un proyecto Arquitectónico destinado para una comunidad deberá contemplar dentro de sus instalaciones, edificios que promuevan las relaciones y unidad de grupo logrando así trabajar todos por el mismo fin. Esto implica que también actividades sociales y recreo tengan un espacio arquitectónico que lo promueva; el orden y uso de dichas instalaciones deberá tener un control administrativo. Equipamiento necesario para dicho fin:

- Salón de usos múltiples o casa comunal
- Talleres vocacionales de oficios
- Areas recreativas (activas y pasivas) por grupos de edad

0 0 M 0 N 0 I 0 N 0 W 0
0 I 0 R 0 V 0 L 0 T 0 A 0 R 0 0

0 D 0 I 0 A 0 G 0 N 0 S 0 T 0 I 0
0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0

CAPITULO III:

I. ANTECEDENTES DE LA COMUNIDAD DIVINA PROVIDENCIA II

La tenencia de la tierra ha sido un problema histórico a nivel mundial. En el Salvador dicho problema ha existido desde la institución de la propiedad privada hasta hoy, pues aún muchas familias no poseen un lugar propio donde habitar, siendo ésta una limitante para el desarrollo social y económico ¹.

El crecimiento acelerado de la capital ha estado al margen de una planificación formal, dando paso a la multiplicación de asentamientos informales.

La comunidad DIVINA PROVIDENCIA II, ubicada sobre la antigua calle a Huizucar, es parte de ésta problemática social, pues en el año de 1971 se encontraba ubicada en un terreno que perteneció a la finca San Patricio, los procesos de urbanización se hicieron presentes en la zona, siendo la Sociedad de Vivienda Factible (VIFASA), quien compró un terreno de tres manzanas y media a la finca La Gloria, propiedad de la familia de don Benjamín González, para cederlo a las cien familias ubicadas en el terreno a urbanizar.²

¹ Propuesta de una estrategia para el sector vivienda en El Salvador. (Curso Nac. De mejoramiento de Habitat popular).

² Constancia legal Apoderado VIFASA. (ver anexos).

2. A S P E C T O S O C I A L

2.1. LUGAR DE PROCEDENCIA DEL GRUPO FAMILIAR

En base al censo realizado en Mayo de 1998 por el grupo, se ha establecido que la mayoría de las familias que habitan en la comunidad (83.9%) proviene de la zona central del país, específicamente de la ciudad de San Salvador, mientras que de la zona occidental y oriental proviene un 8.05% respectivamente.

LUGAR DE PROCEDENCIA

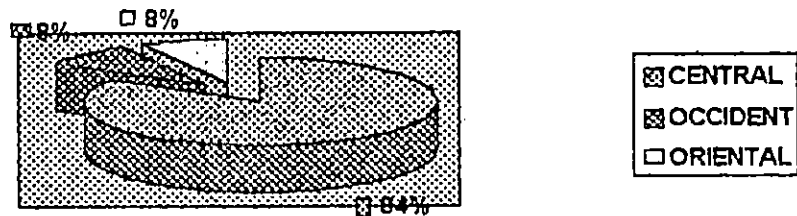


Gráfico 3-1

2.2. MOTIVO POR EL QUE SE ASENTARON EN LA COMUNIDAD.

El motivo principal de asentarse en el terreno actual es que el 52% de las viviendas fueron deterioradas durante el terremoto de 1986.

MOTIVO PARA ASENTARSE EN LA COMUNIDAD

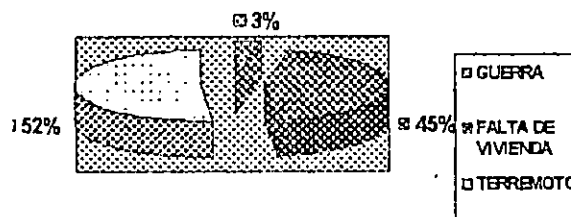


Gráfico 3-2

2.3. POBLACION Y ESTRUCTURA DE EDADES DE LA COMUNIDAD

De la estructura de edades se obtendra en el pronóstico (capítulo IV) parte de la información necesaria para los programas de necesidades y arquitectónicos. En Mayo de 1998 existía una población de 459 personas, con la siguiente estructura de edades:

ESTRUCTURA DE EDADES

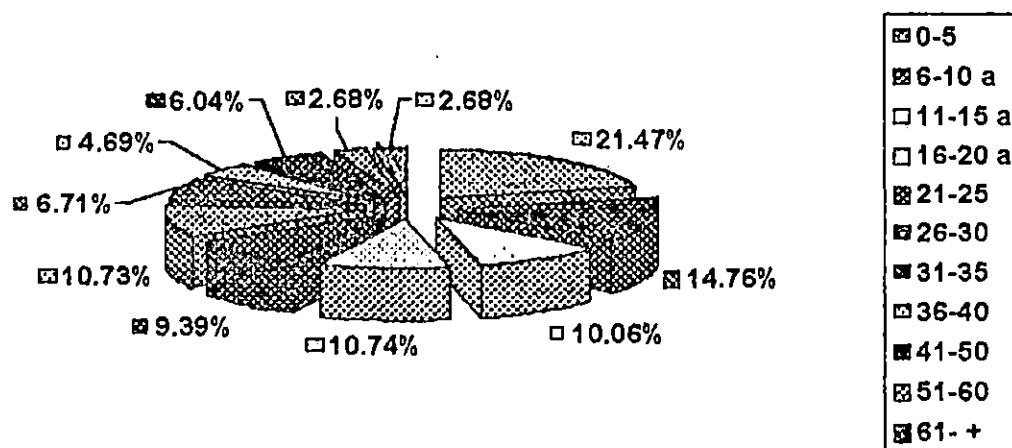


Gráfico 3-3

De la gráfica anterior se puede concluir que los porcentajes globales para jóvenes, niños y adultos son los siguientes :

Niños entre	0 - 10 años	36.23%
Jóvenes entre	11 - 25 años	30.19%
Adultos entre	26 - a más años	33.53%
Población total	459 personas	10.00%

Puede observarse un equilibrio en los tres macro grupos de edades.

2.4 NUMERO DE MIEMBROS POR GRUPO FAMILIAR

Puede verse en el gráfico No.4 que el 64.5% posee 5 o más miembros por familia, mientras que el 35.5% restante posee menos de 5 miembros por grupo familiar; siendo el promedio de 5 miembros por cada familia.

NUMERO DE MIEMBROS POR FAMILIA

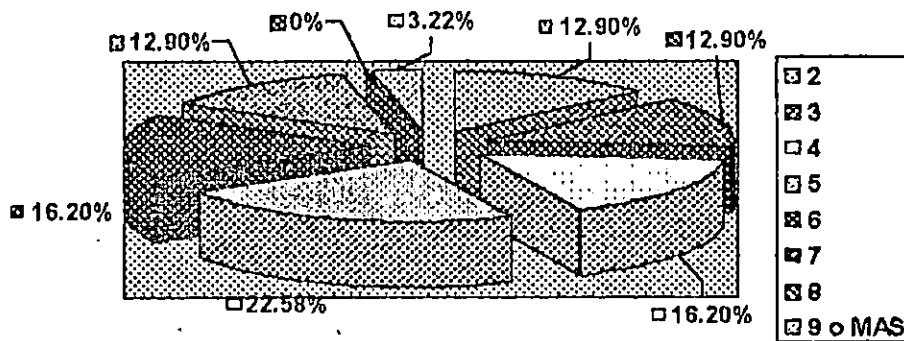


Gráfico 3-4

2.5 SEXO PREDOMINANTE

En la comunidad el sexo predominante es el masculino con un 52.50% mientras que el femenino es de 47.50%.

gráfico 3-5

SEXO PREDOMINANTE



Gráfico 3-5

2.6. TIPO DE FAMILIA PREDOMINANTE

Como puede observarse en el gráfico No.6 el tipo de familia que predomina en la comunidad es la nuclear (48.38%) seguido de la extensa con 32.26%, y la familia monoparental tiene 19.35%.

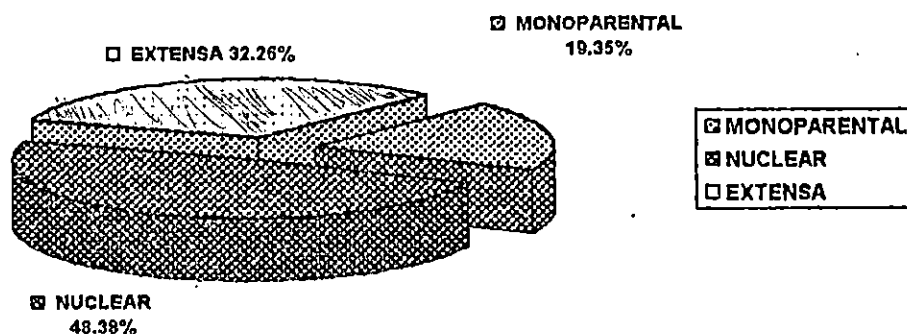


Gráfico 3-6.

DEFINICIONES :

Familia Monoparental: es el grupo familiar está encabezado por uno de los padres.

Familia Nuclear: el grupo familiar consta de ambos padres.

Familia-Extensa: el grupo familiar consta además de los padres de otros familiares que habitan la misma vivienda.

2.7. GRADO DE ESCOLARIDAD

Alrededor del 57% de la población está en edad de estudiar (3-24 años);

del total de población que estudia un 88.03% acude de 1er. hasta 3er. Ciclo, seguido del 9.52% que estudian Bachillerato, un 1.19% estudian parvularia y un porcentaje muy bajo de solamente 2.45% es compartido entre técnicos y estudiantes universitarios, lo que indica el bajo nivel educativo de la comunidad, considerando el porcentaje tan alto de población en edad escolar, ésta situación se convierte en un obstáculo para desarrollarse tanto social como económicamente, pues muchos niños y jóvenes deben abandonar las escuelas para ayudar a sostener la economía de su grupo familiar, lo que va en detrimento de su formación académica.

Este problema persiste en la mayoría de Comunidades pobres de todo el país.

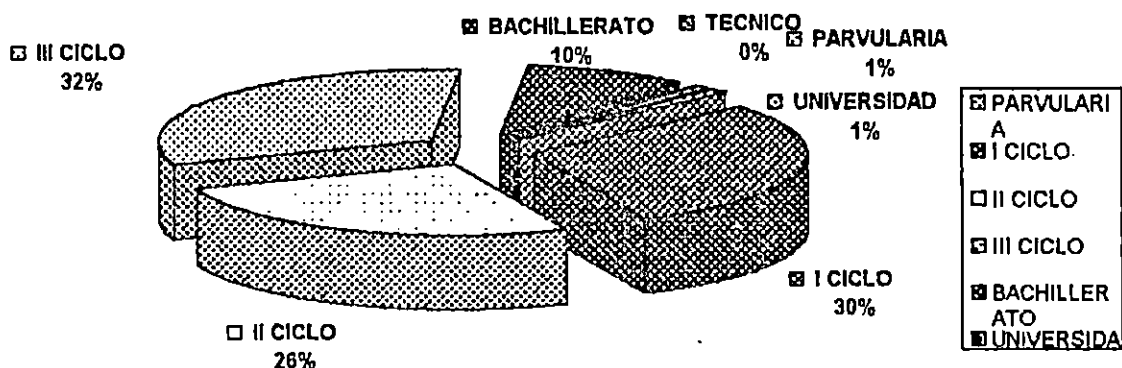


Gráfico 3-7

2.8. RELIGION PREDOMINANTE

Existen dos templos religiosos, cercanos a la comunidad (aprox. 150 mts.), la parroquia San Patricio y templo evangélico Príncipe de Paz.

La religión predominante en la comunidad es la católica que suma un porcentaje de 41.90% del total de encuestados, la evangélica presenta un 25.80% y las personas que no profesan religión alguna suman el 32.25%.

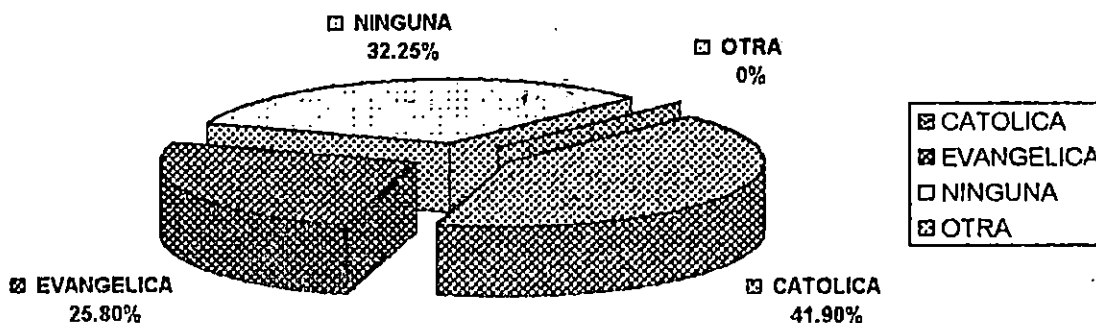


Gráfico 3-8

2.9. SALUD

Comúnmente en la comunidad sus habitantes sufren los problemas de las :

- a) Vías Respiratorias, y
- b) Gastrointestinales

Dichas enfermedades se agudizan durante la época de verano debido a que los pisos de viviendas, pasajes y áreas abiertas se encuentran al natural y se produce gran cantidad de polvo.

En base a la encuesta se determinó que en caso de enfermedad la mayoría 66.67 % asisten a la unidad de salud de San Jacinto.

LUGAR DE CONSULTA EN CASO DE ENFERMEDAD

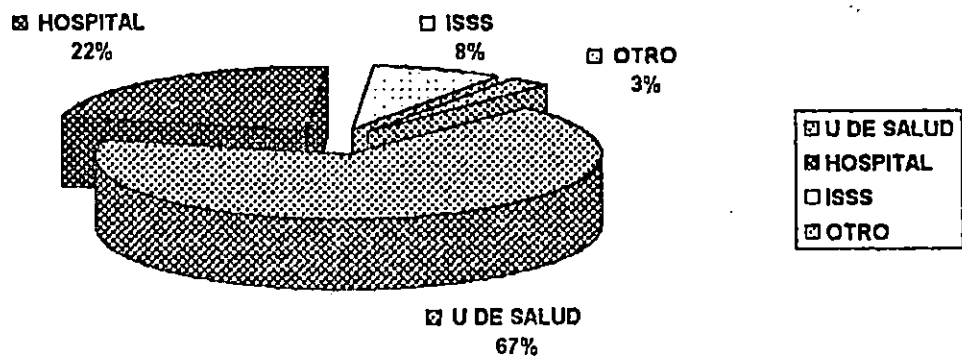
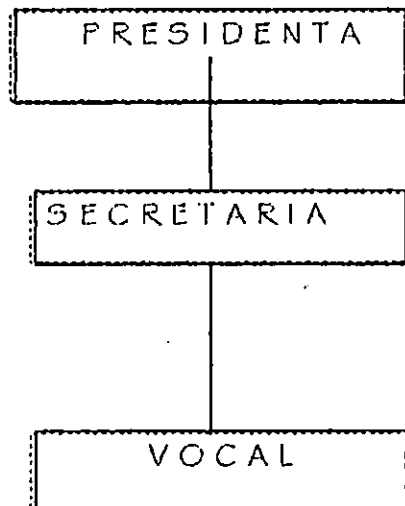


Gráfico 3-9

2.10. ESTRUCTURA ORGANIZATIVA DE LA COMUNIDAD

La comunidad no posee una Junta directiva bien establecida debido a la apatía de los habitantes, pues el nivel de organización es bajo reduciéndose a tres personas:



La directiva de la comunidad ha sido reinstalada por el Consejo de Desarrollo Municipal C.D.M., en el mes de junio de 1998.

3. A S P E C T O E C O N O M I C O

3.1. INGRESO ECONOMICO

Como se observa en el gráfico No. 11 el ingreso mínimo que constituye el 25% de los habitantes de la comunidad 501.00 - 1000.00 colones ,no logra superar un salario mínimo por lo que muchas de éstas familias no están en la capacidad de adquirir un crédito para la adquisición de vivienda propia en las instituciones gubernamentales , pues de hacerlo se vería limitada su capacidad adquisitiva para otros aspectos que ellos consideran aún más importantes (ropa, calzado, alimento, etc.).

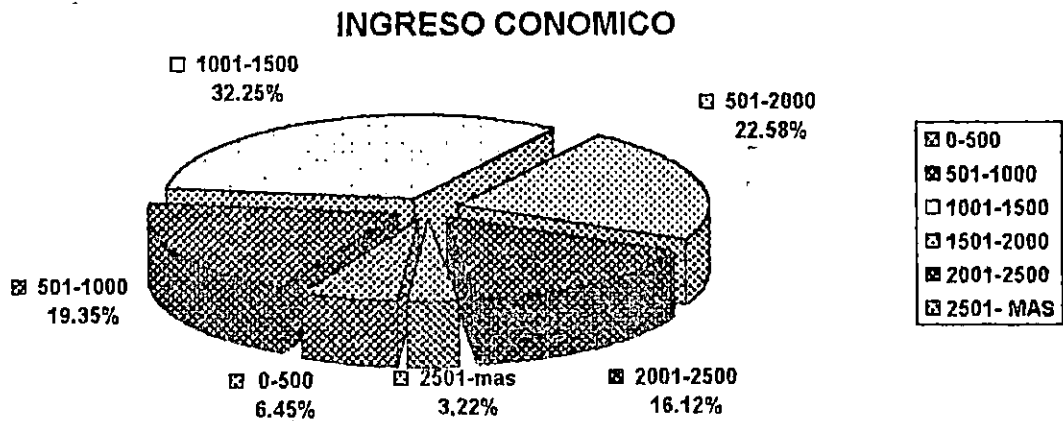


Gráfico 3-10

3.2. OCUPACION PREDOMINANTE

El 40.23% de la población de la comunidad se dedica a estudiar principalmente en escuelas públicas, esto se debe a que la mayoría de la población está en edad escolar (gráfico 7), las ocupaciones que le siguen son las de obrero y ama de casa, ambas con un 17.24%, y la de vendedor con 12.64%. ver gráfico 11.

Es importante establecer que del total de población estudiantil (40.23%) al menos un 10% trabaja medio tiempo al día en diferentes actividades productivas, siendo la principal las ventas estacionarias en algunos mercados.

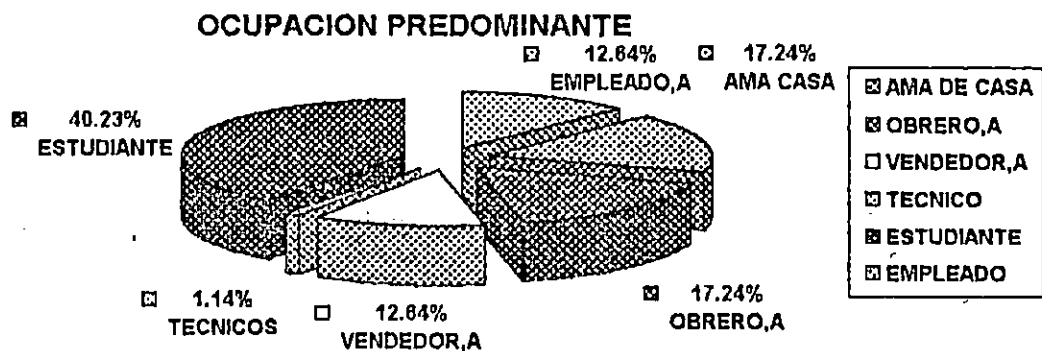


Gráfico 3-11

3.3. POBLACION ECONOMICAMENTE ACTIVA

Se entiende por población económicamente activa a aquella que tiene edad para trabajar y posee un trabajo remunerado, este rango de edades está comprendido entre los 21 y los 60 años.ver gráfico No. 12.

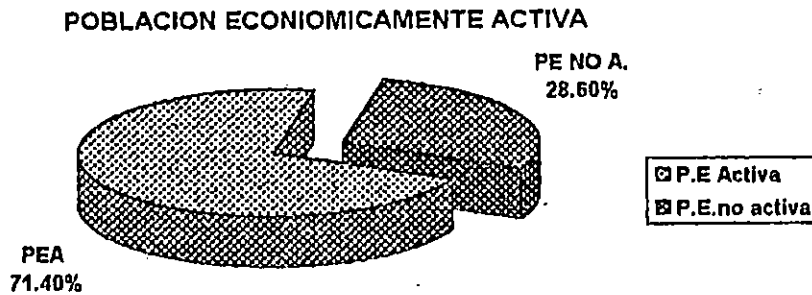


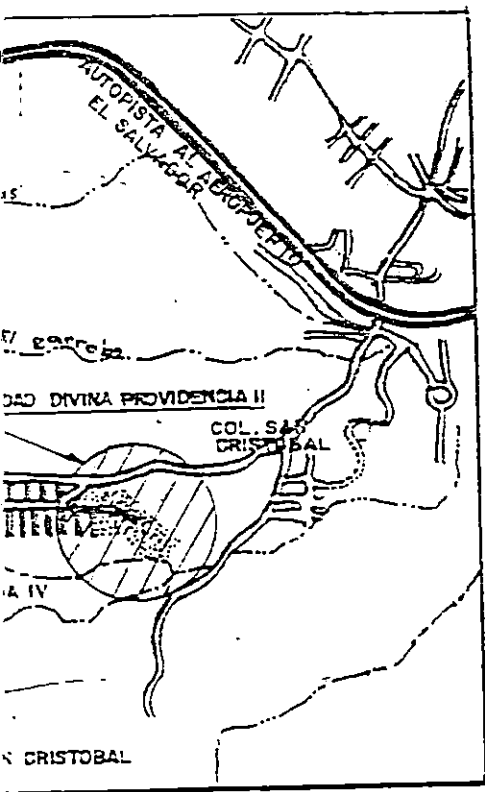
Gráfico 3-11

4. A S P E C T O F I S I C O

4.1 LOCALIZACION Y SUPERFICIE DEL TERRENO

El terreno de la comunidad "Divina Providencia II", está ubicado en la Zona 6 de la ciudad de San Salvador. Limitado : al norte calle Antigua Huizúcar, al sur por la Urbanización Cima IV, al oriente por comunidad Bella Vista I y al poniente por el Reparto San patricio.

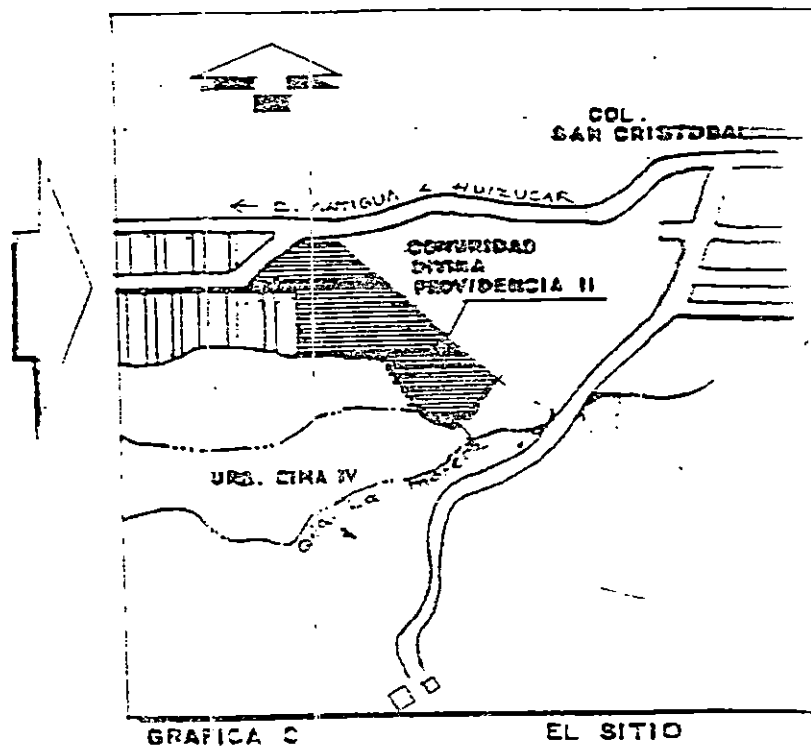
Ver plano de localización No.2



ENTORNO URBANO

Plano No. 3

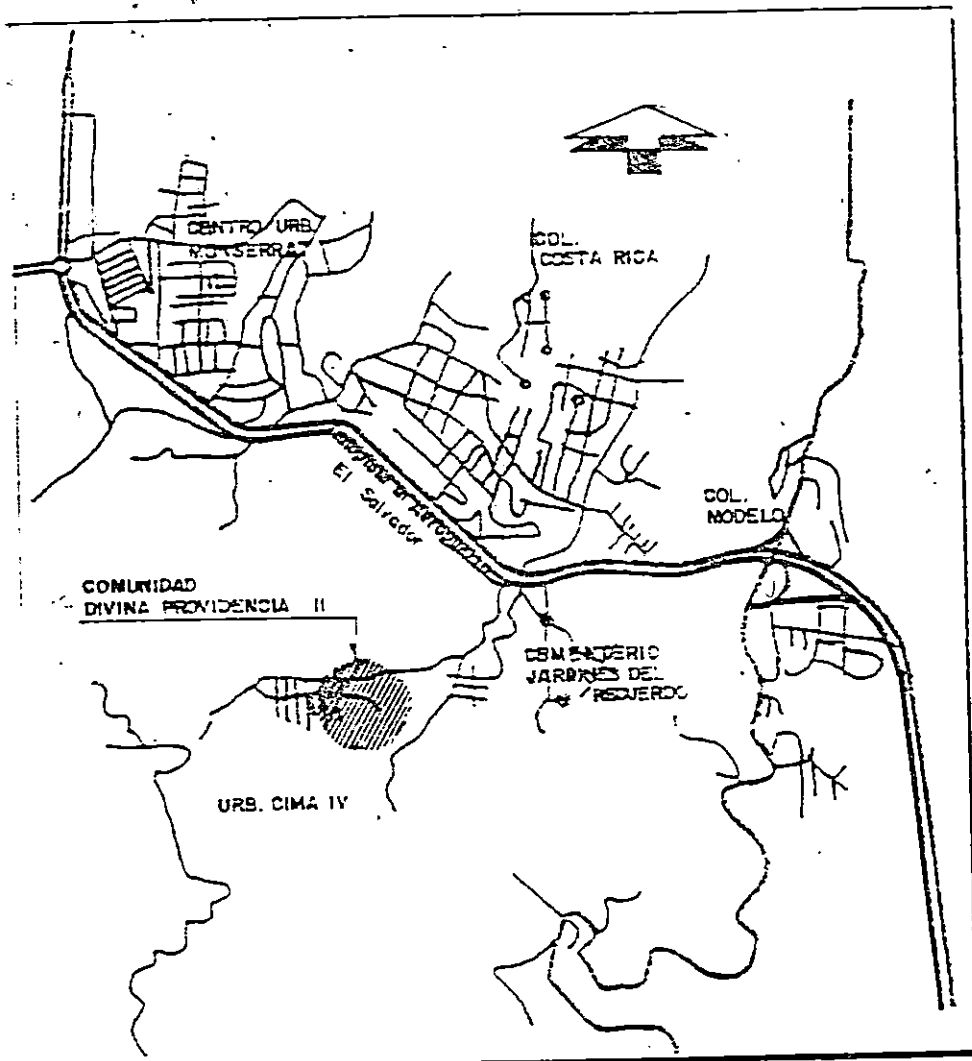
EL CONTEXTO URBANO



GRAFICA C

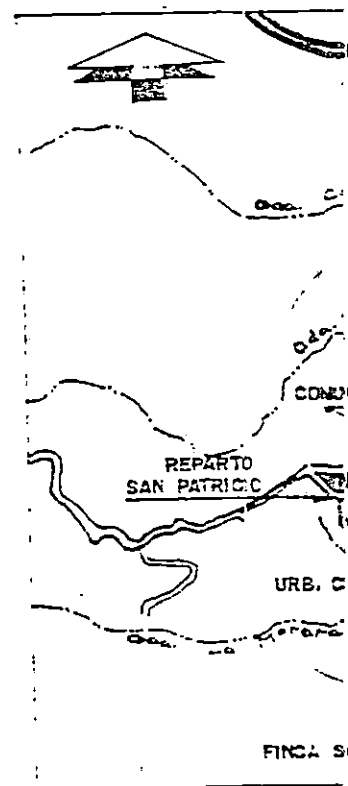
EL SITIO

Plano No. 4



GRAFICA A

CONTEXTO URBANO



GRAFICA B

Plano No. 2

PLANO DE LOCALIZACION E

El terreno cuenta con un área de 20,000.7 mts². y la superficie de éste se encuentra utilizada de la siguiente manera:

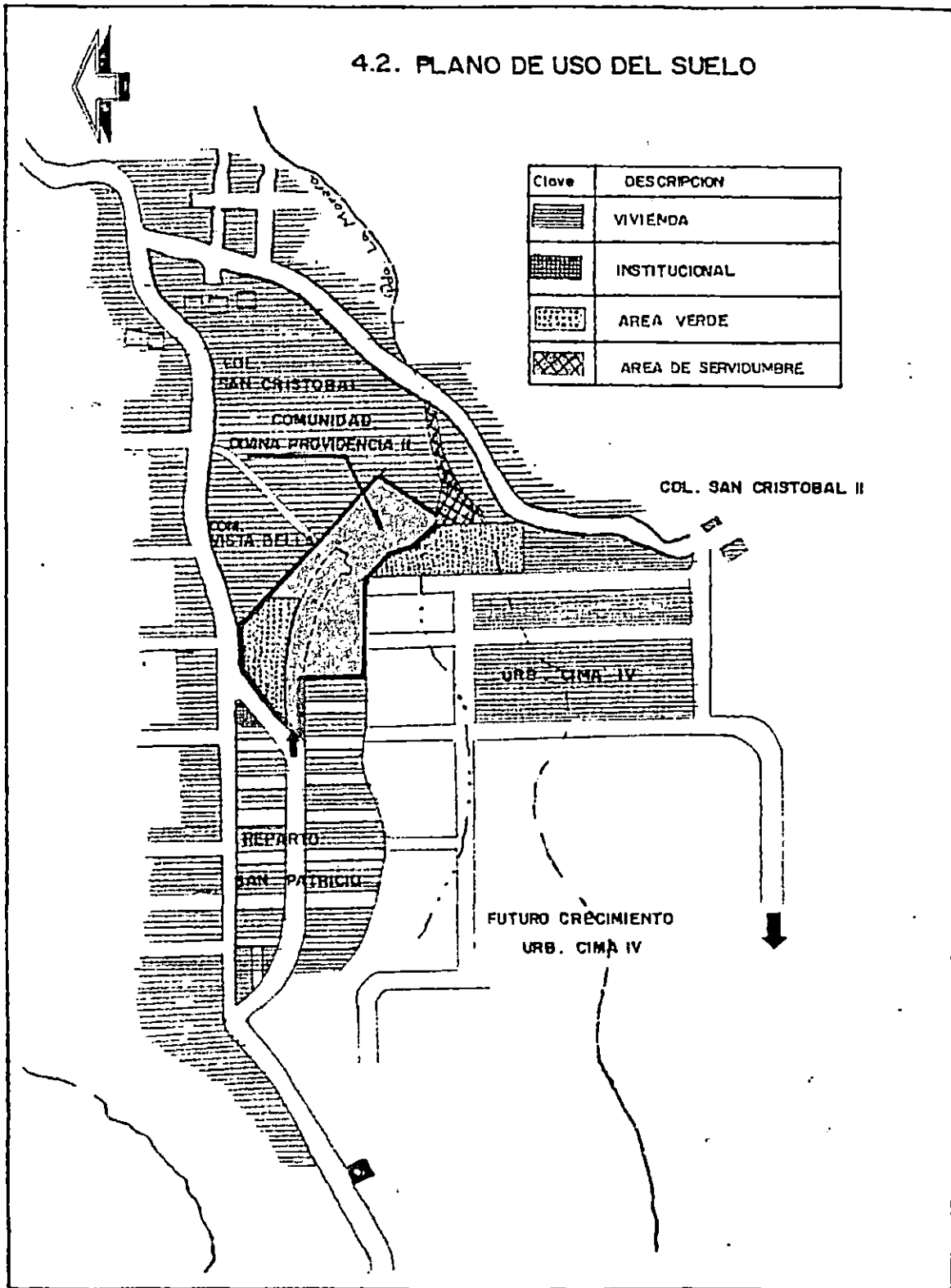
DESCRIPCIÓN	AREA EN M2	%	ESTADO
CASA COMUNAL	72.00	0.36	REGULAR
CIRCULACIONES	6313.00	31.57	DETERIORADAS
QUEBRADA	1420.00	7.10	SIN PROTECCION ADECUADA
VIVIENDA	2820.00	14.10	DETERIORADA
AREA DE TALUDES	9349.70	46.74	SIN TRATAMIENTO
AREA RECREATIVA	26.00	0.13	DETERIORADA
TOTAL	20,000.70	100.00	

Cuadro No 3

4.2 USO DEL SUELO

El uso de suelo predominante en el sector es el de vivienda popular y tipo HR-40, seguido por el institucional; la expansión del uso habitacional desplazó el uso agrícola que tenía la zona hasta hace aproximadamente una década. Con la construcción de la Urbanización Cima IV ha sido transformada gran parte de la configuración natural de la zona. Ver plano No. 5

4.2. PLANO DE USO DEL SUELO



Plano No. 5

4.3 EQUIPAMIENTO URBANO

En el plano No.3 se observa que en el sector donde está ubicado el terreno de la comunidad, existe el equipamiento siguiente (radio de influencia=2 kms.):

- EDUCACION: cuentan con 2 escuelas Públicas :

- Escuela San Cristóbal y

- Escuela Parroquial San Patricio

ambas escuelas cubren la demanda desde 1º. a 9º grado, por lo que los jóvenes de la comunidad que asisten a Bachillerato deben viajar hasta el Instituto Gral. Manuel José Arce, que está contiguo al Zoológico Nacional.

No existen Universidades en el sector ni escuelas parvularias.

- RELIGION: existen :

- Un templo evangélico denominado Principe de Paz, y

- La Parroquia San Patricio.

- SALUD: solamente una Clínica Privada,

y la Unidad de Salud más cercana está ubicada en San Jacinto, a más de cuatro Kms. de la Comunidad.

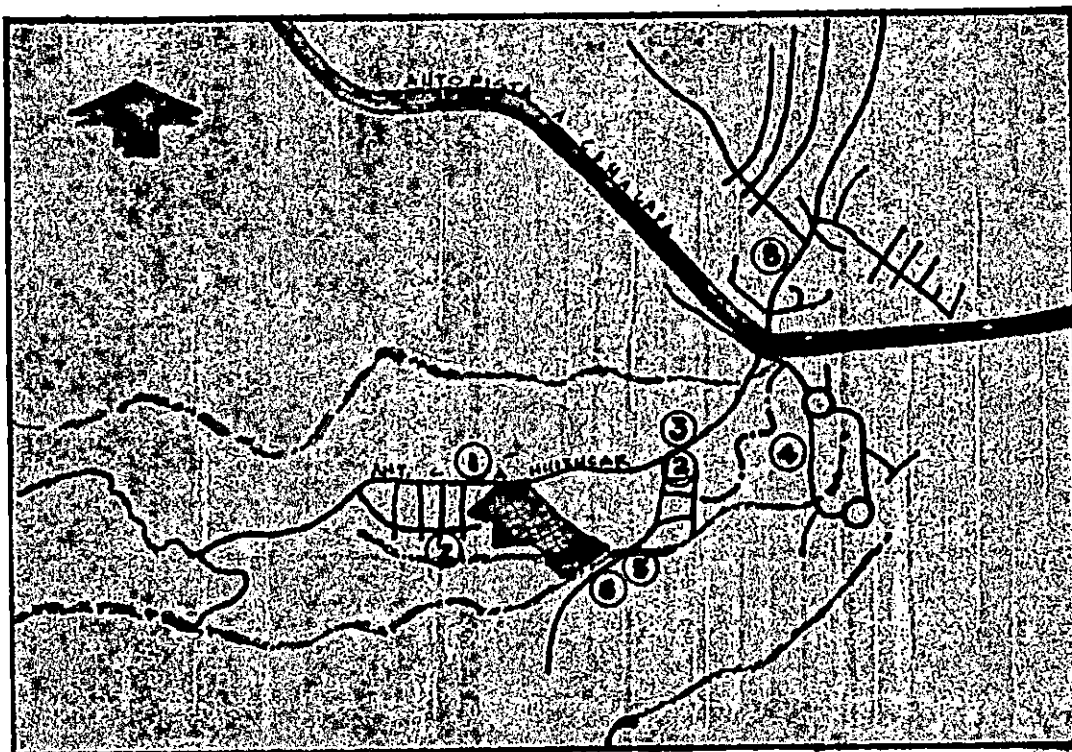
- RECREACION: una cancha de futbol, ubicada a 800 mts. de la comunidad y que pertenece a la Col. San Cristóbal, a excepción de dicho equipamiento no existen áreas recreativas para el uso de la población.

- MORTUORIO: dentro del equipamiento urbano está el camposanto

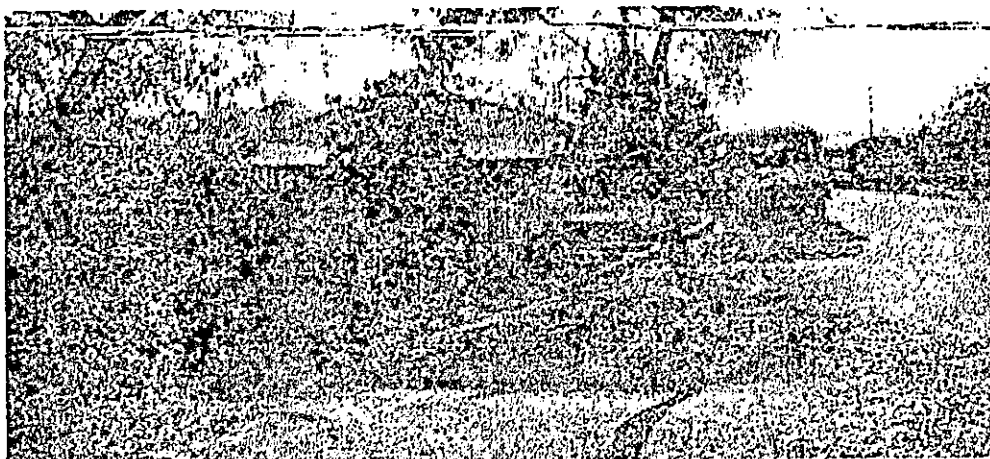
Jardines del Recuerdo, el cual queda ubicado al nororiente de la comunidad a 1 Km. de distancia.

- **TERMINAL DE BUSES:** a 200 mts. de la comunidad se encuentra el punto de buses de la ruta 35, el cual se ubica sobre una porción de acera de la calle antigua a Huizúcar, contiguo a la Parroquia San Patricio; dicho punto obstaculiza el paso de peatones y vehículos que circulan por ese sector convirtiéndose en un grave problema para los usuarios de dicho transporte y automovilistas que circulan por esa arteria.

PLANO DE EQUIPAMIENTO URBANO



ELEMENTO	CLAVE	DISTANCIA DE LA COMUNIDAD
PARROQUIA SAN PATRICIO	1	150 MTS.
BURDEIGACION DE	12	300 MTS.
ESCUELA SAN CRISTOBAL	3	300 MTS.
CEN. JARD. DEL SEC. EPDO.	4	100 MTS.
CANTINA DE EL BCO.	5	600 MTS.
TEMPLO EVANGELICO	6	40 MTS.
PRINCIPAL DE LAZ		
CLINICA SAN PATRICIO	7	60 MTS.
FR. LEBANA MECA	8	1000 MTS.



- EQUIPAMIENTO URBANO (IGLESIA CATOLICA)

FOTO No. 1 : Parroquia San Patricio vista al poniente , es un mojón del lugar ya que es muy conocida por los pobladores y es un importante punto de reunión para la feligresía, se encuentra a 100mts. al pte. de la comunidad.

- EQUIPAMIENTO URBANO (CANCHA DE FUTBOL)



FOTO No. 2: cancha de fútbol en Col. San Cristobal II, se encuentra al sur oriente a 100 mts. de la comunidad Divina Providencia II, la cual sirve para las actividades deportivas de los pobladores .

4.3 EQUIPAMIENTO COMUNAL



FOTO No. 3

EL UNICO EQUIPAMIENTO INFANTIL RECREATIVO EN LA COMUNIDAD ES UNA ESTRUCTURA METALICA PARA COLIMPIOS Y SUDE-BAJA DICHA ESTRUCTURA NO CONTIENE LOS COLIMPIOS Y ENCONTRANDOSE EN COMPLETO DETERIORO Y SOBRE TERRENO RUSTICO ADEMAS DE SER INSUFICIENTE PARA LA DEMANDA DE LA POBLACION INFANTIL



FOTO No. 4

PASAJE PEATONAL

LA PRESENTE FOTOGRAFIA MUEASTRA A NIÑOS DE LA COMUNIDAD JUGANDO EN EL PASAJE PRINCIPAL, QUE RECORRE A LO LARGO TODA LA COMUNIDAD, LA FALTA DE ZONAS DE RECREACION ADECUADAS LIMITA EL SAND ESPARCIMIENTO DE NIÑOS Y JOVENES DE LA COMUNIDAD Y SECTORES ALEDANOS.

4.4 INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS

4.4.1 SISTEMA VIAL Y TRANSPORTE

La Calle antigua a Huizúcar, (que se constituye como vía de circulación menor), es el acceso principal de la comunidad Divina Providencia II, La única ruta de transporte público que conduce a la comunidad es la ruta 35, compuesta por buses y microbuses, que, como ya se mencionó, tienen su punto contiguo a la parroquia San Patricio, ésta no cuenta con infraestructura necesaria para la adecuada realización de actividades de transporte de pasajeros. ver plano No.4

4.4.2 RECOLECCION DE BASURA

La comunidad no cuenta con lugares adecuados para depositar la basura, por esta razón se acumula a la orilla de la calle Irazú, provocando promontorios que afectan la salud de personas de los alrededores, ésta es recolectada por el tren de aseo de la municipalidad de San Salvador los días lunes, miércoles y viernes.

4.4.3. AGUA POTABLE

No tienen una red formal para el abastecimiento de agua potable, esta la obtienen de un pozo ubicado en terreno propiedad de Inversiones Roble (ver plano No.4), y hasta Mayo de 1998, los pobladores de la comunidad estaban instalando una tubería de PVC superficialmente y sin ninguna protección, que se distribuirá por todo el terreno de la comunidad para el servicio domiciliar.

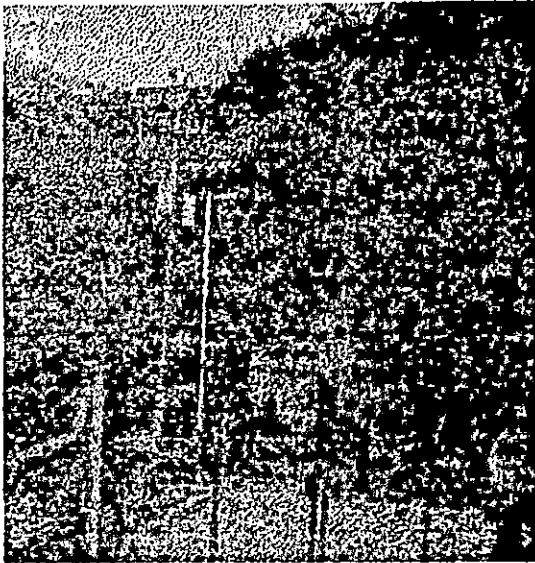


Foto. No.6 En esta foto se muestra parte de la infraestructura existente.

Este es un tanque de captación y bombeo de agua potable que abastece al Reparto San Patricio, Comunidad Vista Bella II y Urb.Cima IV.

4.4.5 ALCANTARILLADO DE AGUAS LLUVIAS

El agua lluvia drena naturalmente y por canales improvisados dirigidos hacia la quebrada, ocasionando deslaves que erosionan el terreno, en la estación lluviosa. ver plano No.7

4.4.6 SERVICIO TELEFONICO

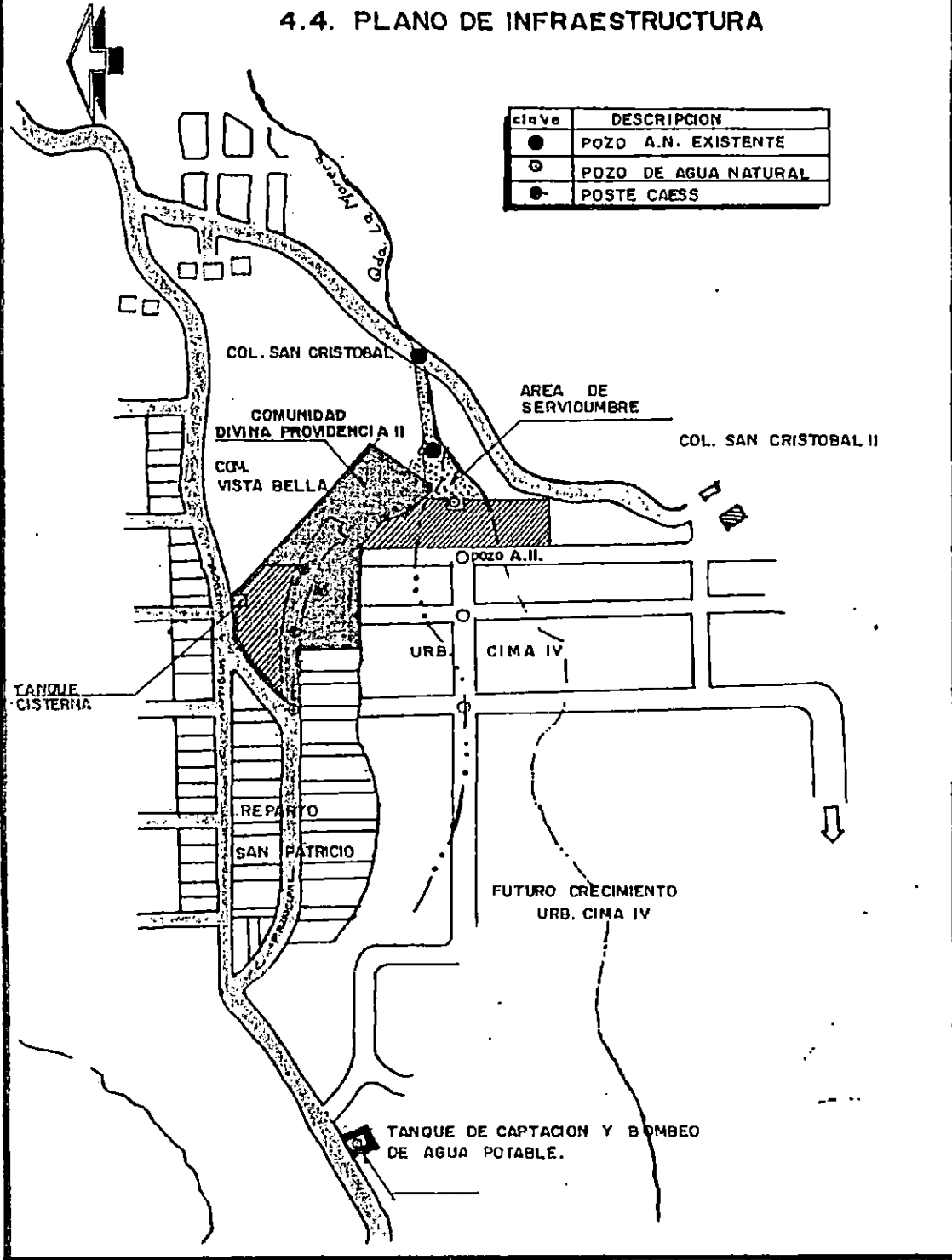
No existe servicio telefónico domiciliar, los habitantes de la comunidad hacen uso de teléfonos públicos ubicados en la vía pública a unos 150 mts. de la comunidad.

4.4.7 SISTEMA DE ALUMBRADO ELECTRICO

La comunidad posee servicio de alumbrado eléctrico domiciliar de forma provisional, pero no existe alumbrado público en los pasajes y sendas peatonales, propiciando el peligro para los transeuntes del lugar.

El terreno esta dentro del área urbana por lo tanto tiene factibilidad para este importante servicio.

4.4. PLANO DE INFRAESTRUCTURA



Plano No. 7

4.5 DISTRIBUCION DE EDIFICACIONES EN EL TERRENO

La distribución de edificaciones en el terreno se ha dado de forma espontánea, por lo tanto sin orden establecido; éstas se encuentran cimentadas y dispuestas en terrazas según la formación natural del terreno con algunas modificaciones hechas por los habitantes. El piso de los pasajes no tiene tratamiento, pues es de tierra y muy angostos. (Ver Plano No.8)

4.6 DISTRIBUCION INTERNA DE LA VIVIENDA

Al ingresar a las viviendas se pueden observar las siguientes áreas :

- Area social: sala, comedor , cocina que están en un mismo espacio.
- Area de dormitorios: se relacionan directamente a la sala y son divididos en algunos casos con cortinas o plásticos.
- Area de servicio: se encuentra fuera de la vivienda y se compone por lavadero, espacio para bañarse y letrina.

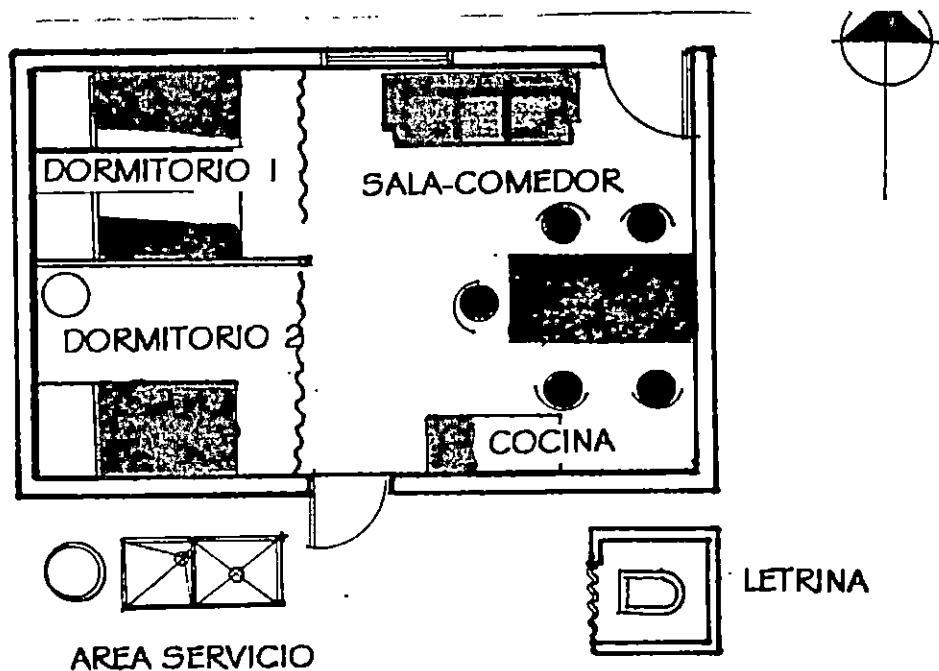
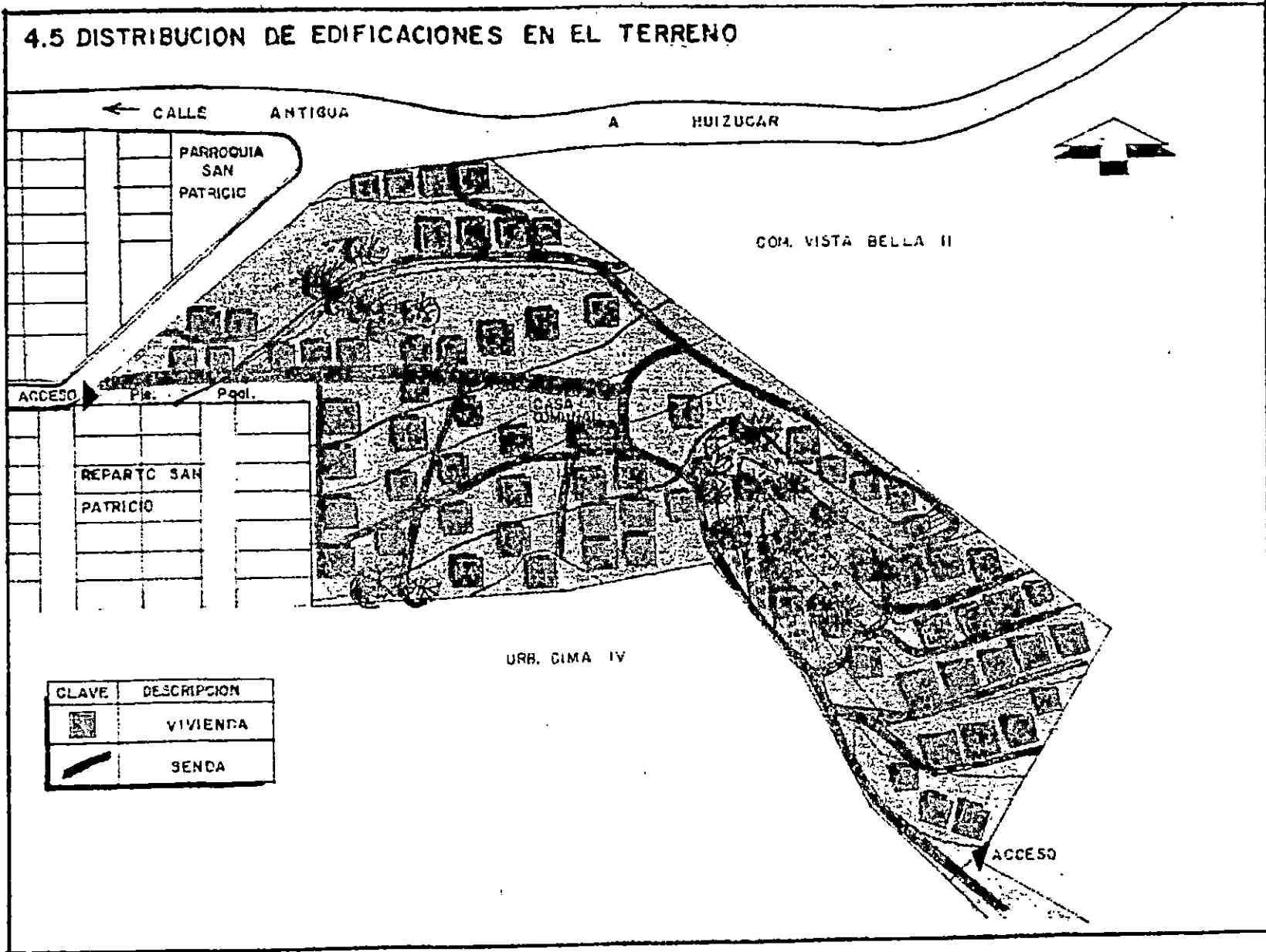




Gráfico No. 3-13 Planta arquitectonica de la vivienda tipo en la comunidad

4.5 DISTRIBUCION DE EDIFICACIONES EN EL TERRENO



CLAVE	DESCRIPCION
	VIVIENDA
	SENDA

Plano No. 8

4.7 MATERIALES USADOS EN LA CONSTRUCCION DE VIVIENDAS.

Las viviendas que predominan en la comunidad están construidas básicamente con lámina galvanizada y estructura de madera, han sido construidas en forma improvisada, las cuales muestran un deterioro que genera riesgos e inseguridad ya que no ofrecen a las familias garantía para su protección, evidenciando así las precarias condiciones de vida de los pobladores.

En la fotografía No. 6 se observa una vivienda construida con este material.



Foto No.6

Muestra el material que predomina en las viviendas de la Comunidad, a la vez de ser económico también es un material que permite el paso de calor y ruido al interior de la vivienda.

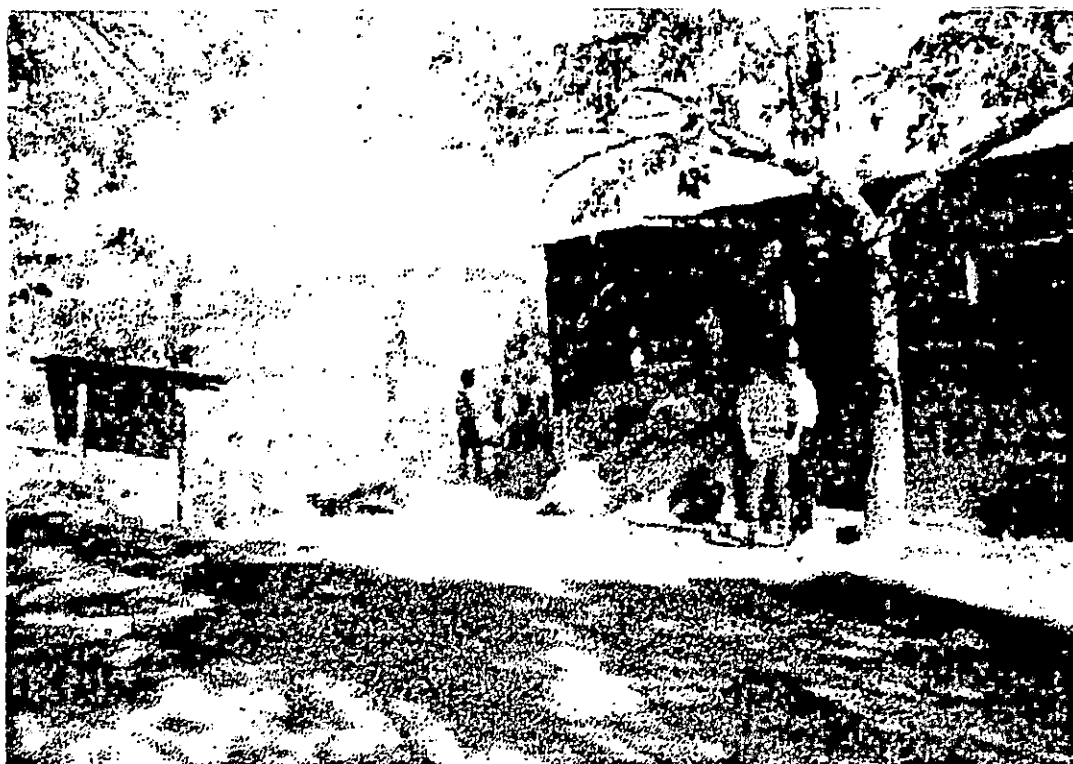
4.8 A N A L I S I S D E S I T I O

4.8.1. ACCESOS

La comunidad Divina Providencia II posee tres accesos : acceso poniente por la Calle Principal que conecta directamente con la Antigua calle a Huizucar, acceso oriente por Calle vecinal y acceso sur oriente por el área recreativa de la Urbanización Cima IV y a la comunidad Vista Bella II.

ver plano No.5

Foto No.7 Muestra el acceso principal por la calle principal del Reparto San Patricio.



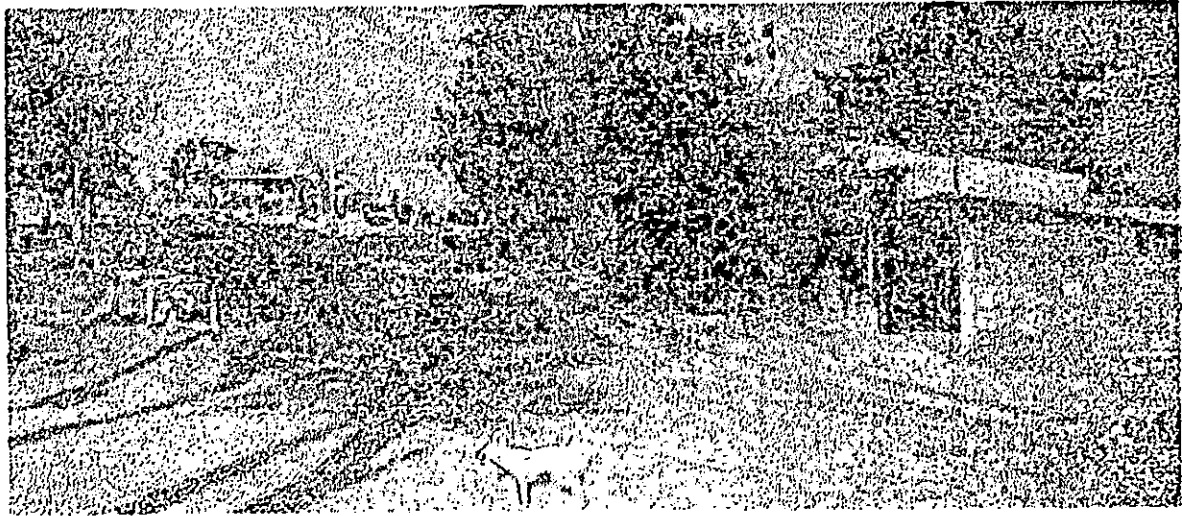


FOTO No.8 : Calle Antigua a Huizúcar, es un acceso al Reparto San Patricio desde parque santo la Resurrección , esta vía tambien permite acceder a la comunidad Divina Providencia II .

4. 8. 2 SUBSUELO Y TOPOGRAFIA

En el presente diagnóstico no se han hecho sondeos para evaluar las capacidades de carga del terreno, lo cual será necesario antes de la realización de las obras civiles; para ello la supervisión coordinará los trabajos con el laboratorio de suelos correspondiente.

Las condiciones topograficas del terreno son características de los cerros, su pendiente es variable entre 6 y 70 grados. El terreno se encuentra entre los niveles geodesicos 750-800 mts sobre el nivel del mar (Catastro Nacional, Restitucion fotogrametrica Marzo 1990)

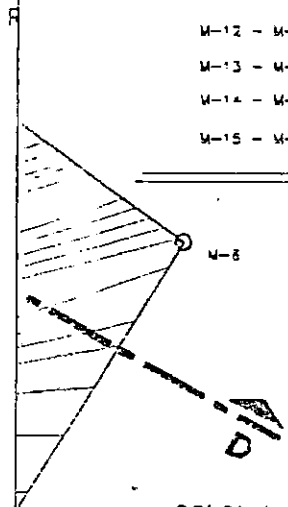
283,303

REPAROSAN

CUADRO DE MOJONES RUMBOS

Y DISTANCIAS

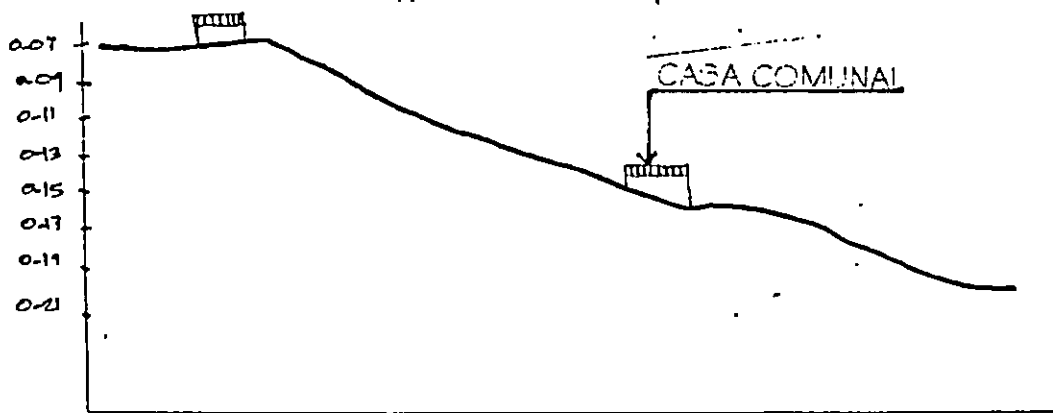
M-1 - M-2	N 50d24'27" E	110.80
M-2 - M-3	N 7'd03'41" E	9.74
M-3 - M-4	N 83d28'30" E	41.74
M-4 - M-5	S 50d08'17" E	45.75
M-5 - M-6	S 53d38'22" E	209.16
M-6 - M-7	S 31d18'35" W	32.68
M-7 - M-8	S 50d35'43" W	15.36
M-8 - M-9	N 45d29'35" W	35.21
M-9 - M-10	N 26d51'5" W	50.87
M-10 - M-11	N 40d38'05" W	44.31
M-11 - M-12	S 20d02'28" W	48.04
M-12 - M-13	S 26d49'02" W	49.08
M-13 - M-14	S 22d30'29" W	32.47
M-14 - M-15	N 00d24'49" W	85.67
M-15 - M-1	S 59d35'11" W	77.32



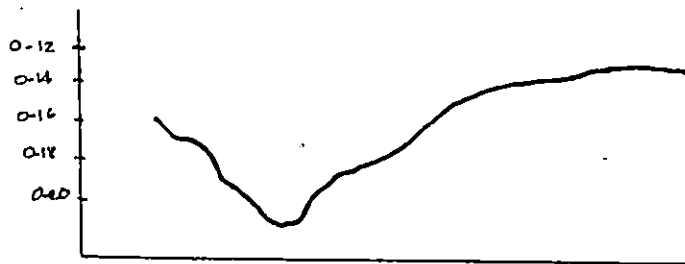
COLONIA SAN CRISTOBAL

283,200

PERFILES ESQUEMATICOS DEL TERRENO



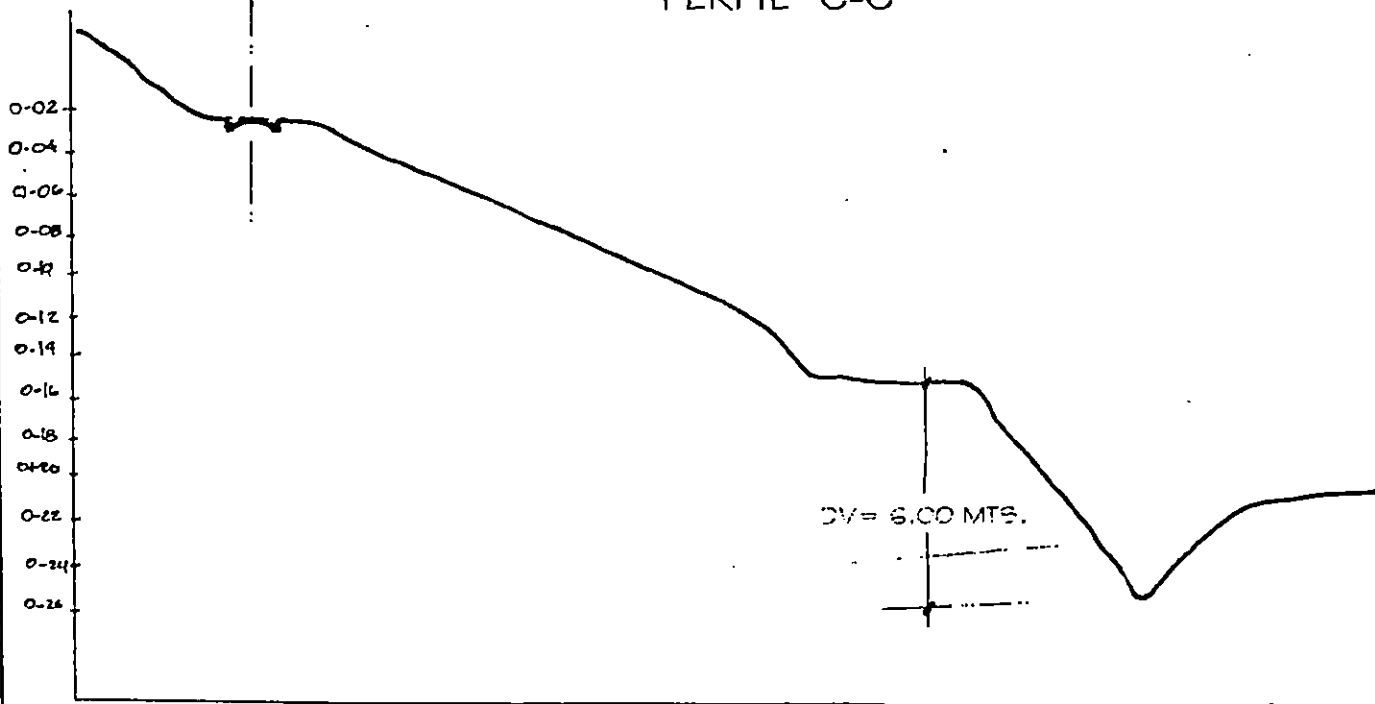
PERFIL B-B



AV. IRAZU



PERFIL C-C

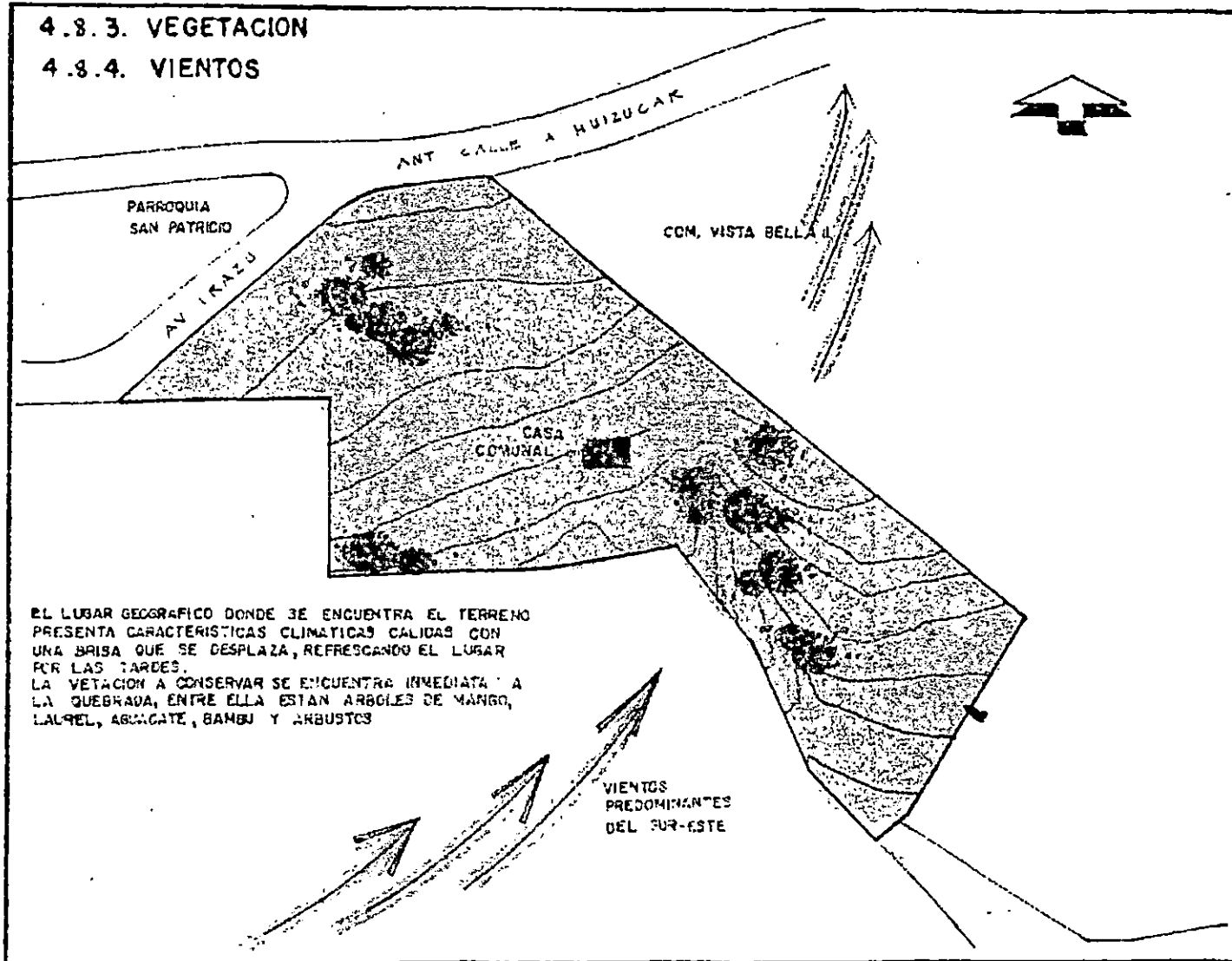


DV = 6.00 MTS.

PERFIL D-D

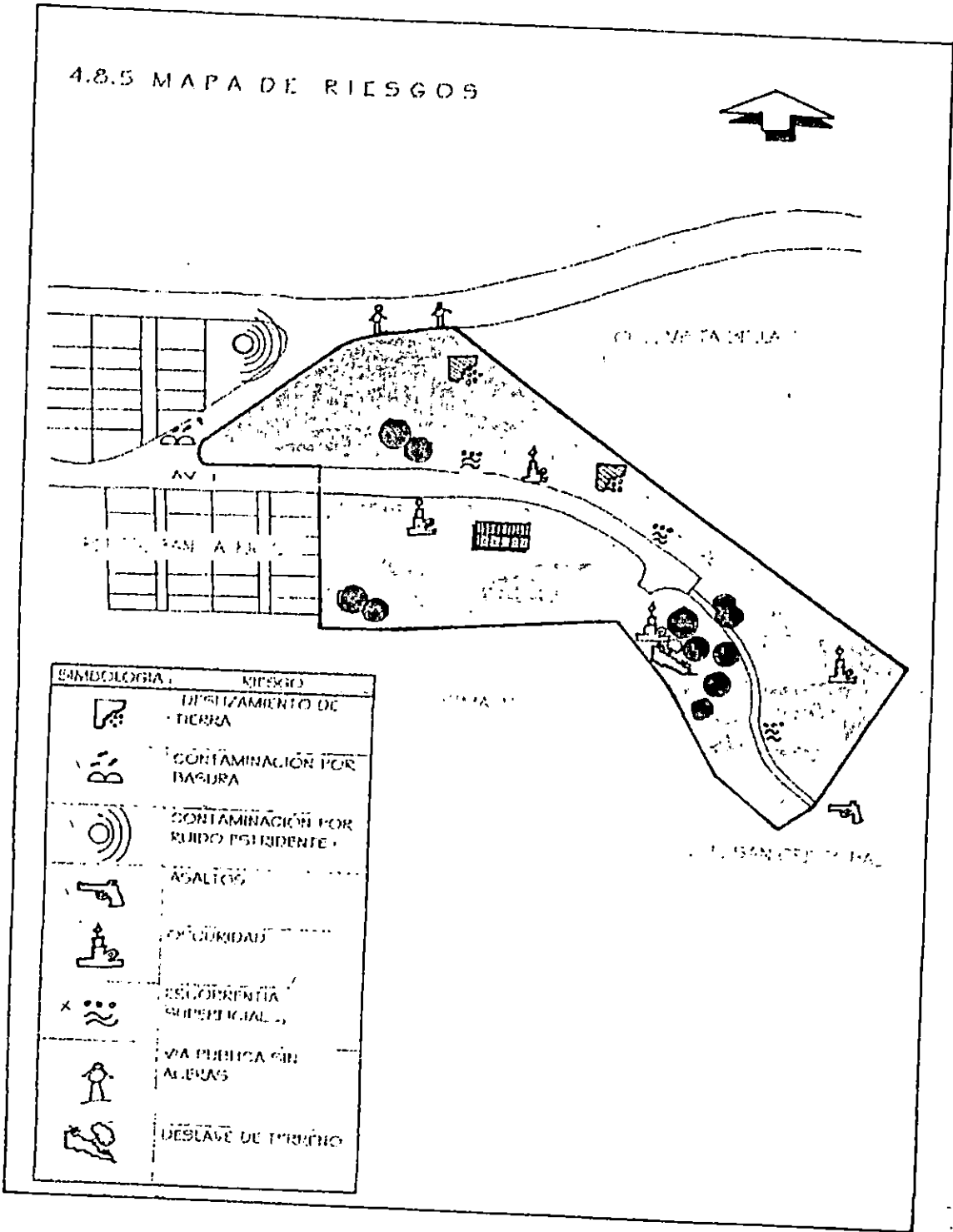
4.8.3. VEGETACION

4.8.4. VIENTOS



Plano No. II

4.8.5 MAPA DE RIESGOS



Plano No.12

4.8.6 PAISAJE

a) NATURAL:

El terreno se encuentra ubicada a 800 metros sobre el nivel del mar, en un cerro que aún conserva la mayoría de su vegetación y topografía original, su altura, que solo se aprecia desde la Cima IV, lo convierte en un punto interesante para el paisaje hacia el interior y exterior; puede apreciarse desde los puntos oriente y sur del terreno en un segundo plano, la cordillera del balsamo que se desplaza como una cadena semidegradada a lo largo de la visual.

La apertura del paisaje hace del terreno un sitio ideal para la contemplación, la cual puede aprovecharse a lo largo del recorrido interno.

FOTO No.9: Obsérvese el contexto natural formado por la cordillera del Bálsamo.



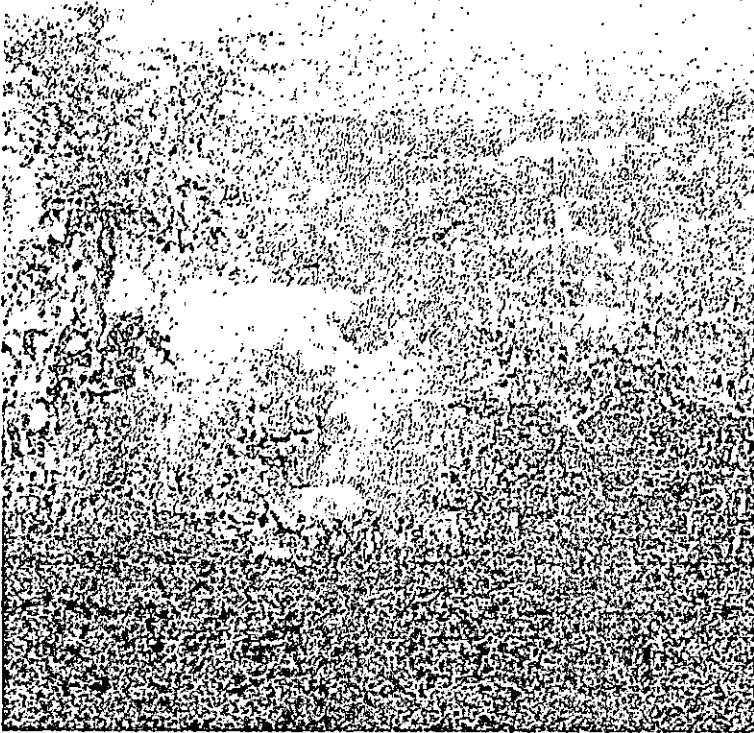


Foto No. 11

Muestra parte de la cadena montañosa que enmarca al terreno, la degradación del paisaje demuestra el desequilibrio entre desarrollo y medio ambiente.

b) URBANO:

Desde el interior del terreno, el paisaje urbano domina en un primer plano, y presenta una clara ausencia de planificación urbana, pues las áreas urbanizadas que rodean el terreno demuestran la falta de congruencia y unidad que han regido en su concepción y elaboración.

La imagen es de vivienda baja, sin tratamiento en las porciones norte, poniente y oriente, y de vivienda media construida en serie al costado sur.

Foto No.11 : Muestra la transformación hecha al entorno natural para la construcción de la Urbanización Cima IV, contrastando con el paisaje natural que está en el último plano.

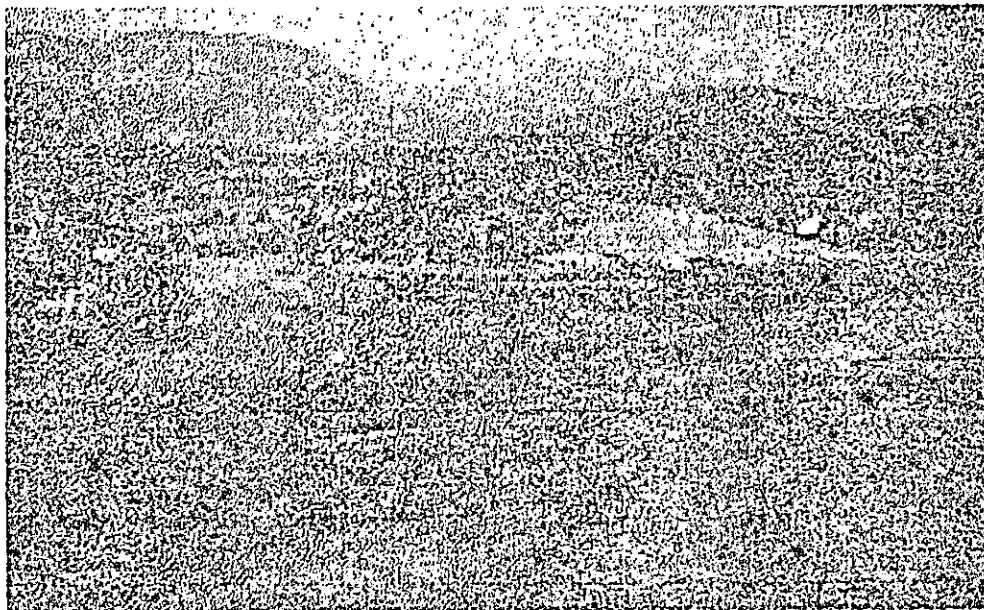
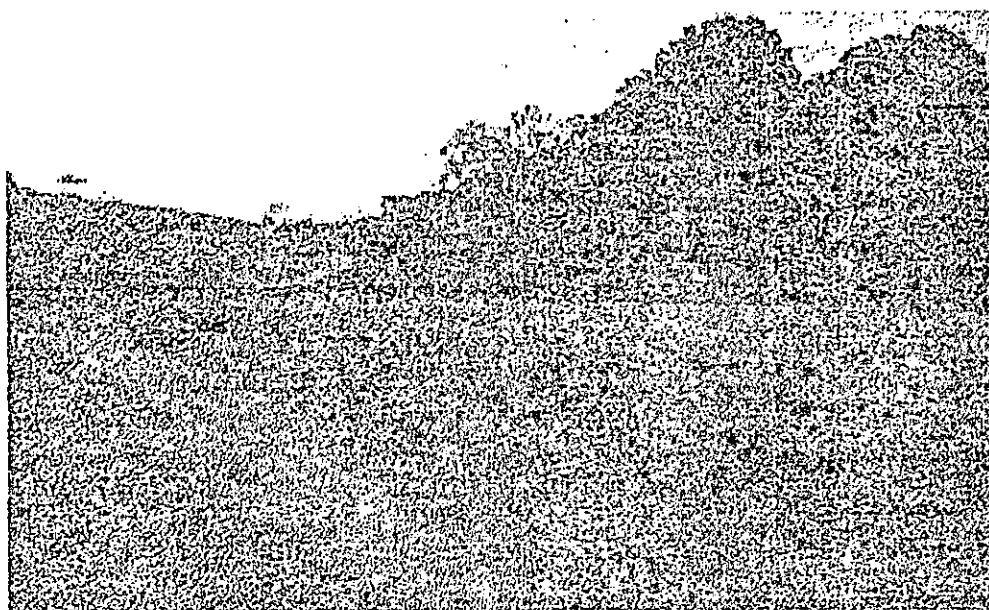
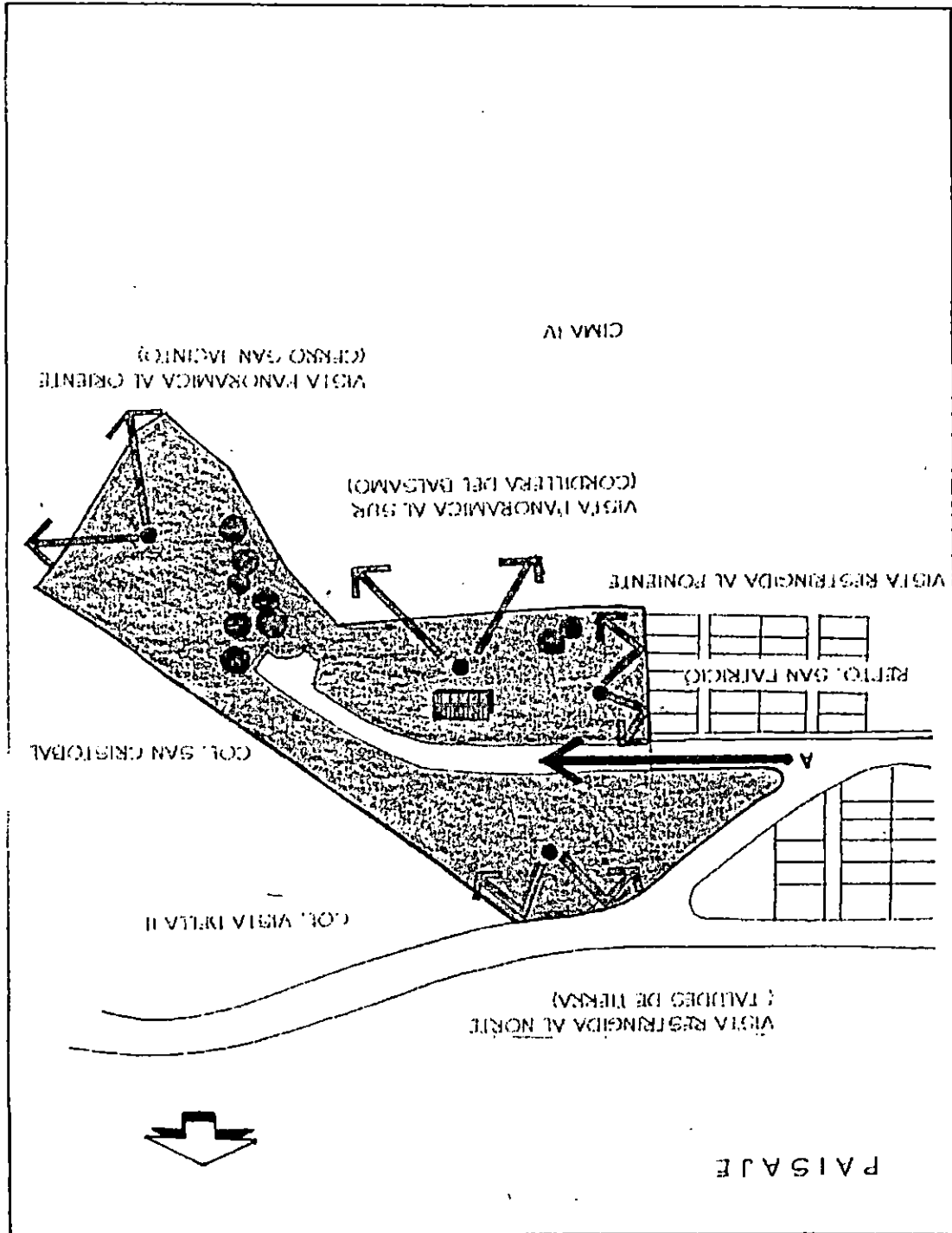


Foto No. 12: Puede verse el trabajo de Urbanización actual en La Cima IV, (Cid/1998). La topografía obliga a que obras de protección se realicen encareciendo los proyectos en el sector. A la derecha se observa el Repartó San Patricio.



Plano No. 13



5. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

a) ASPECTO SOCIAL

CONCLUSIONES	RECOMENDACIÓN
a.1 Aproximadamente el 57% de los habitantes de la comunidad lo conforman personas menores de 20 años, el sector carece de equipamiento social como educación a nivel de parvularia y bachillerato y de recreación.	Considerando este alto porcentaje, debe dotarse a la comunidad de espacios destinados a promover y/o reforzar la educación y orientación infantil y juvenil, como una escuela parvularia, talleres y aulas para el reforzamiento educativo.
a.2 El número <u>promedio</u> de personas por familia es de cinco, predominando las familias nuclear y extensa.	El diseño de la vivienda debe contar con espacio suficiente para albergar a cinco personas. Los espacios deben ser flexibles para adecuarse a las diferentes necesidades familiares.
C.1 Con el apoyo de la Alcaldía Municipal de San Salvador la comunidad estará legalizando, dentro de poco tiempo, la propiedad del terreno, como consta en inciso C, parte VIII del manual operativo del programa de parcelaciones municipales.	Que este documento sea una herramienta que facilite la gestión para el financiamiento del proyecto a través de la Alcaldía Municipal de San Salvador.
La comunidad cuenta con adecuado equipamiento de carácter religioso, pues a 150 metros existe un templo católico y otro evangélico.	Por contar con este equipamiento no será necesario diseñar áreas destinadas para ese uso.
En los aspectos de Salud y educación existe una clara deficiencia de	Que la propuesta considere en base a normas establecidas espacios

<p>equipamiento Social, y debido a los escasos recursos de los habitantes, éstos solo pueden acceder a servicios públicos de Salud y educación; quedando ubicada la unidad de Salud más próxima a más de cinco kms. (San Jacinto), la escuela más cercana a casi 600 mts.(atendiendo hasta 9o. Grado) y el Instituto más cercano a más de 3 Kms., siendo los radios de influencia de dichos centros asistenciales inadecuados.</p>	<p>arquitectónicos para la realización de actividades como consultas y de formación vocacional, estos pueden ser de uso múltiple.</p>
--	---

b) ASPECTO ECONÓMICO

CONCLUSIONES	RECOMENDACIÓN
<p>1. El ingreso promedio de las familias de la comunidad es de ¢1000 a ¢1500 por lo que podrían pagar una cuota en concepto de vivienda nueva, acorde a su posibilidad económica, (no más del 25% de su salario).</p>	<p>La propuesta física deberá diseñarse en función del ingreso promedio de la población.</p>
<p>2. Casi el 40% de los habitantes poseen empleos temporales en actividades económicas como ventas ambulantes, transporte de pasajeros, etc lo que afecta su seguridad</p>	<p>Se debe considerar la posibilidad de diseñar espacios destinados a la enseñanza-aprendizaje de un oficio para las personas que no poseen ocupación definida, mejorando así el desarrollo de la comunidad.</p>

económica familiar, al mismo tiempo han manifestado su deseo de aprender un oficio y así aspirar a un trabajo permanente.	
---	--

c) ASPECTO FÍSICO

CONCLUSIONES	RECOMENDACIÓN
1 El uso de suelo predominante es habitacional .	1. Dotando a la comunidad con equipamiento de carácter recreativo y educativo, se logrará favorecer a todos los sectores de la misma principalmente los niños que constituyen el porcentaje más alto de la población .
2 El sector no cuenta con áreas recreativas adecuadas.	2. Proponer áreas recreativas adecuadas para los diferentes grupos de la población de la comunidad garantizando así el sano esparcimiento y desarrollo de la comunidad.
3 Las áreas actuales designadas para la casa comunal (0.36%), vivienda (14.10%), áreas recreativas (0.13%), de protección, y circulaciones de la comunidad no son adecuadas y suficientes para el buen desarrollo tanto de actividades comunales como privadas.	3. Las áreas proyectadas deben tener una adecuada relación de porcentajes entre sí, en función de las necesidades que posee la comunidad, (recreación, educación, circulaciones, vivienda, etc.) y lo estipulado por los reglamentos competentes.
4. 25 de las 100 viviendas se encuentran ubicadas en el área verde correspondiente al Reparto San Patricio.	4. Reubicar en la propuesta a las veinticinco familias que actualmente habitan en una porción del terreno de la Comunidad San Patricio.

<p>5. La casa comunal existente posee un área de 72 m² con una capacidad para albergar a 40 personas, esto dificulta la participación de mayor número de personas en las asambleas y otras actividades de carácter social</p>	<p>5. el edificio de la casa comunal deberá ser demolido debido a la insuficiencia de espacio para albergar a un número grande de personas de la comunidad, dando mayor cobertura y participación en las actividades que se desarrollan a nivel comunal .</p> <p>Por lo tanto se recomienda , que en la propuesta, sea reubicada en otro sector dentro del mismo terreno y diseñada para albergar a un número entre 150 y 200 usuarios, de tal manera que se logre así una mayor asistencia de personas de la comunidad.</p>
--	--

CAPITULO IV:

P R O N O S T I C O

1. NECESIDADES DE LA COMUNIDAD

Las necesidades urbanas y Arquitectónicas que se plantean a continuación son el resultado de la investigación realizada en la etapa de diagnóstico y sintetizadas en las conclusiones y recomendaciones.

Dichas necesidades físicas al verse satisfechas traerán una mejora en el nivel de vida actual que tienen los habitantes de la comunidad y que fueron expuestas en el Capítulo III.

1.1 PROGRAMA DE NECESIDADES

Las necesidades primordiales de la Comunidad están en función de cuatro

Componentes:

- VIVIENDA
- EQUIPAMIENTO COMLINAL
- INFRAESTRUCTURA BASICA
- AREA DE FORMACION VOCACIONAL

1.2 PROGRAMA URBANO

Ha sido determinado en base a los cuatro componentes planteados, para obtener un grupo definido de espacios a diseñar (ver cuadro de programa Urbano en pagina 63)

I. I PROGRAMA DE NECESIDADES COMUNIDAD DIVINA PROVIDENCIA II				
NECESIDAD	ACTIVIDAD	FUNCION	ZONA	COMPONENTE
ACCESO A MEDICAMENTOS Y CONSULTAS MEDICAS	CONSULTAS MEDICAS, DISTRIBUCION DE MEDICAMENTOS, VACUNAS Y CURACIONES	SAUD	COMUNAL	EQUIPAMIENTO COMUNAL
ORGANIZACIÓN COMUNAL Y PRACTICA RELIGIOSA	COMUNICACIÓN Y CELEBRACIONES	SOCIAL	HABITACIONAL	EQUIPAMIENTO COMUNAL
DESPLAZAMIENTO DENTRO Y FUERA DE LA COMUNIDAD	CIRCULAR, TRANSPORTAR,	CIRCULACION	INFRAESTRUCTURA	INFRAESTRUCTURA
RECREACION ACTIVA Y PASIVA	JUGAR, CORRER, CAMINAR, SALTAR, DISFRUTAR EL AIRE LIBRE	RECREACION	COMUNAL	EQUIPAMIENTO COMUNAL
ADMINISTRAR ACTIVIDADES COMUNALES	COORDINAR, CONTABILIZAR, TOMAR DECISIONES	ADMINISTRACION	COMUNAL	EQUIPAMIENTO COMUNAL
DISPONER DE AGUA POTABLE Y DESALOJO DE AGUAS SERVIDAS	CULINARIAS Y DE ASEO	MANTENIMIENTO	INFRAESTRUCTURA	INFRAESTRUCTURA
PROTECCION CONTRA INTEMPERIE, PRIVACIDAD	RECIBIR VISITAS, COMER, COCINAR, DORMIR, LAVAR, TENDER.	HABITAR	HABITACIONAL	VIVIENDAS
RECIBIR FORMACION VOCACIONAL	TRASLADAR CONOCIMIENTOS	EDUCACION	COMUNAL	EQUIPAMIENTO COMUNAL

Cuadro No 4

1.2 PROGRAMA URBANO COMUNIDAD DIVINA PROVIDENCIA II

ZONA	ESPACIO	ACTIVIDAD	RELACION DIRECTA	AREA (M2)	OBSERVACION
BLOQUE HABITACIONAL	VIVIENDAS	HABITAR	CIRCULACION EQ. COMUNAL	62.5M2*100 = 6250.00	SEGUN OPAMSS VIVIENDA TIPO HIS-80
EQUIPAMIENTO COMUNAL	CASA COMUNAL TALLERES DE OFICIO PLAZA COMUNAL	FESTEJOS, CULTO RELIGIOSOS REUNIONES, CAPACITACIONE	CIRCULACION VIVIENDAS	1433.20 M2	EL AREA DE EQ. COMUNAL ALBERGARA APROX. A 300 PERSONAS
CIRCULACIONES	PASAJES, SENDAS	CIRCULAR	VIVIENDAS, EQ. COMUNAL,	1625.00	APROX. CORRESPONDE AL 20% DEL AREA UTIL
AREA VERDE (RECREATIVA + ECOLOGICA)	PARQUE Y DE RESERVA ECOLOGICA	RECREACION ACTIVA Y PASIVA	VIVIENDAS CIRCULACIONES	2000.00	10% DEL AREA UTIL
ESTACIONAMIENTO	LOTES DE PARQUEO	PARQUEO DE VEHICULOS	EQ. COMUNAL ACCESOS	225.00	1 ESTACIONAMIENTO POR CADA 10 VIV.
PROTECCION	TALUDES, MUROS		CIRCULACIONES	8466.80	DEBIDO A LA CONFIGURACION DEL TERRENO SE REQUIERE DEJAR ZONAS DE PROTECCION
AREA TOTAL				20000.00	

63

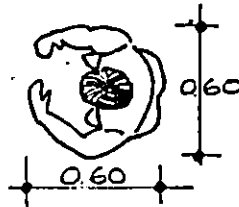


Cuadro No 5

• EJEMPLO DE OBTENCION DE AREAS PARA LA SALA.
EL AREA TOTAL DEL ESPACIO SALA SE OBTIENE DE LA SIGUIENTE FORMA:

- AREA DE PERSONAS PO R M2 (HABRAN 5 PERSONAS EN LA SALA AL MISMO TIEMPO) +
- AREA DE MOBILIARIO +
- AREA DE CIRCULACION =

• AREA DE PERSONAS: UNA PERSONA OCUPA 60x60 CMS. VISTA DESDE ARRIBA, ASI:

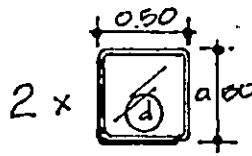
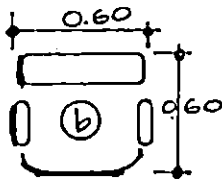
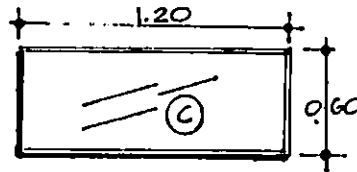
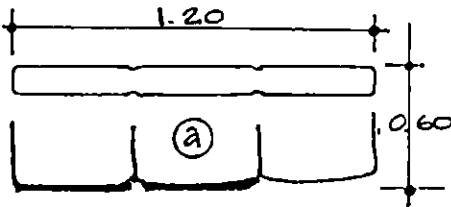


$$0.60 \times 0.60 \times 5 \text{ personas} = \underline{1.80 \text{ mts. }^2}$$

64

• AREA DE MOBILIARIO:

- a) SOFA (1.20 x 0.60)
- b) SILLON, (0.60 x 0.60)
- c) 1 MESA CENTRO, (1.20 x 0.60)
- d) 2 MESAS DE ESQUINA, (0.50 x 0.50)



• AREA DE CIRCULACION

LA CIRCULACION CORRESPONDE AL 25% DE LA SUMATORIA DEL AREA DE PERSONAS + AREA DE MOBILIARIO = (1.80 M2 + 2.30M2) + 25% = 5.13 M2

1.3 PROGRAMAS ARQUITECTONICOS

1.3.1 PROGRAMA ARQUITECTONICO VIVIENDA

ACTIVIDAD	RELACION CON OTROS ESPACIOS	MOBILIARIO Y EQUIPO	SUB TOTAL
SOCIAL	COMEDOR ACCESO	1 SOFA 1 SILLON 1 MESA CENTRO 2 MESAS ESQUINA	5.13
CONSUMO DE ALIMENTOS	SALA	1 MESA COMEDOR 6 SILLAS	5.18
PREPARACION DE ALIMENTOS	COMEDOR OFICIOS	1 COCINA 1 PANTRY 1 REFRIGERADOR	2.25
LAVAR TRASTOS; ROFA, ETC	COCINA TENEDERO	LAVADERO	1.50
TENDER ROPA	OFICIOS	-	6.00
DORMIR, GUARDAR ROPA DESCANSAR	DORMITORIO 2 S.S.	CAMA MATRIMON. 1 CLOSET 1 MESA NOCHE	5.61
DORMIR, GUARDAR ROPA DESCANSAR	DORMITORIO 1 S.S.	3CAMA INDIVIDUAL 1 CLOSET 1 MESAS NOCHE	7.45
FISIOLOGICA	DORMITORIOS	1 INODORO 1 LAVAMANOS 1 DUCHA	1.84

Total Area Vivienda 34.96 Mts²

Cuadro No 6

1.3.3 PROGRAMA ARQUITECTONICO SALON USOS MULTIPLES

ZONA	SUBZONA	ACTIVIDAD	RELACION CON OTROS ESPACIOS	MOBILIARIO Y EQUIPO	SUB TOTAL
PUBLICA	VESTIBULO	ACCESO A DIFERENTES ESPAC	SALA REUNION DISPENSARIO	JARDIERAS	4.50
	SALA REUNION	REUNIRSE, SENTAR TOMAR DECISIONES	COMEDOR ACCESO	300 SILLAS 1 TARIMA 2 VESTIDORES	236.18
	S.S. HOMBRES	FISIOLOGICA	SALA REUNION	1 INODORO 1 MINGITORIOS 2 LAVAMANOS	3.00
	S.S. MUJERES	FISIOLOGICA	SALA REUNION	2 INODOROS 2 LAVAMANOS	3.00
	DISPENSARIO	ACCESO A MEDICAMENTOS	ACCESO VESTIBULO	DISPENSARIO 3 SILLAS 1 CANAPE 1 ESCRITORIO	5.39
AREA DE SERVICIO	ASEO	LAVAR UTENSILIOS DE LIMPIEZA	BODEGA	1 FILETA 1 ESTANTE	1.32
	BODEGA	GUARDAR MATERIAL Y EQUIPO	ASEO, SALA DE REUNION	2 ESTANTES ESPACIO PARA 300 SILLAS	3.59

99

Area total Salon Usos Multiples 261.98

Cuadro No 7

1.3.4 PROGRAMA ARQUITECTONICO TALLERES VOCACIONALES

ZONA	SUBZONA	ACTIVIDAD	RELACION C/ OTROS ESP.	MOBILIARIO Y EQUIPO	SUB TOTAL
PUBLICA	VESTIBULO	REUNION PERSONAS	ACCESOS TALLERES	-	6.75
ADMINIS TRATIVA	OFICINA	ATENDER PUBLICO, ADMINISTRAR	VESTIBULO CARPINTERIA COSTURA	1 ESCRITORIO 2 SILLAS 1 ARCHIVO 1 LIBRERA	4.27
	S.S. OFICINA	FISIOLOGICA	OFICINA	1 INODORO 1 LAVAMANOS	1.35
CARPIN TERIA	AREA DE MESAS DE T	CEPILLAR, PEGAR, PINTAR	VESTIBULO BODEGA	6 MESAS TRABAJO	39.00
	AREA DE SIERRAS	CORTAR	MESAS TRAB. BODEGA	MESA DE CORTAR	17.00
	BODEGA	GUARDAR MATERIAL Y EQUIPO	AREA DE SIERRA	2 ESTANTES	14.40
COSTURA	AREA DE MAQUINAS	CONFECCIONAR ROPA	VESTIBULO	6 MAQUINAS IND 6 SILLAS 1 MESA CORTAR	5.19
APRENDI ZAJE	AULA	ENSEÑANZA- APREN DIZAJE	ADMINISTRATIV A	3 MESAS 15 BANCOS	24.9
	BODEGA	GUARDAR Y DESPACHAR MATERIALES	AREA DE CARGA Y DESCARGA	2 ESTANTES	15.00-
DE SERVICIO	S.S. HOMBRES	FISIOLOGICA	AULAS CARPINTERIA	1 INODORO 2 LAVAMANOS 1 MINGITORIO	2.86
	S.S. MUJERES	FISIOLOGICA	AULAS	2 INODORO 2 LAVAMANOS	3.00

67

Area total Talleres 133.76 Mts²

Cuadro No 8

1.3.2 PROGRAMA ARQUITECTONICO AREA RECREATIVA

ZONA	SUB ZONA	ACTIVIDAD	RELACION CON OTROS ESPACIOS	MOBILIARIO Y EQUIPO	SUB TOTAL
PUBLICA	AREA NIÑOS	JUGAR, CORRER, SALTAR,	AREA ADULTOS	1 COLUMPIO 1 ARGOLLA 1 SUBE Y BAJA 1 SALTA TUBOS 1 BARRA 1 PISTA BICICLETA 4 BANCAS	65.00
	AREA JOVENES	REUNIRSE, SENTARSE JUGAR BKB.	---	1 CANCHA BKB 8 BANCAS	487.00
	AREA ADULTOS	SENTARSE CAMINAR CONVERSAR	AREA NIÑOS	3 MESAS 12 BANCOS 4 BANCAS	11.59

89

Total area Recreativa 263.59

Cuadro No 9

2. CRITERIOS DE DISEÑO URBANO

2.1 FORMALES

2.1.1 La organización del anteproyecto dentro del terreno será concentrada, destinando el área de equipamiento comunal como centro de reunión de los usuarios de este proyecto, de esta forma se fortalecen las relaciones comunales.

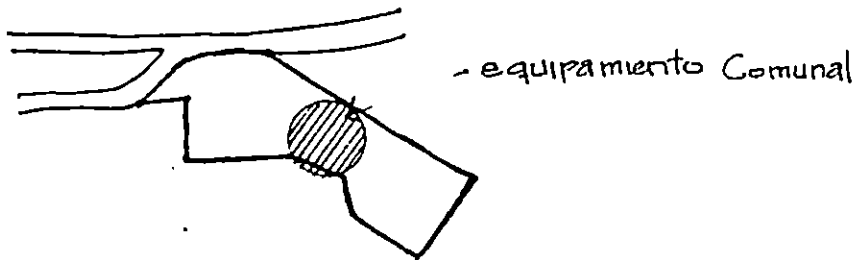


Grafico 3-14

2.1.2 Se tomará un eje primario para el diseño del conjunto, que será la circulación que se mantiene longitudinalmente por el terreno, dicha circulación alberga la tubería de agua potable que abastece a las Comunidades Divina Providencia II y San Patricio y es una exigencia por parte de la alcaldía de San Salvador. Ver fig.2

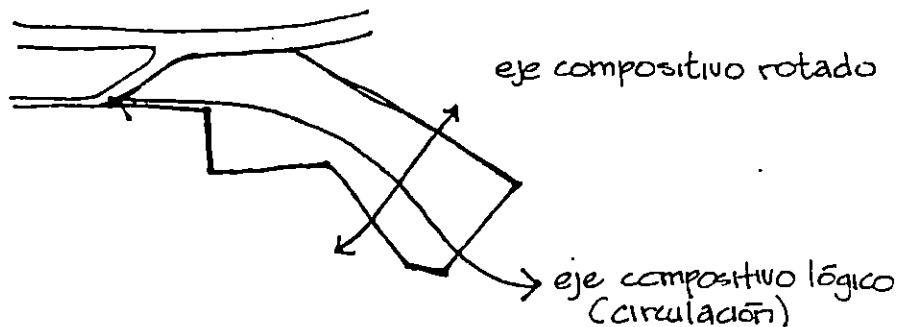


Grafico 3-15

2.2 FUNCIONALES

2.2.1 Se debe procurar que los accesos Peatonales y vehiculares queden inmediatos a las vías y servicios de infraestructura existentes.

2.2.3 Las áreas de esparcimiento y recreo público funcionarán como elementos de enlace con otras áreas del conjunto, para evitar que se conviertan en zonas abandonadas y poco seguras.

2.2.2 Se deberán evitar pasajes de paso, que consisten en circulaciones entre pasajes, cuando éstos son muy largos, por los que no hay acceso directo desde las viviendas y se convierten en lugares poco higiénicos y seguros.

2.2.4 Se procurará ubicar el estacionamiento comunal centralizado para facilitar cargas y descargas e inmediato al área de Equipamiento comunal.

2.3 TECNICOS

2.3.1 En lo posible los pasajes deberán ser longitudinales a las curvas de nivel para dar facilidad de desague al terreno.

2.2.4 El sistema constructivo para los diferentes proyectos deberá tomar en consideración los materiales que se puedan adquirir cerca del terreno.

2.3.2 Se considerarán áreas de protección a ambos lados del cauce de la quebrada según lo especifique la OPAMSS.

2.2.5 Se deberá considerar que el material para áreas exteriores como plaza y estacionamiento permita la filtración del agua hacia los mantos acuíferos cercanos a la comunidad.

<p>2.2.3 Se deberá considerar que la iluminación en los ambientes arquitectónicos sea la más adecuada según la actividad y el espacio a través de la ubicación de luminarias en recorridos de circulaciones y lugares de estar.</p>	
---	--

<p>2 . 4 E C O N O M I C O S</p>	
----------------------------------	--

<p>2.4.1 Se procurará que la ubicación de las edificaciones se encuentre sobre terrazas en alturas adecuadas, proyectando elementos de protección como taludes engramados a fin de reducir costos en terrecería.</p>	<p>2.4.3 La tubería para el drenaje de aguas lluvias. será de PVC para garantizar la duración y rendimiento de la misma</p>
--	---

<p>2.4.2 El desalojo de aguas lluvias se hará a través de canaletas a cajas tragante y de cajas tragante a pozos.</p>	<p>2.4.4 La cuota de vivienda deberá estar acorde a la capacidad de pago de las familias, la cual no sobrepasará el 30% del ingreso mensual promedio.</p>
---	---

<p>3.4.2 Debido a que la función permite los cambios de niveles, la topografía debe mantenerse en áreas de protección y circulaciones por lo menos en un 60% sin modificarse, logrando minimizar costos de urbanización.</p>	
--	--

3. CRITERIOS DE DISEÑO ARQUITECTONICO

3.1 FORMALES	
a) Geometricamente se tomará como base el rectángulo ,con adiciones y sustracciones para lograr dinamismo en la volumetria de los edificios	c) Se buscara explotar la potencialidad de las vistas hacia el exterior del terreno a traves de areas de recreacion pasiva, aprovechando el terreno por su predominancia en altura.
b) En áreas abiertas (como de recreación), las formas serán dinámicas y los materiales usados acordes a la intemperie.	

3.2 FUNCIONALES	
3.2.1 Procurar la iluminación y ventilacion natural en todos los espacios	3.2.3 Se procurará que exista en edificaciones comunales un área de descarga para el abastecimiento de materiales.
3.2.2 Se considerara que la circulación dentro de los espacios sea fluida, según la actividad que se desarrolle dentro de los mismos.	3.2.4 Por ser el área recreativa un espacio compartido por diferentes grupos de edades, debe establecerse un elemento de control que permita dicha limitante .

3.3 T E C N I C O S

3.3.1 El sistema constructivo perseguirá durabilidad y resistencia

3.3.3 La propuesta de diseño para la unidades habitacionales, consistira en aquella que cubra la mayor densidad poblacional por hectárea.(275 h/ Ha.(Densidad maxima alcanzada en edificios octuples del ex-IVU)

3.3.2 Se procurará que el sistema de construccion sea sencillo y adaptable a Ayuda Mutua, así se logrará que aquellos que no sean capacitados en aspectos constructivos contribuyan en la ejecución del proyecto

3.3.4 Las paredes tendrán acabados que permitan evitar la filtración de humedad al interior de los edificios

3.4 E C O N O M I C O S

3.4.1 Los materiales a utilizar serán de fácil obtención en el lugar para disminuir los costos por transporte .

3.4.3 Lograr la adaptación de las zonas de recreación y/o de expectacion a la topografía del terreno para minimizar costos de construcción.

3.4.2 Minimizar el área de construcción haciendo óptimos los espacios al interior de la vivienda, de tal modo que menor área , menor costo de construcción.

3.5 PSICOLÓGICOS

3.5.1 Buscar privacidad familiar, separando adecuadamente las funciones dentro del hogar.

3.5.2 Se procurara que la vivienda sea confortable de tal manera que permita el deseo de permanencia y sentido de pertenencia.

4. ZONIFICACION

4.1 CRITERIOS DE ZONIFICACION

Para lograr la respuesta optima de zonificación se han planteado los siguientes criterios:

1) ADAPTACION A LA TOPOGRAFIA DEL TERRENO: las áreas propuestas se definirán en base a la topografía del terreno pues de ello depende grandemente el encarecimiento del proyecto en terminos económicos. La vivienda es el elemento primordial pues debe ubicarse en las zonas menos accidentadas, Los sectores más accidentados se destinarán para zonas de reserva, protección; como elementos de enlace del conjunto.

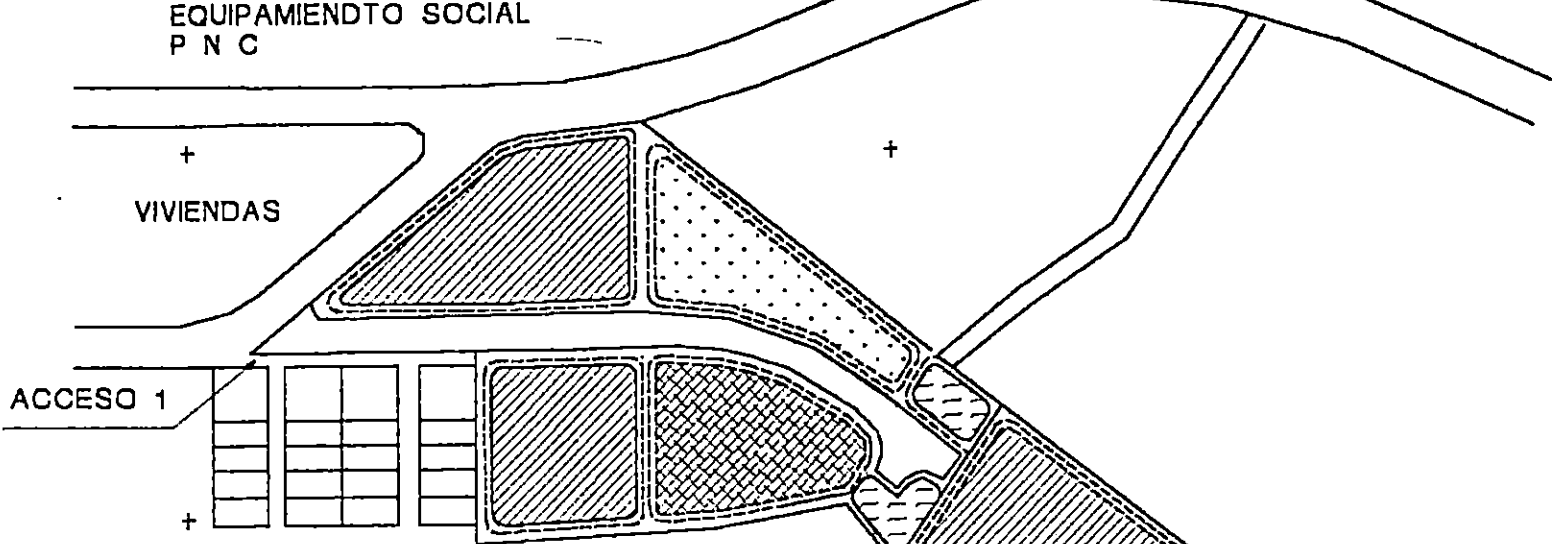
2) ACCESIBILIDAD A LAS ZONAS: se procurarán diferentes zonas que tengan accesos adecuados entre si, se zonificará en base a las necesidades del conjunto en áreas, disposiciones físicas, etc.

4.2 ALTERNATIVAS DE ZONIFICACION





Se han trabajado 3 alternativas de zonificación, en base a los criterios planteados, dichas alternativas serán evaluadas y una será la óptima. (ver alternativas de zonificación)

4.3 EVALUACION DE LA ZONIFICACION

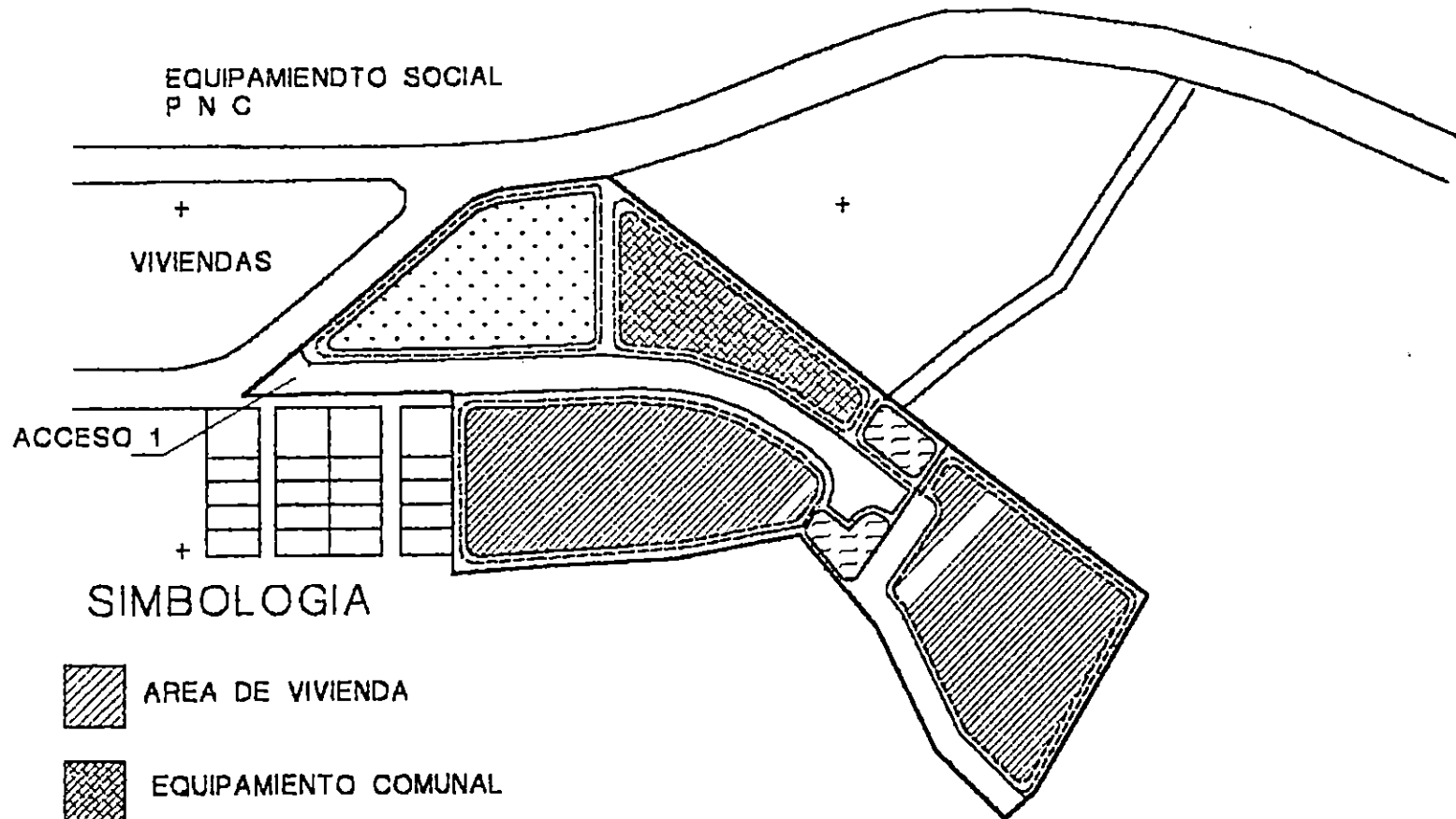
ALTERNATIVA DE ZONIFICACION No 1







SIMBOLOGIA

-  AREA DE VIVIENDA
-  EQUIPAMIENTO COMUNAL
-  RESERVA ECOLOGICA
-  AREA VERDE RECREATIVA

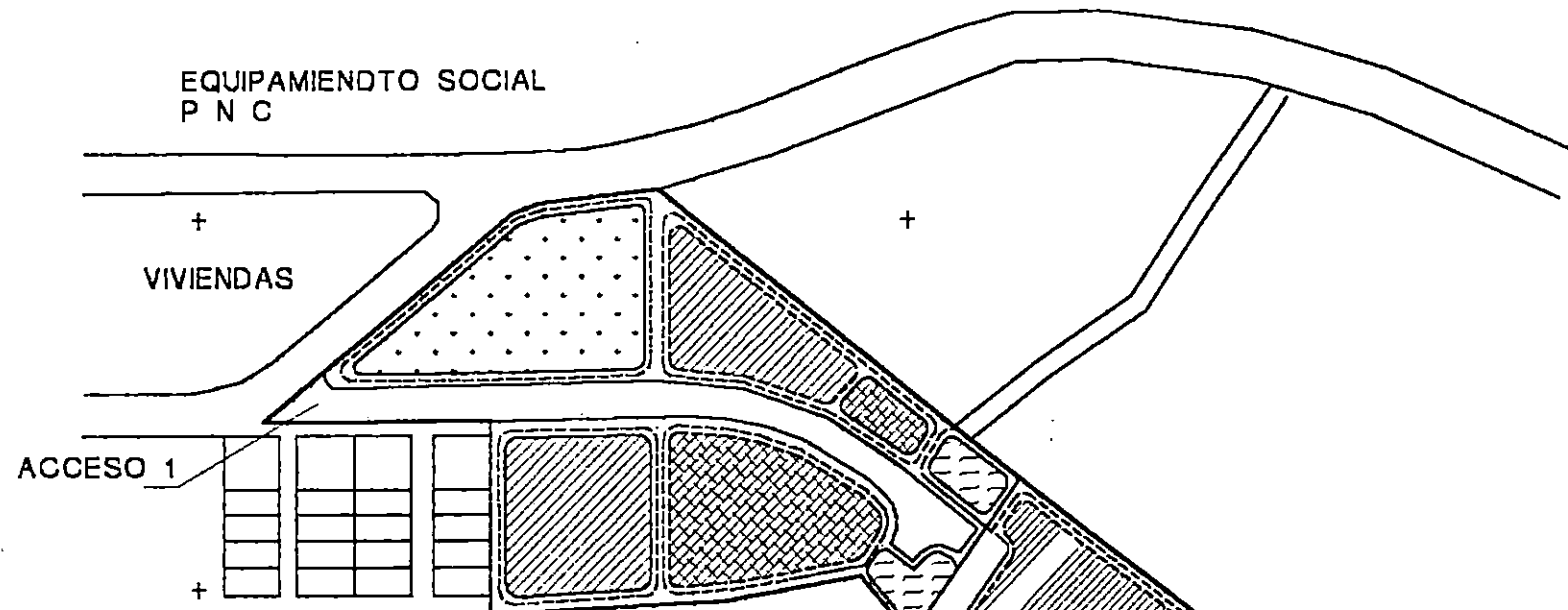
ALTERNATIVA DE ZONIFICACION No 2







SIMBOLOGIA

-  AREA DE VIVIENDA
-  EQUIPAMIENTO COMUNAL
-  RESERVA ECOLOGICA
-  AREA VERDE RECREATIVA

ALTERNATIVA DE ZONIFICACION No 3



SIMBOLOGIA

-  AREA DE VIVIENDA
-  EQUIPAMIENTO COMUNAL
-  RESERVA ECOLOGICA
-  AREA VERDE RECREATIVA

Asignación de puntos en función del cumplimiento de los criterios

- Cumple con criterios 2 puntos
- cumple en parte 1 punto
- No cumple 0 puntos

El estacionamiento se dispone en las tres zonificaciones como parte del Equipamiento comunal por lo que no se menciona en la siguientes descripciones: (ver cuadro de evaluación de alternativas de zonificación)

EVALUACION ALTERNATIVAS DE ZONIFICACION			
CRITERIOS	ALTERNATIVA 1	ALTERNATIVA 2	ALTERNATIVA 3
LA VIVIENDA SE UBICA PREFERBLEMENTE EN LAS ZONAS MENOS ACCIDENTADAS	0	2	1
EL EQUIPAMIENTO COMUNAL DEBE SER EQUIDISTANTE A LOS BLOQUES HABITACIONALES.	1	2	2
LA FUNCION DE LAS ZONAS SE DEBE ACOMODAR A LA TOPOGRAFIA DEL TERRENO.	0	1	1
LAS ZONAS DEBEN SER COMPATIBLES Y CON ACCESOS ADECUADOS	1	2	1
TOTAL	2	7	5

Cuadro No 10

CONCLUSION : En base al cuadro evaluativo la alternativa de zonificación óptima es la No, 2; por lo tanto las diferentes alternativas de urbanizacion se trabajarán en base a dicha alternativa.

CAPITULO V:

PROPUESTA

I. L O U R B A N O

I. C O N C E P T U A L I Z A C I O N D E L A U R B A N I - Z A C I O N

Los factores más importantes a considerar en el diseño de la urbanización son los siguientes:

- a) ECONOMICOS
- b) FUNCIONALES
- c) INTEGRACION DEL CONJUNTO

a) **ECONOMICOS:** La urbanización debe tener el menor trabajo de terracería, las obras de protección como muros de retención deberán ser mínimos, las circulaciones peatonales y vehiculares no deberán exceder al 25% del área total del terreno, los materiales constructivos deben adquirirse cerca del proyecto, las soluciones hidráulicas deberán minimizar tubería y pozos derivadores.

b) **FUNCIONALES:** Las circulaciones peatonales no deben exceder al 8% y las peatonales al 20% , el estacionamiento debe tener una distancia máxima de 150 mts. a la última vivienda, los pasajes peatonales deben tener un ancho mínimo de 1 mt., el equipamiento comunal y áreas recreativas deberán ser equidistantes a las viviendas, la separación mínima entre edificios será 1.5 veces la altura del edificio. Las áreas verdes deberán combinarse con la circulación a fin de que no sean abandonadas.

c) **INTEGRACION :** Los edificios deben tener relación de acuerdo a su función y forma, y habrá articulación a través de las circulaciones y separaciones adecuadas entre cada espacio arquitectónico.

1.1 ANALISIS DE PROYECTOS ANALOGOS

CUADRO COMPARATIVO DE RESPUESTAS HABITACIONALES EN ASENTAMIENTOS POPULARES

UN NIVEL	VENTAJAS	DESVENTAJAS	AREA (m2)
1. COMUNIDAD JOSE CECILIO DEL VALLE	<ul style="list-style-type: none"> • POSIBILIDAD DE AMPLIACION • SE FORTALECE EL SENTIDO DE PROPIEDAD PRIVADA 	<ul style="list-style-type: none"> • AREA VERDE REDUCIDA Y DISPERSA • Poca PRIVACIDAD POR VIVIENDA • MUCHOS LOTES QUEDAN DE FORMA IRREGULAR 	20-25
2. COMUNIDAD EMMANUEL	<ul style="list-style-type: none"> • REQUIERE MENOR CANTIDAD DE MANO DE OBRA CALIFICADA EN COMPARACION DE OTRAS 	<ul style="list-style-type: none"> • EL AREA DE LA VIVIENDA ES MÍNIMA DEBIDO AL POCO TERRENO HORIZONTAL DISPONIBLE • ESCASEZ DE AREAS RECREATIVAS DEBIDO A LA SATURACION DEL TERRENO 	20-25
3. COMUNIDAD TUTUNICHAPA			25-30
4. COMUNIDAD IBERIA			25
DOS NIVELES	VENTAJAS	DESVENTAJAS	AREA (m2)
1. COMUNIDAD CRUZ ROJA	<ul style="list-style-type: none"> • AREAS VERDES Y CIRCULACIONES RELATIVAMENTE AMPLIAS Y ARBORIZADAS • MAYOR AREA DE VIVIENDA EN RELACION A LA DE UN NIVEL • AREAS VERDES CONCENTRADAS • MAYOR FRESCURA Y SOMBRA • MEJOR APROVECHAMIENTO DE LA TOPOGRAFIA 	<ul style="list-style-type: none"> • POCAS POSIBILIDADES DE AMPLIACION DE LA VIVIENDA • REQUIERE MAYOR MANO DE OBRA CALIFICADA • CULTURALMENTE VIVIR EN SEGUNDO NIVEL ES DESVENTAJA EN CUANTO A ACCESOS Y ZONAS VERDES 	30-40
2. COMUNIDAD CUSCATLAN			35-40
3. COMUNIDAD SAN MARCOS			35
CUATRO NIVELES	VENTAJAS	DESVENTAJAS	AREA (m2)
1. COMUNIDAD CONTIGUA A JARDINES DE ZACAMIL	<ul style="list-style-type: none"> • EQUILIBRIO ENTRE AREAS ABIERTAS Y TECHADAS • MAYOR AREA DE CONSTRUCCION CON RELACION A LA DE UN NIVEL • AREAS RECREATIVAS AMPLIAS 	<ul style="list-style-type: none"> • ALTO INDICE DE DELINCUENCIA • GRAN DEMANDA DE SERVICIOS BASICOS INSATISFECHOS • POCAS POSIBILIDADES DE CRECIMIENTO FUTURO • ALTA DENSIDAD POBLACIONAL • DIFICIL ACEPTACION DE LOS NIVELES 3 Y 4 PARA VIVIENDA 	30
2. COLONIA ZACAMIL			40
3. COMUNIDAD SAAVEDRA			35-40

Cuadro No 11

DE LO ANTERIOR SE CONCLUYE QUE LA VIVIENDA DE AGENTAMIENTOS POPULARES DESARROLLADA EN DOS NIVELES APROVECHA

MEJOR LA CONFIGURACION DEL TERRENO Y A LA VEZ PROPORCIONA MAYOR AREAS DE CONSTRUCCION QUE LAS ALTERNATIVAS DE UN NIVEL, ADEMAS DEBIDO A LA TOPOGRAFIA DEL TERRENO DE LA COMUNIDAD DIVINA PROVIDENCIA II, SE VUELVE DEMASIADO ALTO EL COSTO DE TERRACERIA PARA LA URBANIZACION. VER HOJA DE PERFIL A-A EN PAG. 88.

PROCESO DE DISEÑO URBANIZACION

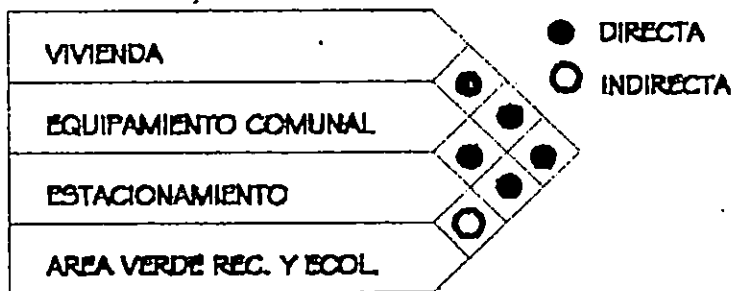
MATRIZ DE RELACION

Las Comunidades presentan la característica de resolver los problemas de forma colectiva por lo que el proceso de diseño tiene algunas variaciones de otros esquemas habitacionales por lo que se consideran las siguientes funciones habitacionales.

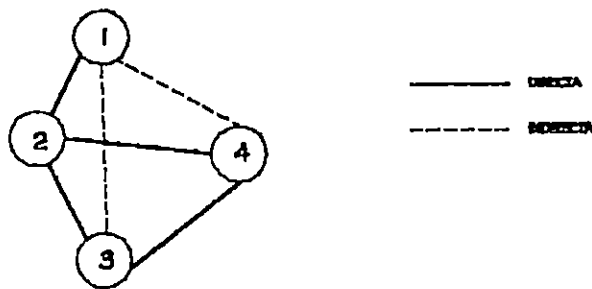
- 1 Albergue
- 2 Recreo
- 3 Relación Social
- 4 Organización y Administración
- 5 Desarrollo del individuo
- 6 Creamiento del grupo. --

Las diferentes funciones se relacionan entre si estableciendo jerarquía entre los diferentes espacios. Estas relaciones son directas o indirectas y vienen justificadas en parte por los criterios de diseño urbano.

A continuación se plantean las relaciones entre los diferentes espacios para la Comunidad. La matriz de relación es la misma para las tres alternativas de ordenamiento.



MATRIZ DE RELACION



GRAFO DE RELACION

DIAGRAMA DE ORDENAMIENTO

Para establecer un concepto más claro ordenamos los diferentes espacios de acuerdo a el recorrido que el usuario debe tener en los diferentes espacios, esto nos da un panorama más claro de los espacios que se utilizan simultáneamente y de aquellos que funcionan aisladamente.

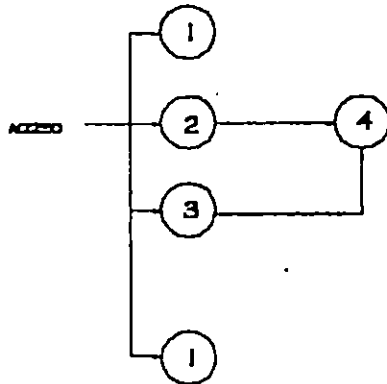


DIAGRAMA DE ORDENAMIENTO

DIAGRAMA TOPOLOGICO

Finalmente obtenemos una zonificación gruesa de los macro espacios o lo que conocemos como diagrama topológico. Esto constituye la mayor aproximación de zonificación que podemos tener antes de obtener el cálculo de áreas correspondientes al terreno a urbanizar dichas áreas se ajustaran a el diagrama topológico.

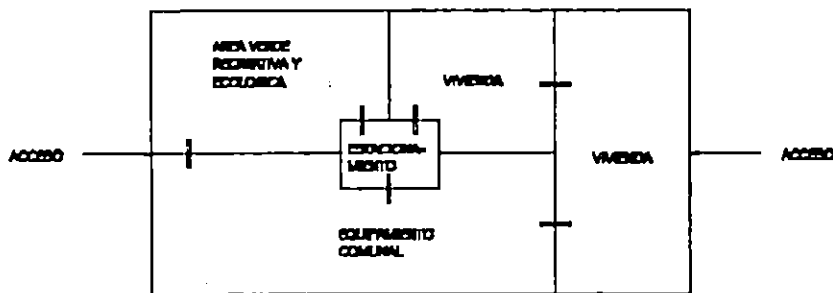


DIAGRAMA TOPOLOGICO

PROCESO DE DISEÑO ALTERNATIVA 2

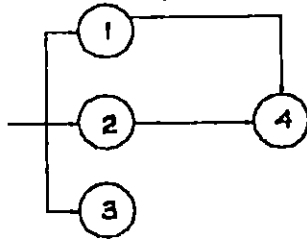


DIAGRAMA DE ORDENAMIENTO

DIAGRAMA TOPOLOGICO

Finalmente obtenemos una zonificación gruesa de los macro espacios o lo que conocemos como diagrama topológico. Esto constituye la mayor aproximación de zonificación que podemos tener antes de obtener el cálculo de áreas correspondientes al terreno a urbanizar dichas áreas se ajustaran a el diagrama topológico.

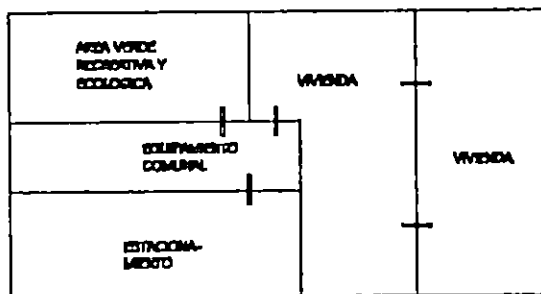


DIAGRAMA TOPOLOGICO

DIAGRAMA DE ORDENAMIENTO

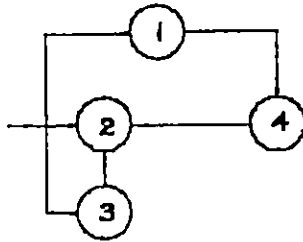


DIAGRAMA DE ORDENAMIENTO

DIAGRAMA TOPOLOGICO

Finalmente obtenemos una zonificación gruesa de los macro espacios o lo que conocemos como diagrama topológico. Esto constituye la mayor aproximación de zonificación que podemos tener antes de obtener el cálculo de áreas correspondientes al terreno a urbanizar dichas áreas se ajustarán al diagrama topológico.

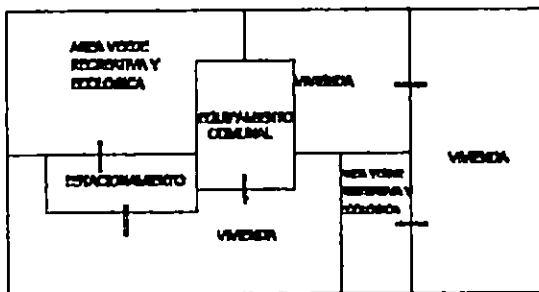
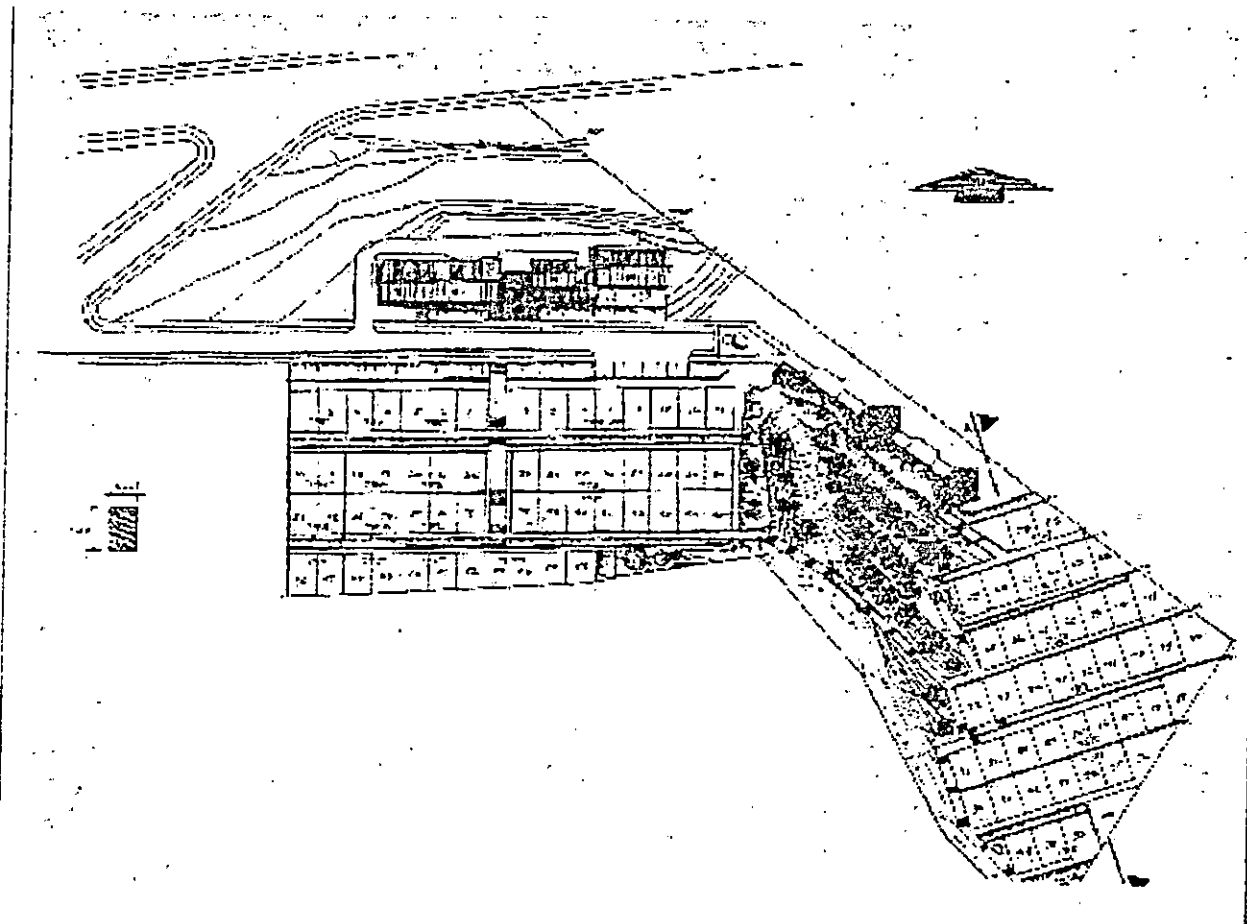


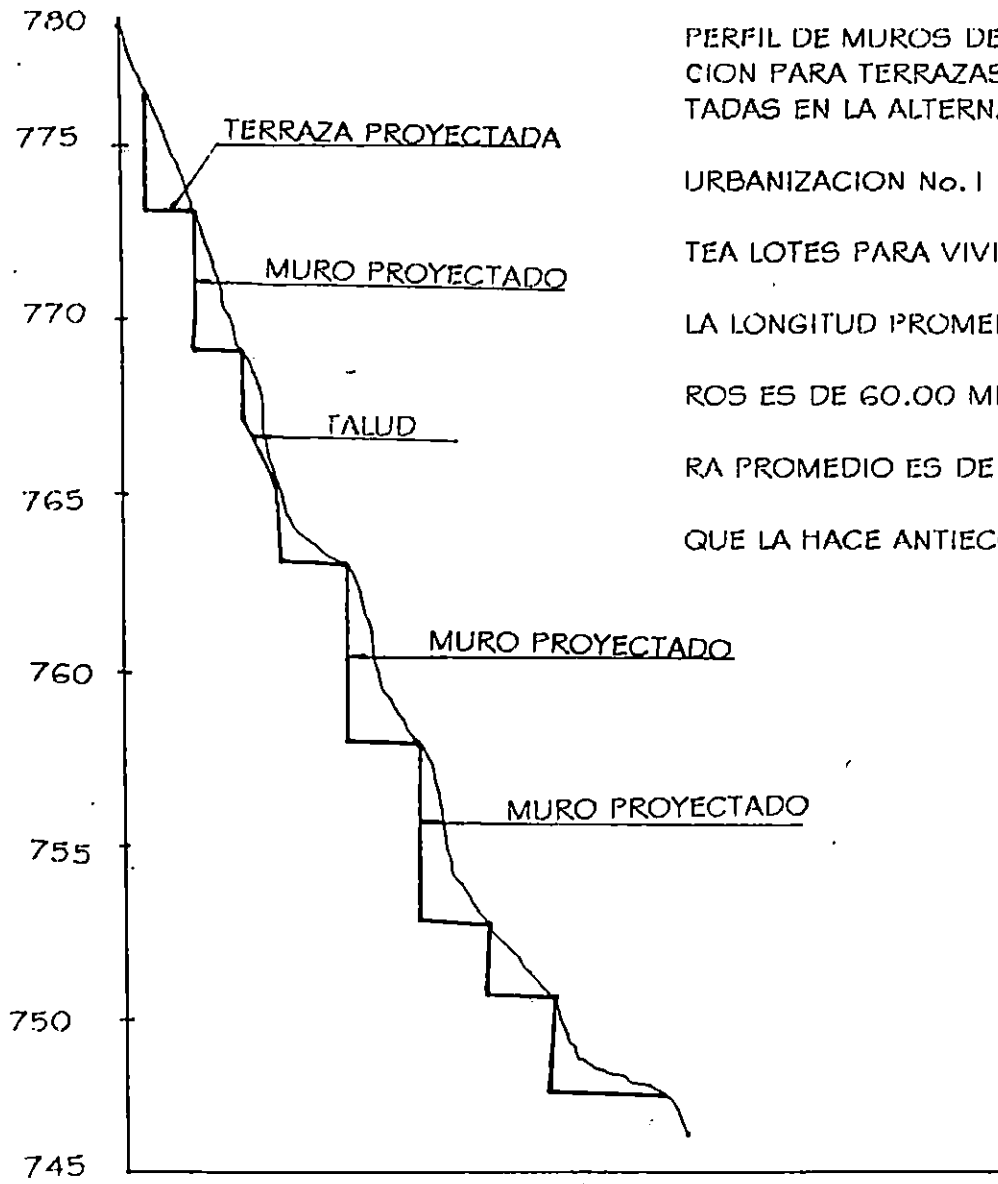
DIAGRAMA TOPOLOGICO

ALTERNATIVA DE URBANIZACION No 1



100 LOTES DE 62.50 MTS² EQUIPAMIENTO COMUNAL AL NORTE

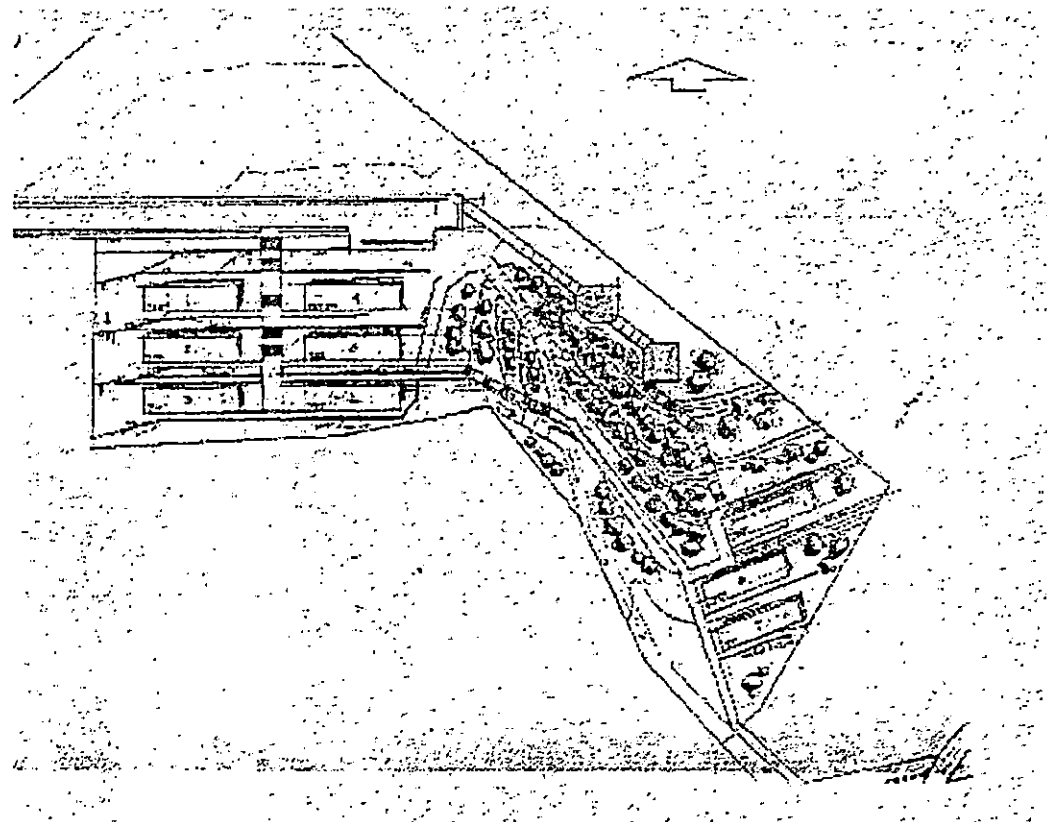
Plano No 16



PERFIL DE MUROS DE CONTENCIÓN PARA TERRAZAS PROYECTADAS EN LA ALTERNATIVA DE URBANIZACIÓN No. 1 QUE PLANTEA LOTES PARA VIVIENDA. LA LONGITUD PROMEDIO DE MUROS ES DE 60.00 ML Y LA ALTURA PROMEDIO ES DE 5.5 MTS. LO QUE LA HACE ANTIECONOMICA.

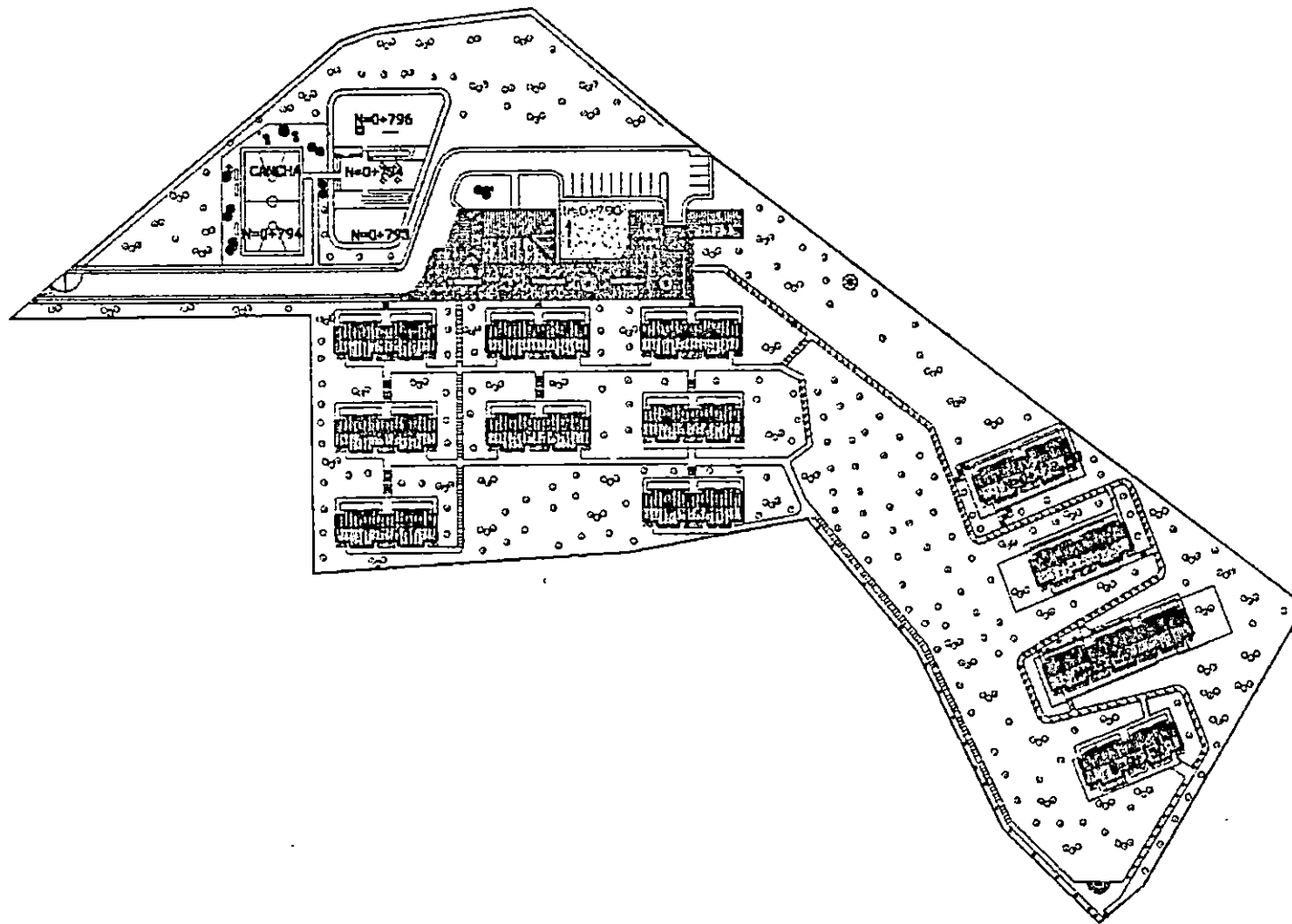
PERFIL A-A

ALTERNATIVA DE URBANIZACION No 2



EDIFICIOS DE TRES NIVELES, 9 EDIFICIOS UBICADOS EN DOS ZONAS
Plano 18

ALTERNATIVA DE URBANIZACION No 3



EVALUACION DE ALTERNATIVAS DE URBANIZACION

Asignación de puntos en función del cumplimiento de los criterios

- Cumple con criterios 2 puntos
- cumple en parte 1 punto
- No cumple 0 puntos

EVALUACION DE ALTERNATIVAS DE URBANIZACION			
CRITERIOS	ALTERNATIVA 1	ALTERNATIVA 2	ALTERNATIVA 3
ECONOMICOS	1	2	2
FUNCIONALES	2	1	2
INTEGRACION	0	1	2
TOTAL	3	4	6

Cuadro No 12

CONCLUSION: en base a los criterios planteados, la alternativa óptima es la No.3 que corresponde a edificios de 2 niveles, por tanto el diseño arquitectónico se elaborará basado en esta propuesta.

2. V I V I E N D A

2.1 CONCEPTUALIZACION DE LA VIVIENDA

En el diseño de la vivienda se deberán considerar los espacios necesarios para el desarrollo de la vida familiar y social, albergará a un promedio de cinco miembros por familiar. Esta distribución responde a la tipología de vivienda en el área urbana.

- Las edificaciones para vivienda se propondrán en dos plantas, (como ya se concluyó en Lo Urbano) estando sujetas a la conformación natural del terreno, garantizando facilidad de acceso y se buscará también el mejor aprovechamiento del área terreno a fin de evitar la construcción innecesaria de obras de protección que encarezcan el proyecto;. los espacios internos deben ser flexibles, así podrán adaptarse a diferentes necesidades de uso.
- Se Procurará la iluminación y ventilación natural en todos los espacios.(incluyendo el tendedero)

2.2 CRITERIOS DE DISEÑO VIVIENDA

- BAJO COSTO: la alternativa ooptima debe ser de bajo costo sin detrimento de la durabilidad y resistencia de sus materiales.
- FORMALMENTE DINAMICA : que la vivienda tenga juego de formas y por lo tanto sus recorridos internos hacen que el usuario tengan una vievencia del espacio dinámico.
- FUNCIONAL : que puedan realizarse todas las actividades necesarias de forma cómoda y sin interferir una con otra.principalmente la actividad descanso. Pues deberá diseñarse espacio para 5 personas.
- PRIVACIDAD :que ofrezca la privacidad necesaria a los miembros del grupo familiar, separando adecuadamente los espacios de la misma.

2.2 ALTERNATIVAS DE VIVIENDA

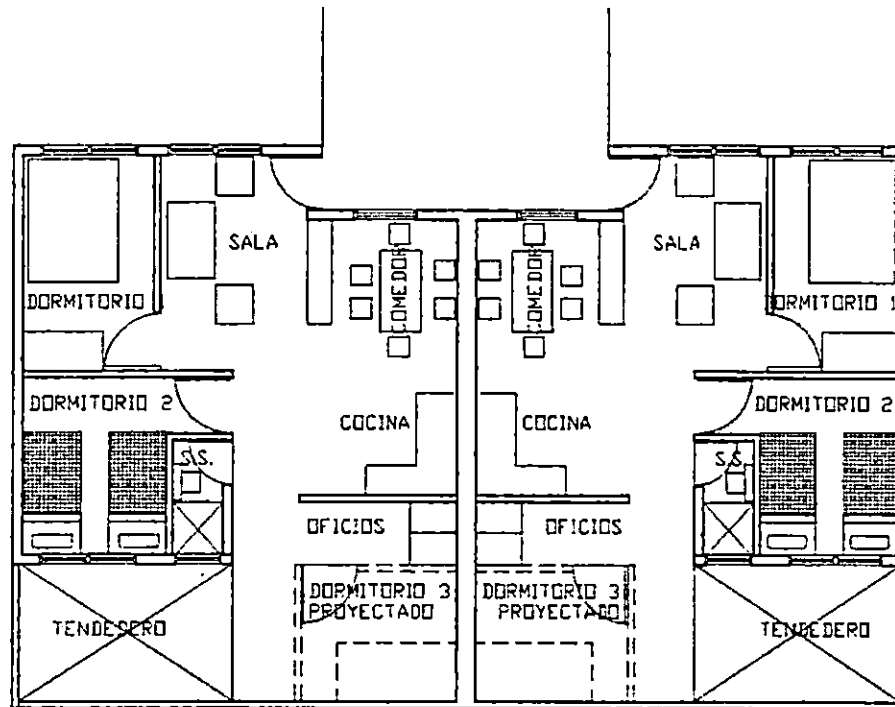
Se han realizado cuatro alternativas de vivienda para la comunidad, todas en función de dos niveles de construcción, la alternativa óptima será la que obtenga el puntaje mayor en base a los criterios.

- ALTERNATIVA I : Se han diseñado edificios tipo óctuples, consta de dos espacios de dormitorio, alberga dos camas por dormitorio, el tendedero está descubierto, los 4 apartamento del 2º. Nivel tiene un dormitorio proyectado en 3º. Nivel ., la forma del edificio es poco dinámica
- ALTERNATIVA II : Tipo óctuple, 2 dormitorios, el dormitorio dos alberga tres camas, por lo que no se proyectó espacio para ampliación . el tendedero no cumple con su función de ventilación e iluminación.
- ALTERNATIVA III : Tipo óctuple, con iluminación y ventilación natural, posee privacidad y espacio necesario en los dormitorios. Es dinámica en planta y elevación.
- ALTERNATIVA IV : Su diseño en esta sección responde a las demandas de la comunidad, y como parte del estudio de casos análogos.

Se evaluará de la siguiente forma :

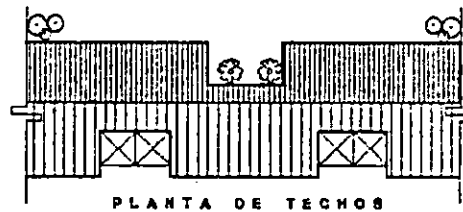
Cumple con el criterio	2 puntos
Cumple en parte	1 punto
No cumple	0 puntos

ALTERNATIVA DE VIVIENDA No 1



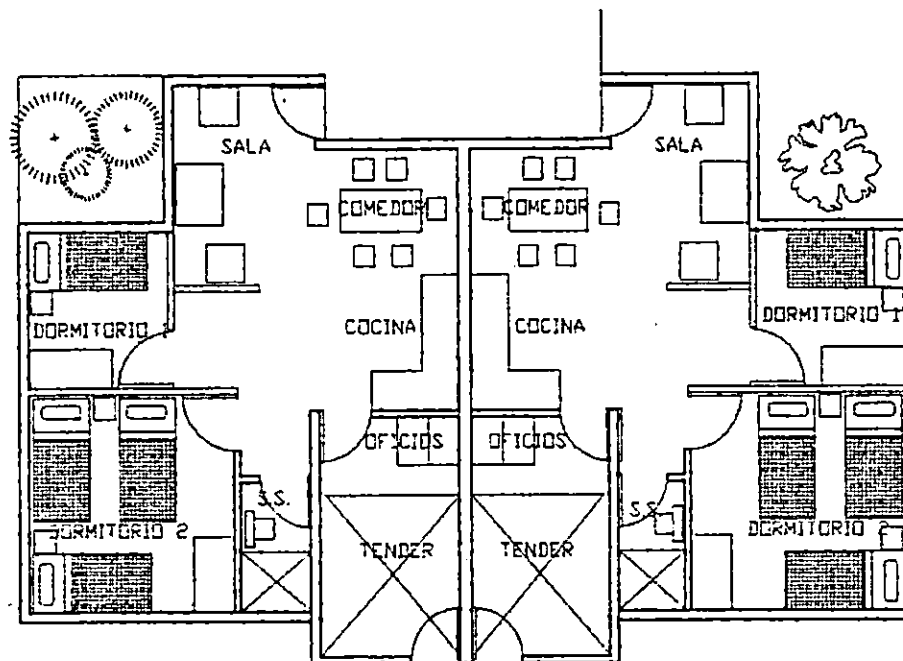
PLANTA ARQUITECTONICA (TIPO OCTUPLE)

CON CRECIMIENTO FUTURO EN 3a NIVEL



PLANTA DE TECHOS

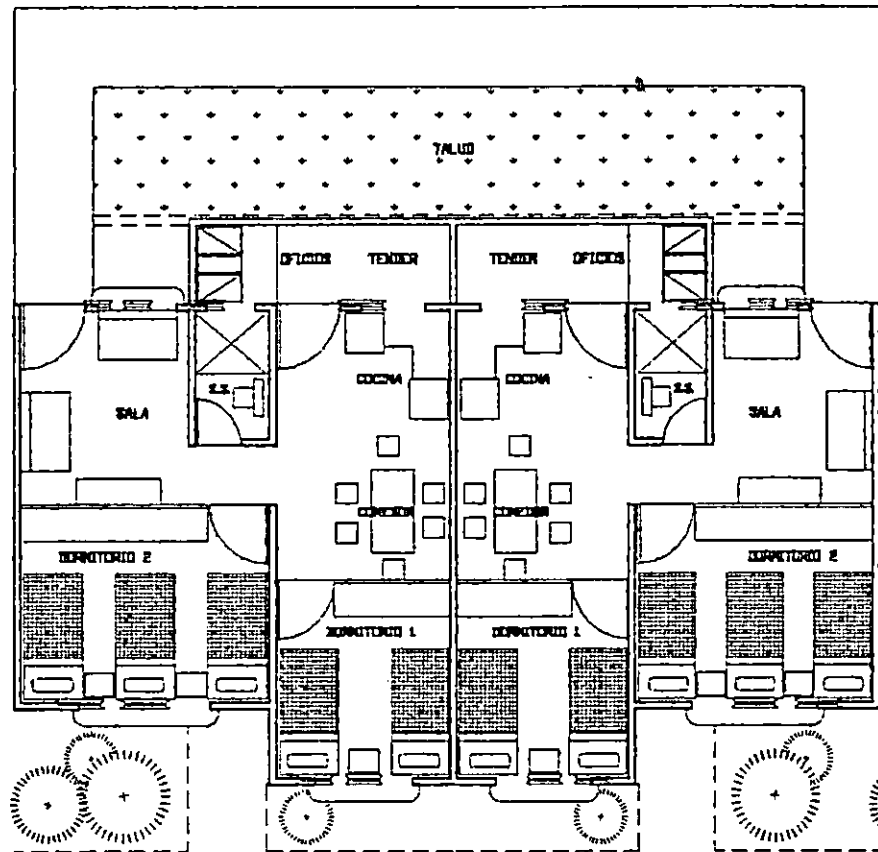
ALTERNATIVA DE VIVIENDA No 2



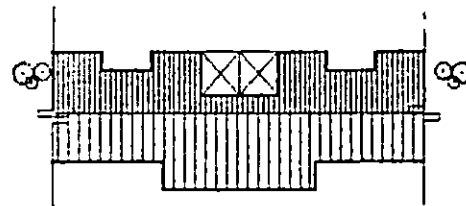
PLANTA ARQUITECTONICA (TIPO OCTUPLE)



ALTERNATIVA DE VIVIENDA No 3



PLANTA ARQUITECTONICA
(TIPO OCTUPLE)



PLANTA DE TECHOS

CUADRO DE EVALUACION DE ALTERNATIVAS VIVIENDA			
CRITERIO	ALTERNATIVA 1	ALTERNATIVA 2	ALTERNATIVA 3
BAJO COSTO	1	0	1
FORMALMENTE DINAMICA	0	2	2
FUNCIONAL	2	1	2
PRIVACIDAD	1	1	1
RELACION COMUNAL	1	1	2
TOTAL	5	5	8

Cuadro No 15

CONCLUSION : Según el total obtenido, la alternativa de vivienda que ofrece mejores condiciones, es la número 3 y consiste en una propuesta de vivienda en condominios de dos plantas de cuatro unidades habitacionales cada una.

3. EQUIPAMIENTO COMUNAL

3.1 CONCEPTUALIZACION DEL AREA DE EQUIPAMIENTO COMUNAL

La topografía del terreno ha sido un factor determinante en la organización del conjunto, pues ha generado que las diferentes áreas se dividan en bloques (ejemplo: la vivienda, que se divide en dos bloques habitacionales que deben ser integrados); para lograr la integración de las áreas se ha diseñado un elemento integrador, este elemento es la plaza comunal, que generará vivencia de transición e integración tipo corredor pues debe ser recorrida para acceder a las edificaciones del conjunto.

3.1.1 PLAZA COMUNAL

El equipamiento comunal se diseña como un solo conjunto integrado por una plaza y los edificios de carácter comunal. ver plano No. 11

Es un elemento que ha sido ubicado de tal forma que obliga a ser recorrido, cuando se accesa a los bloques de viviendas y/o equipamiento comunal, está destinada a actividades cívicas y de recreo popular a través de la disposición de los siguientes elementos:

- 2 kioskos para venta de comida típica o rápida,
- 1 kiosko para promoción y venta de artículos elaborados en la misma comunidad,
- áreas de maceteras con asientos, dispuestas en niveles, para generar dinamismo, así mismo, sombra y frescura en la plaza y motivar la permanencia de usuarios en la plaza.

3.1.2 TALLERES DE OFICIOS

El diseño de los talleres responde a la necesidad de ocupación y trabajo permanente, expresadas por los habitantes de la comunidad en las encuestas,

dicha necesidad ha sido mostrada en la grafica no.11 de OCUPACION PREDOMINANTE, donde expresa la informalidad de los empleos que padece más del 20% de habitantes de la comunidad.

En los talleres se deberán considerar los espacios necesarios para el desarrollo de las actividades de aprendizaje y practicas que se realizarán. Para tal fin se ha distribuido en tres zonas:

- Administrativa
- Talleres (para costura y carpintería)
- de Servicios.

Los talleres permitirán atender a una población de 12 personas por turno por la mañana y tarde, ofreciendo así la oportunidad para aquellas personas que no trabajan ,aprendan un oficio.

La edificación se ubicara de tal manera que sea de fácil acceso para los usuarios y permita el abastecimiento de materiales utilizados en las practicas impartidas.

Los talleres deberán motivar el interés por aprender un oficio que ayudará a las personas que necesitan aprender un oficio y mejorar así su nivel salarial.

3.1.3 SALON DE USOS MULTIPLES

El salón de usos multiples es el elemento central en el equipamiento comunal, no solo físicamente por su uso, sino por que representa para la comunidad Divina Providencia II, el lugar donde se efectúa la toma de decisiones, y todas las actividades comunales que requieran de espacio techado, como:

- reuniones comunales y todo lo relacionado con la administración comunal,
- Procesos de elección de representantes comunales,
- fiestas y otros eventos sociales,
- Eventos cívicos y culturales.

ZONA RECREATIVA

DIAGRAMA DE ORDENAMIENTO

Un planteamiento de orden muy sencillo.

Tres espacios, donde uno de ellos establece la comunicación y el control de los otros dos.

Cada espacio tiene además un acceso individual.

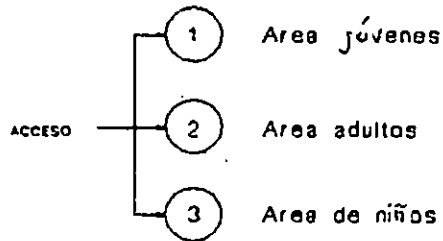
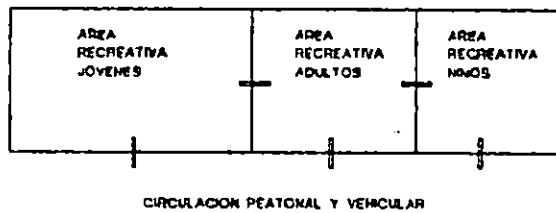


DIAGRAMA TOPOLOGICO

Debido a la simplicidad de la zonificación obtenemos un diagrama topológico muy sencillo.



4. SELECCIÓN DE MATERIALES PARA EL PROYECTO ARQUITECTONICO

Se han considerado materiales para paredes, pisos y cubierta siendo estos los básicos en la proyección y construcción de vivienda y equipamiento comunal, a fin de que el proyecto arquitectónico cumpla con los criterios planteados.

4.1 MATERIALES DE CONSTRUCCION PARA PAREDES						
CRITERIOS	BLOQUE DE CONCRETO		LADRILLO DE BARRO		PREFABRICADAS	
	VENTAJAS	DESVENTAJAS	VENTAJAS	DESVENTAJAS	VENTAJAS	DESVENTAJAS
ARQUITECTONICOS	PUEDE DARSELE VARIEDAD DE ACABADOS	SIN ACABADOS NO LUCE ESTETICO	SE PUEDE GENERAR TEXTURA Y VOLUMETRIA COLOCANDO EN DIFERENTES POSICIONES	NO SE PUEDE MODIFICAR LA ESTRUCTURA	PUEDE DARSELE VARIEDAD DE ACABADOS, ES LIVIANO	SU POCA RESISTENCIA LIMITA SU USO
TECNICOS	NO NECESITA ENCOFRADOS, RAPIDEZ DE EJECUCION		ES DURABLE Y RESISTENTE	NECESITA ELEMENTOS RIGIDOS COMO ALACRANES, NERVIOS, ETC.	RAPIDEZ DE EJECUCION	MENOR RESISTENCIA Y DURACION EN COMPARACION CON OTROS
ECONOMICOS	MUY POCO DESPERDICIO, COSTO POR M ² = \$180.00	EL COSTO PUEDE ELEVARSE POR EL TRANSPORTE	ES ECONOMICO SI ES ACCESIBLE DEL LUGAR	LOS ENCOFRADOS ELEVAN SU COSTO.	COSTO POR M ² = \$145.00	SE DETERIORA RAPIDAMENTE
AMBIENTALES		ABSORBE EL CALOR Y EL FRIJO		ABSORBE EL FRIJO		ABSORBE EL RUIDO

Cuadro No 16

4.2 MATERIALES DE CONSTRUCCION PARA PISOS

CRITERIOS	LADRILLO DE CEMENTO		ENCEMENTADO		SUELO CEMENTO	
	VENTAJAS	DESVENTAJA	VENTAJAS	DESVENTAJA	VENTAJAS	DESVENTAJA
ARQUITECTONICOS	ACTUALMENTE HAY VARIEDAD DE COLORES Y ACABADOS		SE PUEDE GENERAR TEXTURAS Y VOLUMETRIA COLOCANDO LO EN DIF. POSICIONES	NO SE PUEDE MODIFICAR LA ESTRUCTURA	PUEDE DARSELE VARIEDAD DE ACABADOS, ES LIVIANO	SU RESISTENCIA LIMITA SU USO
TECNICOS	ES DURABLE Y RESISITENTE A GOLPES	REQUIERE PREPARACION DE LA SUPERFICIE Y MANO DE OBRA CALIFICADA	ES DURABLE Y RESISITENTE	NECESITA ELEMENTOS RIGIDIZANTES ADICIONALES:	RAPIDEZ DE EJECUCION	MENOR RESISITENCIA Y DURACION EN COMPARACION CON OTROS
ECONOMICOS	MUY POCO DESPERDICIO, COSTO POR M2 \$ 85.00	EL COSTO PUEDE ELEVARSE DEBIDO AL TRANSPORTE	POCO DESPERDICIO, COSTO POR M2 \$ 125.17 SE PREPARA EN EL LUGAR		COSTO POR M2 ES \$45.00 SIN ACABADOS	ES MENOS RESISITENTE QUE EL LADRILLO DE CEMENTO
AMBIENTALES	ES FRESCO, SE LIMPIA FACILMENTE, NO REQUIERE MANTENIMIENTO	SE DETERIORA EL MEDIO AMBIENTE CON SU ELABORACION	ES FRESCO	MENOS HIGIENICO, PROPENSO A CRIAR GERMESES Y BACTERIAS		MENOS HIGIENICO, POR ESTAR COMPUESTO DE TIERRA

Cuadro No.17

Para la evaluación se han analizado tres materiales constructivos para cubierta : Fibrocemento, Teja, Lámina Galvanizada (ver cuadro comparativo)

4.3 CUADRO COMPARATIVO DE MATERIALES DE CONSTRUCCION PARA CUBIERTA						
CRITERIOS	FIBROCEMENTO		TEJAS		LAMINA GALVANIZADA	
	VENTAJAS	DESVENTAJA	VENTAJAS	DESVENTAJA	VENTAJAS	DESVENTAJA
ARQUITECTONICOS	PUEDA ADAPTARSE A CUALQUIER ESPACIO, HAY VARIEDAD DE COLORES	SU TEXTURA CREA MONOTONIA	ES VISTOSO POR SU TEXTURA Y COLORES, CREA SENSACION DE FRESCURA		ES LIVIANA Y SE INSTALA RAPIDAMENTE	SU RESISTENCIA LIMITA SU USO
TECNICOS	ES DURABLE Y RESISITENTE A GOLPES	REQUIERE MANO DE OBRA CALIFICADA	ES DURABLE Y RESISITENTE	SU PESO HACE QUE REQUIERA DE ESTRUCTURA FUERTE	RAPIDEZ DE EJECUCION	MENOR RESISITENCIA EN COMPARACION CON OTROS
ECONOMICOS	MUY POCO DESPERDICIO, COSTO POR M2 \$ 169.00	EL COSTO PUEDE ELEVARSE DEBIDO AL TRANSPORTE	POCO DESPERDICIO COSTO POR M2 \$ 125.17 SE PREPARA EN EL LUGAR	SU DESVENTAJA ESTRIBA EN LO CARO DE LA ESTRUCTURA	COSTO POR M2 ES \$45.00 SIN ACABADOS APROXIM.	ES MENOS RESISITENTE A LA INTEMPERIE Y A GOLPES
AMBIENTALES	SE LIMPIA FACILMENTE, NO REQUIERE MANTENIMIENTO	TRANSMITE CALOR	ES UN MATERIAL QUE PRODUCE FRESCURA	MENOS HIGIENICO PROPENSO A CRIAR GERMINES Y BACTERIAS		TRANSMITE EL RUIDO Y CALOR A LOS ESPACIOS

Cuadro No. 18

CUADRO DE EVALUACION DE MATERIALES

CUADRO EVALUATIVO										
CRITERIO	%	BLOQUE DE CONCRETO	LADRILLO DE BARRO	PREFABRI CADOS	LADRILLO CEMENTO	ENCEMEN TADO	SUELO CEMENTO	FIBRO CEMENTO	TEJAS	LAM. GALV.
ARQUITECTONICOS										
ESTETICA	15	10	10	5	15	0	0	10	15	0
ACEPTACION	15	15	15	5	15	5	0	15	15	0
TECNICOS										
SENCILLEZ	10	5	0	0	5	5	10	5	5	10
DURABILIDAD	10	10	10	5	10	5	5	10	5	5
RESISTENCIA	10	10	5	5	10	5	5	10	5	5
ECONOMICOS										
BAJO COSTO POR M2	15	15	10	5	10	10	15	10	10	15
REQUERIMIENTO DE MANO DE OBRA NO CALIFICADA	15	15	10	0	10	10	15	10	5	15
AMBIENTALES										
SENSACION CLIMATICA	10	5	5	5	10	10	0	5	10	0
TOTAL	100	85	65	30	85	50	50	75	70	50

Cuadro No 19

Los materiales óptimos para el proyecto arquitectónico según el cuadro evaluativo son :

Paredes : bloque de concreto

Pisos : ladrillo de cemento

Cubierta : lámina de fibrocemento,

por lo tanto se propondrán estos materiales en los diferentes elementos del proyecto que se diseñará para la comunidad

6. GESTIONAMIENTO DEL PROYECTO A TRAVES DEL PROGRAMA DE PARCELACIONES MUNICIPALES.

6.1 OBJETIVOS DEL PROGRAMA

El programa de Gobierno PARCELACIONES MUNICIPALES, ejecutado a través del VMVDU, ONG's y la Comunidad tiene como objetivo facilitar a las familias de escasos recursos la oportunidad de adquirir, a través de la compra, un terreno en propiedad legalmente constituido.

Está orientado a aquellas familias que residen en terrenos municipales, del estado o privados, previa negociación entre propietarios, Comunidad y Alcaldía.

6.2 NORMAS DEL PROGRAMA

El diseño de la parcelación deberá estar sujeto a la Ley de Urbanismo y Construcción en todos sus aspectos; el programa contempla la educación de las familias que componen las comunidades, orientándolos en la adecuada utilización de los recursos de que disponen.

6.2.1 MONTO DE FONDOS

La aportación al Municipio para la parcelación Municipal, es asignada dependiendo del número de familias de la Comunidad a beneficiar, así como la condición de desarrollo comunitario :

- a) Asentamientos con servicios básicos ø 750.00 por familia.
- b) Nuevos asentamientos organizados ø2,500.00 por familia
cuando el terreno es propiedad del estado, la Municipalidad o privado.

6.2.2 DESTINO DE FONDOS

PARA TERRENOS PROPIEDAD DEL ESTADO, LA MUNICIPALIDAD O PRIVADOS

Los recursos entregados a las Municipalidades solo pueden ser destinados en:

DESTINO DE LOS FONDOS ENTREGADOS A MUNICIPALIDADES
a) ESTUDIOS TOPOGRAFICOS, para la legalización e inscripción al Centro Nacional de Registros, de cada lote de la parcelación.
b) CONTRATACION DE SERVICIOS PROFESIONALES, para lograr la posesión legal del terreno a favor de la Municipalidad si fuera necesario. Se excluyen de este inciso los terrenos privados.
c) FONDOS QUE NO EXCEDAN DE \$1000.00, para necesidades urgentes ante desastres en la región .
d) UN PORCENTAJE PROPORCIONAL para ser utilizado en cubrir gastos administrativos de la Municipalidad que conlleven al buen desarrollo del proyecto, (contratación de personal, contabilidad, etc.)
e) CONTRATACION DE SERVICIOS DE AUDITORIA EXTERNA según la tabla : Hasta 100,00.00 8,500.00 DE 100,000.00 a más 8,500.00 más el 0.1% sobre el exceso de 100,000.00
f) EN CASO DE REUBICACION (NAOS), para compra de materiales de construcción.
g) CONTRATACION DE TRANSPORTE, para la movilización de familias reubicadas.
h) OBRAS COMPLEMENTARIAS , que propicien la introducción de servicios básicos, infraestructura, etc. para elevar el nivel de vida de las familias.

Cuadro No. 20

6.2.3 PRECIO DEL LOTE

Cuando el terreno es municipal, el precio de la venta del lote será definido por el Consejo Municipal, a través de un acuerdo, basado en las características del terreno.

El área del lote será definida de acuerdo a la ubicación y topografía del terreno; rural, urbano, de acuerdo a normas de Ley vigentes.

6.2.4 AREA DEL LOTE

Será definida de acuerdo a la ubicación y topografía del terreno; de acuerdo a normas de la ley de Urbanismo, Construcción y su reglamento.

6.2.5 COBERTURA DEL PROGRAMA

Se desarrolla en los catorce Departamentos de la república, en aquellos Municipios que tengan la necesidad de resolver problemas Habitacionales de la población Habitacional.

6.2.6 BENEFICIARIOS DEL PROGRAMA

El programa está dirigido a familias que viven en condiciones mínimas de habitabilidad,

- ubicadas en zonas de alto riesgo,
- que sean mayores de 18 años,
- que conformen un grupo familiar,
- un ingreso mensual menor a dos salarios mínimos
- que comprueben la carencia de bienes familiares
- manifestar disposición de comprar un lote.

6.2.7 REQUISITOS PARA ACCESAR AL PROGRAMA

- Identificación de posibles parcelaciones
- Solicitud de la Municipalidad, que contendrá el nombre de la Comunidad, ubicación geográfica y el listado de familias a beneficiar.

- Escritura de propiedad o ficha catastral
- Reporte Técnico

6.3 REQUISITOS PARA ENTREGA DE FONDOS

La Municipalidad presentará al VMVDU los siguientes documentos que formarán parte de la carpeta:

- Solicitud para ingresar al programa.
- Acuerdo Municipal manifestando la intención de vender a las familias el terreno de su propiedad.
- Escritura o ficha catastral
- Esquema de ubicación.
- Reporte Técnico
- Listado de beneficiarios.
- Solicitud de interés Social.

7. PROCESO DE GESTION PARA LA REALIZACION DEL PROYECTO DE DISEÑO PARA LA COMUNIDAD DIVINA PROVIDENCIA II

En base al Programa de Parcelaciones Municipales, discutido con representantes de la Alcaldía de San Salvador, se ha determinado el proceso a seguir para gestionar el financiamiento del Anteproyecto Urbano y proyecto de vivienda y equipamiento para la Comunidad.

7.1. REQUISITOS PARA LA COMUNIDAD

La comunidad ha sido definida como perteneciente a los N.A.O.S. (NUEVOS ASENTAMIENTOS ORGANIZADOS), por lo tanto puede ser beneficiada por el programa antes mencioando; ya que cumple con los requisitos impuestos por este programa como son:

- a) Ya ha sido identificada como posible parcelación,
- b) solicitud de la Municipalidad al VMVDU con:
 - b.1 Nombre de la Comunidad
 - b.1 listado de familias
 - b.3 Ubicación Geográfica
- c) Escritura de propiedad o ficha catastral, la cual está en proceso de escrituración,
- d) Reporte Técnico (Factibilidad del terreno para el desarrollo habitacional), el terreno ha sido calificado como de desarrollo progresivo por el VMVDU.
- e) Listado de familias

7.2. ENTES COOPERANTES

- a) Alcaldía Municipal de San Salvador: Administrador y Gestorador

b) VMVDU: Puede financiar hasta 250,000.00 Colones

c) FUNDASAL: Organismo de gestión internacional con el cual se financiara' el restante.

7.3 MONTO DE FONDOS

Por ser el terreno propiedad de la Municipalidad el programa puede financiar

Para los NUEVOS ASENTAMIENTOS ORGANIZADOS un monto de hasta ₡ 2,500.00 por familia,

Por lo tanto el monto global financiado por el Programa de Parcelaciones Municipales es de :

$$₡ 2,500.00 \times 100 \text{ familias} = \underline{₡ 250,000.00}$$

MONTO TOTAL DEL PROYECTO	
URBANIZACION MUROS, TALUDES, CIRCULACIONES INTERNAS, INSTALACIONES ELÉCTRICAS E HIDRAULICAS.	₡ 2,722,353.36
VIVIENDA 12 EDIFICIOS DE 2 NIVELES Y SUS RESPECTIVAS INSTALACIONES.	₡ 432,558.95 x 12.5 EDIFICIOS = ₡ 5,406,986.88
EQUIPAMIENTO COMUNAL SALON USOS MÚLTIPLES TALLERES DE OFICIOS	₡ 432,558.95 ₡ 182,241.28 este monto no se incluye en el total pues será construido a largo plazo
TOTAL DEL PROYECTO	₡ 8,129,340.24

MONTO TOTAL	₡ 8,129,340.24
MONTO FINANCIADO POR EL PROGRAMA PARCELACIONES MUNICIPALES	₡ 250,000.00
MONTO GESTIONADO POR LA ALCALDIA ANTE ENTIDAD COOPERANTE (FUNDASAL)	₡ 7,879,340.24

Cuadro No 21

FASES DE EJECUCION DEL PROYECTO

Para garantizar que la construcción del Anteproyecto Urbano y proyecto de vivienda y equipamiento sea efectiva, se ha dividido en tres etapas o fases, según el orden en que se requiere cada proyecto.

En el siguiente cuadro se muestra cada fase y sus componentes:

FASES EN QUE SE REALIZARA EL PROYECTO		
1. FASE: URBANIZACION 1.1 MUROS, 1.2 TALUDES, 1.3 CIRCULACIONES INTERNAS, 1.4 INSTALACIONES ELECTRICAS E HIDRAULIC	¢ 2,722,353.36	CORTO PLAZO 5 MESES
2ª. FASE: VIVIENDA 2.1 12 EDIFICIOS DE 2 NIVELES Y SUS RESPECTIVAS INSTALACIONES.	¢ 432,558.95 x 12.5 = ¢ 5,406,986.88	MEDIANO PLAZO 6 MESES
3ª. FASE: EQUIPAMTO. COMUN AL 3.1 SALON USOS MULTIPLES 3.2 TALLERES DE OFICIOS		LARGO PLAZO 1.5 AÑO MAXIMO no va incluida en el monto financiado
TOTAL DEL PROYECTO	¢ 8,129,340.24	

Cuadro No 22

El monto financiado por FUNDASAL, deberá ser devuelto como un fondo revolvente, que servirá a la ONG para ayudar a otras comunidades, dicho financiamiento tiene un plazo de 10 años y sin intereses .

Por este motivo, las familias de la Comunidad deberán pagar una cuota mensual en concepto de vivienda que en ningún caso será mayor del 25% de su salario mensual mínimo el cual es de 1,000.00 Colones

Cuota mínima a pagar = 250.00 Colones

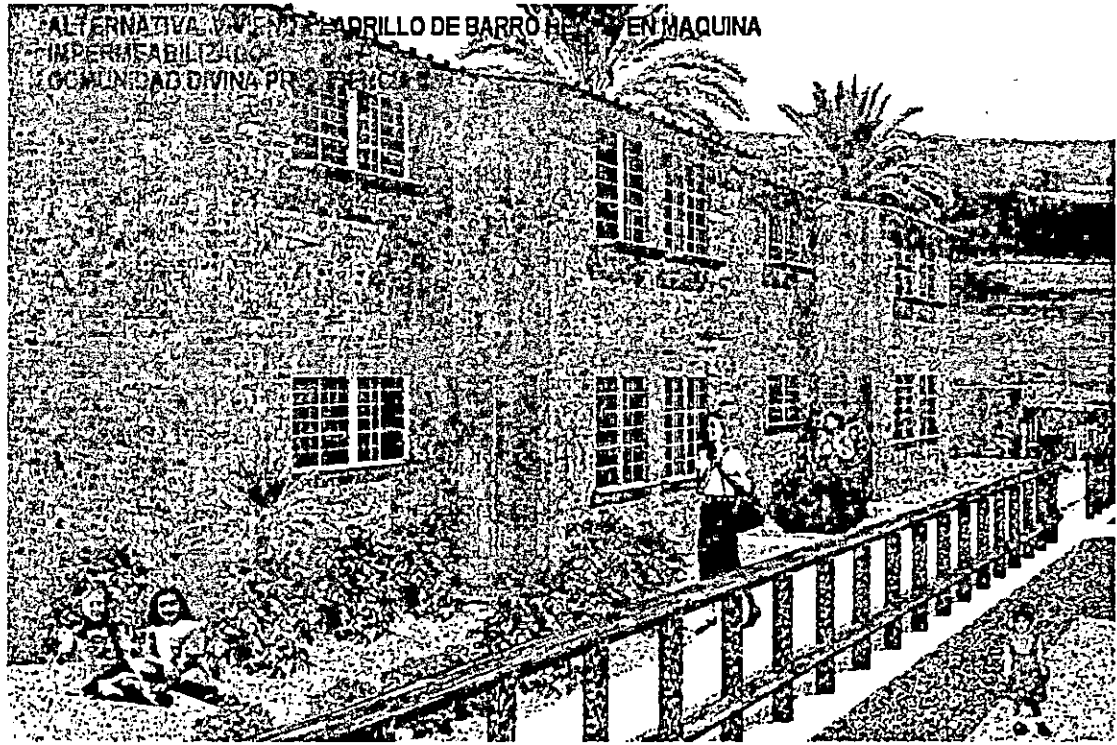
PLANOS DEL

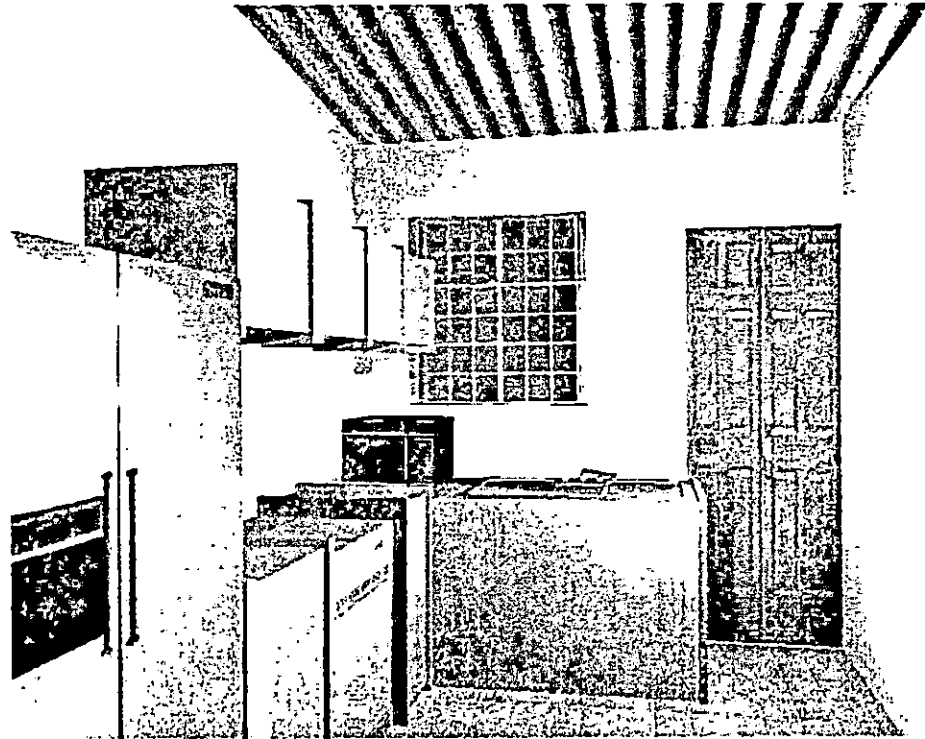
ANTEPROYECTO

URBANO

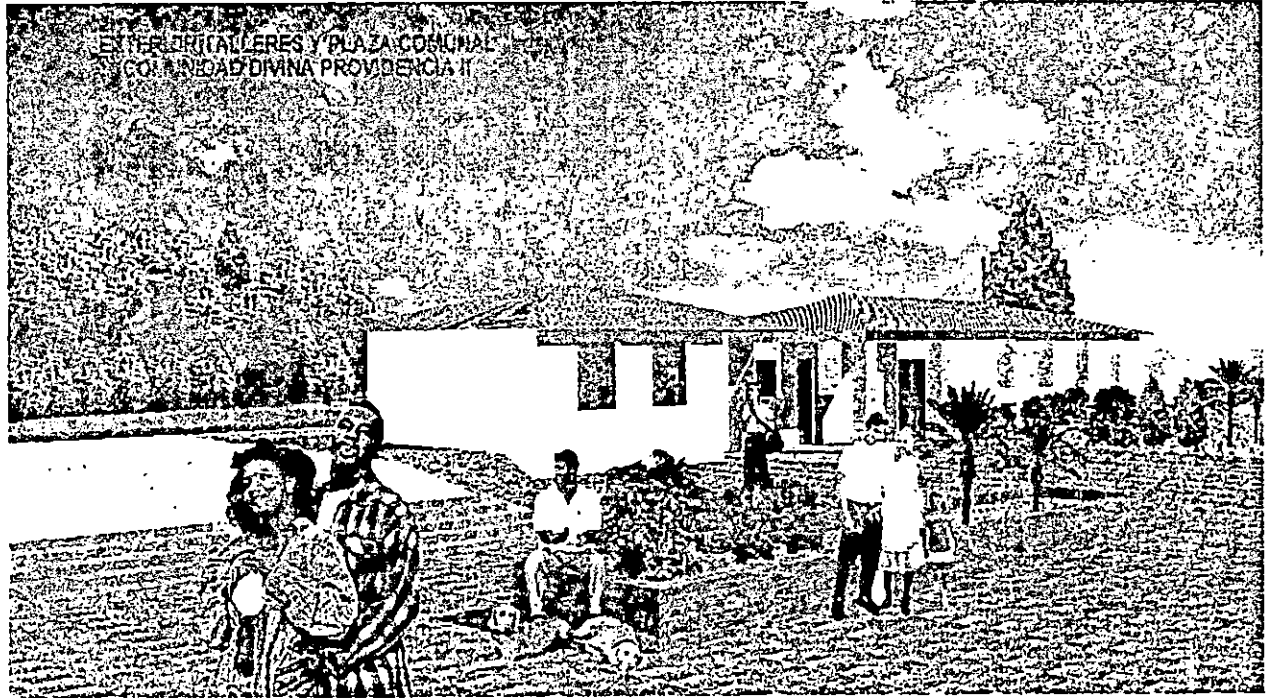
P R E S E N T A-

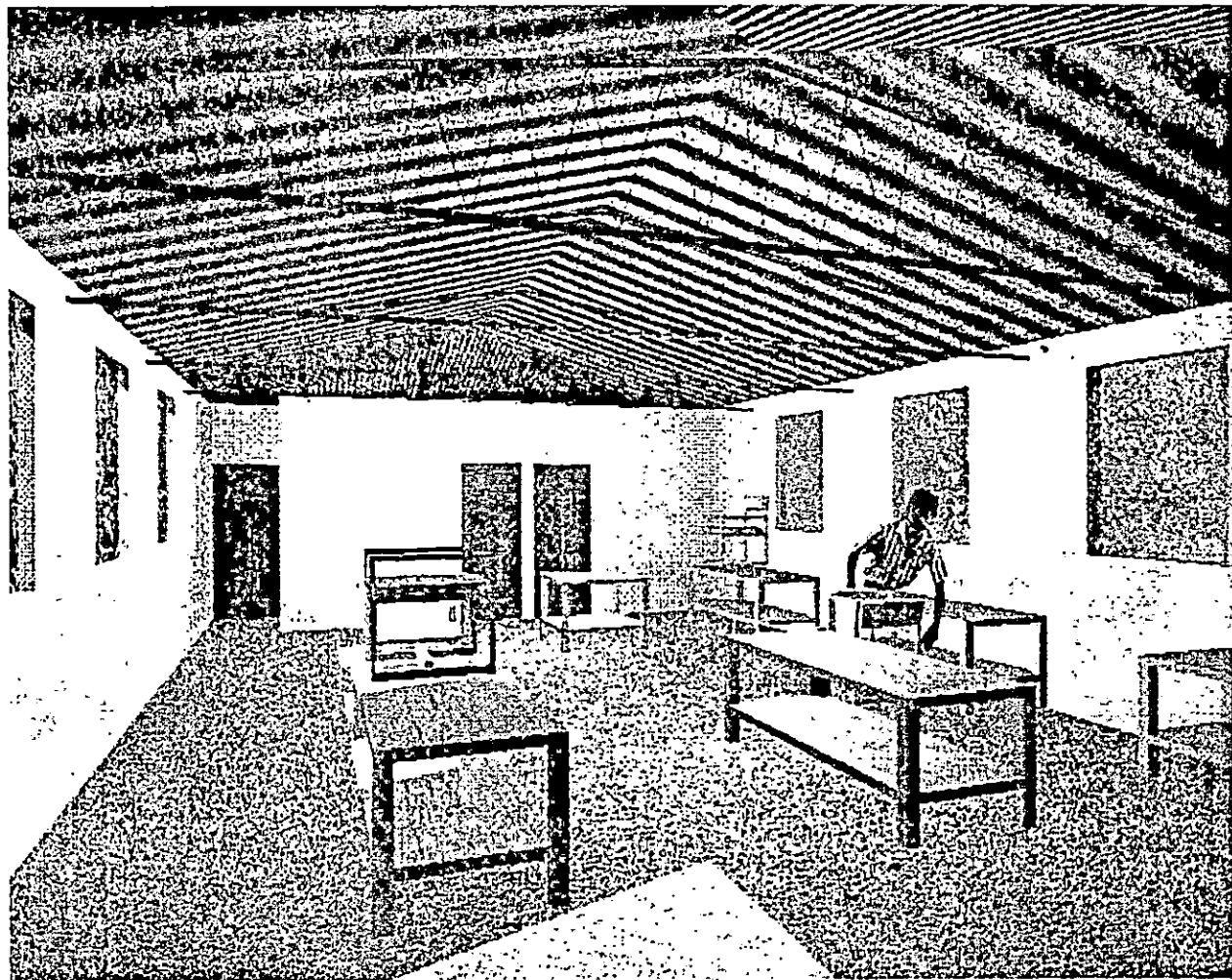
C I O N E S





INTERIOR COCINA
COMUNIDAD DIVINA PROVIDENCIA II





PRE SUPUESTOS

- URBANIZACION
- VIVIENDA
- SALON USOS MULTIPLES
- TALLERES DE OFICIOS

**ANTEPROYECTO URBANO PROYECTO DE VIVIENDA Y EQUIPAMIENTO COMUNAL PAR
COMUNIDAD DIVINA PROVIDENCIA II
SAN SALVADOR**

PRESUPUESTO DE CONSTRUCCION

UBICACION: FINAL ANTIGUA CALLE HUIZUCAR, LOMAS DE CANDELARIA

Fecha: DICIEMBRE 1998

No	PARTIDA	CANTIDAD	UNIDAD	P.U.	SUB TOTAL	TOTAL PARTIDA
	URBANIZACION					
1.00	INSTALACIONES PROVISIONALES					C15,500.00
1.01	Bodega y Oficinas	1.00	sg	C7,000.00	C7,000.00	
1.02	Instalaciones Sanitarias	1.00	sg	C2,000.00	C2,000.00	
1.03	Instalaciones de agua potable	1.00	sg	C3,000.00	C3,000.00	
1.04	Instalaciones Eléctricas	1.00	sg	C3,500.00	C3,500.00	
2.00	TRAZO					C15,000.00
2.01	Trazo de obras de Urbanización	1.00	sg	C15,000.00	C15,000.00	
2.03	Terrazas calles y pasajes					
3.00	TERRACERIA					C1,117,725.00
	Descapote	4,950.00	m3	C15.00	C74,250.00	
3.02	Corte	6,325.00	m3	C15.00	C94,875.00	
3.03	Relleno	10,200.00	m3	C15.00	C153,000.00	
	Acarreo	10,200.00	m3	C28.00	C285,600.00	
3.04	Compactación	12,750.00	m3	C40.00	C510,000.00	
5.00	Electricidad					C107,108.90
5.01	Sub-Contralo	1.00	sg	C107,108.90	C107,108.90	
6.00	ACCESOS					C531,814.00
6.01	Cordones y cunetas	390.00	ml	C108.00	C42,120.00	
6.02	adoquinado en plaza	877.00	m2	C85.00	C74,545.00	
6.03	Adoquinado	1,294.00	m2	C85.00	C109,990.00	
	Adoquinado	1,012.00	m2	C85.00	C86,020.00	
6.05	Señalización	1.00	sg	C1,500.00	C1,500.00	
	Arriates	365.00	m2	C16.00	C5,840.00	
	Pasajes	2,316.00	m2	C79.00	C182,964.00	
	Calles	365.00	m2	C79.00	C28,835.00	
6.06	ACOMETIDA DE AGUA POTABLE					C225,446.00
7.00						
	Tubería de PVC 0 4"	200.00	ml	C104.00	C20,800.00	
	Tubería de PVC 0 2"	800.00	ml	C17.50	C14,000.00	
7.01	Tubería de PVC1/2"	130.26	ml	C100.00	C13,026.00	
	Excavacion	20.00	M3	C18.00	C360.00	
	Compactación	20.00	M3	C28.00	C560.00	
	Valvula control 2"	102.00	u	C1,550.00	C158,100.00	
	Valvula control 4"	12.00	u	C1,550.00	C18,600.00	
	SISTEMA DE AGUAS NEGRAS					C156,262.40
	Tubería de PVC 0 4"	200.00	ml	C60.00	C12,000.00	
	Tubería de PVC 0 6"	300.00	ml	C80.00	C24,000.00	
	Tubería de PVC 0 8"	730.00	ml	C90.00	C65,700.00	

No	PARTIDA	CANTIDAD	UNIDAD	P.U.	SUB TOTAL	TOTAL PARTIDA
	Excavación	294.00	M3	C40.86	C12,012.84	
	Compactación	296.00	M3	C40.86	C12,094.56	
	Pozo de Aguas Negras h=3,50 mts	5.00	u	C5,686.00	C28,430.00	
	Cajas de Aguas Negras	11.00	u	C1,200.00	C7,525.00	
	Cajas dobles	50.00	c/u	C1,204.00	C60,200.00	
	SISTEMA DE AGUAS LLUVIAS					C127,586.80
8.00	Tubería de PVC Ø 15"	160.00	ml	C190.33	C30,452.80	
	Excavación	40.00	M3	C28.00	C1,120.00	
8.01	Compactación	23.00	M3	C18.00	C414.00	
	Cajas tragante	8.00	c/u	C1,200.00	C9,800.00	
8.02	Canaleta de aguas lluvias	190.00	ml	C90.00	C17,100.00	
8.03	Canaleta media caña	390.00	ml	C40.00	C15,600.00	
	Cabezal de descarga	180.00	ml	C160.00	C28,800.00	
	Pozo de Aguas Lluvias h= 3.50 mts	5.00	c/u	C4,900.00	C24,500.00	
8.04	MISCELANEOS					C333,850.00
9.00	Engramado	2,500.00	m2	C18.00	C45,000.00	
9.01	Arborización	1,500.00	c/u	C2.50	C3,750.00	
9.02	Limpieza general	1.00	sg	C3,000.00	C3,000.00	
9.03	Protección de árboles	20.00	c/u	C3,000.00	C60,000.00	
9.04	Muros de bloque	735.00	ml	C260.00	C191,100.00	
9.05	Juegos, mesas, bancas	1.00	sg	C15,000.00	C15,000.00	
9.06	cancha de basketball	1.00	sg	C16,000.00	C16,000.00	
9.07						
9.08	SUB-TOTAL					C2,630,293.10
	INDIRECTOS	0.04				C92,060.26
	GRAN TOTAL					C2,722,353.36
	MONTO DEL PRESUPUESTO					C2,722,353.36

PROYECTO: EDIFICIO OCTUPLE

FECHA: DIC. DE 1998

DESCRIPCION	TRABAJO		COSTO		
	CANTIDAD	UNIDAD	UNITARIO	PARCIAL	TOTAL
1 TRAZO		S.G.	6400.		6400
2 EXCAVACION	19.52	M ³	105.80		2065.27
3 COMPACTACION	12.80	M ³	315.60		4039.68
4 Fundaciones (solera 0.3x0.2)	10.48	M ³	3920.90		41091.00
5 PAREDES DE Bloque 0.15 cm.	249.60	M ²	211.36		52755.50
6 PAREDES DE Bloque 0.10 cm.	249.60	M ²	161.17		40225.50
7 PISOS					
- Loza copresa	169.20	M ²	289.30	78949.56	
- Encementado (Tendedero)	21.60	M ²	121.53	2625.00	51514.56
8 TECHOS					
- Cubierta Fibrolit 10	200.80	M ²	120.30	24156.20	
- Polines C 4"x2"x1/16"	242.8	ML	73.40	17821.52	41977.72
9 DRENAJES.					
- Tuberia PVC ϕ 1/2"	129.6	ML	33.95	4399.92	
- Tuberia PVC ϕ 4"	45.6	ML	59.60	2672.16	
- Caja con parrilla A.L.L. (0.3x0.7)	4	S.G.	95.30	381.20	7453.28
10 ELECTRICIDAD		S.G.			29088.96
11 PUERTA					
- Metálica (1x2.10 m)	8	c/u	900.	7200.	
- Metálica (0.8x2.10 m)	4	c/u	450.	1800.	9000.
12 VENTANAS SOLAIRE	56	M ²	580.00		32480.
13 ACABADOS					
- Repellido	499.20	M ²	56.80	28354.56	
- Pintado	499.20	M ²	16.51	8092.00	36446.56
14 ARTEFACTOS					
- Inodoro	8	u	450	3600.	
- Pila de dos lavaderos	8	u	250	2000.	5600.
16 LIMPIEZA Y DESALOJO		S.G.			1600.
	SUB - TOTAL			₡	332,737.659
COSTOS INDIRECTOS (30%)				₡	99,821.30
COSTO TOTAL EDIFICIO				₡	432,558.95

COSTO POR APARTAMENTO c 54.069.86
 COSTO POR 12.5 EDIFICIOS OCTUPLES c 5.406.986.97

PROYECTO: SALON DE USOS MULTIPLES

FECHA: DIC DE 1998

DESCRIPCION	TRABAJO		COSTO		
	CANTIDAD	UNIDAD	UNITARIO	PARCIAL	TOTAL
1 TRAZO Y NIVELACION		S.G.			2200.00
2 EXCAVACION	40	M ³	105.80		4232.00
3 COMPACTACION	36	M ³	315.60		11361.60
4 FUNDACIONES					
- Solera	8.64	M ³	113.60	9621.50	
- Zapata	8.60	M ²	2311.75	19881.05	
- Columnas	6.93	M ³	2330.24	16148.60	
- Tensor	1.80	M ²	1113.60	2004.48	47655.63
5 PUERTAS					
- Puertas Metálicas (1x2.1)	2	c/u	900.00	1800.	
- Puertas Metálicas (0.70x1.2)	4	c/u	250.00	1000.	2800
6 PAREDES Bloques 0.10 cm.	126.	M ²	161.16		20306.16
7 PAREDES Bloques 0.15 cm.	110.40	M ²	211.36		23334.14
8 VENTANAS SOLAIRE	13	M ²	580.00		7540.00
9 Instalaciones Eléctricas		S.G.			14544.48
10 Instalaciones hidráulicas		S.G.			5195.00
11 ARTEFACTOS					
- Inodoros	5	u	450.00	2250.	
- Lavamanos	7	u	850.00	5950.	
- Urinario (hechura en sitio)	1.95	M ²	161.16	314.262	8514.26
12 TECHO					
- Cubierta Fibrolit 10	556	M ²	120.3	66886.80	
- Polines C 4"x2"x1/16"	526	ML	73.37	38592.62	
- Viga Macomber VM1 (0.3)	23	ML	135	3105.00	
- Viga Macomber VM2 (0.4)	32	ML	180	5760.00	
- Viga Macomber VM3 (0.5)	67	ML	225	15075	
- Tijera	11	c/u	540	5940	135358.62
13 Balcones (2.6x2.1 ho $\phi = 1/2"$)	11	c/u	1600		17600.
14 Puertas metálicas plegables	6	u	1800		10800.
15 DESALOJO Y LIMPIEZA		S.G.			2600.
	SUB - TOTAL			₡	314.041.89
COSTOS INDIRECTOS (30%)				₡	94,212.57
COSTO TOTAL				₡	408,254.457

PROYECTO: TALLERES DE OFICIO

FECHA: DIC. DE 1998

DESCRIPCION	TRABAJO		COSTO		
	CANTIDAD	UNIDAD	UNITARIO	PARCIAL	TOTAL
1 TRAZO Y NIVELACION					1600.00
2 EXCAVACION	14.00	M ³	105.80		1481.20
3 COMPACTACION	10.50	M ³	315.60		3313.80
4 FUNDACIONES (solera .30x.20)	5.28	M ³	3917.89		20686.46
5 PISOS					
- Encementado	197.00	M ²	147.69		29094.93
6 PAREDES BLOQUE 0.15 cm.	54.00	M ²	211.36		11413.44
- Repellido	46.00	M ²	56.80		2612.80
7 PUERTA					
- Metálica (1.0x2.10)	6	c/u	900.00	5400.	
- Metálica ondulada (1.0x2.10)	2	c/u	400.00	2000.	
- Metálica (0.7x2.10)	2	c/u	250.00	500.	7900.00
8 VENTANAS SOLAIRE	30	M ²	579.00		17370.00
9 INSTALACION ELECTRICA		S.G.			7272.24
10 INSTALACION HIDRAULICA		S.G.			1488.00
11 ARTEFACTOS					
- Inodoros	2	c/u	450.00	900.	
- Lavamanos	2	c/u	850.00	1700.	2600.00
12 <u>TECHO</u>					30752.73
- Lámina de Fibrolit 10	234.06	M ²	120.28		
- Polines C 4"x2"x1/16"	160.00	ML	73.37		
- Viga Macomber (P=0.20 cm.)	110	ML	72.00		
13 LIMPIEZA Y DESALOJO		S.G.			2600.00
	SUB - TOTAL			₡	140,185.60
COSTOS INDIRECTOS (30%)				₡	42,055.68
COSTO TOTAL				₡	182,241.28

A N E X O S



T.R. 0702130



Yo, Roberto Francisco Amaya Diaz, Abogado, mayor de edad de este domicilio
 con Cédula de Identidad Personal No. 1-1-00844, extiendo in presentia con-
 tencia: Que en el año de 1971, con un grupo de personas fundamos la Sociedad
 Viviendas Fectibles S. A. de C. V. cuyas siglas son VIFASA, debidamente
 registrada en el Registro de Comercio. Que entre sus primeras operaciones
 que desarrollamos fue el reparto San Patricio, hoy Colonia San Patricio,
 situada en la zona Sur, Lomas de Candelaria de esta ciudad, en una parcela
 otorgada de la Finca San Patricio de Don. Maria Joaquina Diaz Sol viuda
 de Amaya. Que para controlar el terreno, por la elevación del terreno en la
 cuesta del Correbo, contigua a la Finca La Gloria, se le compró una por-
 ción de tres manzanas y media de la Finca La Gloria a la familia de Don
 Benjamín Gonzalez, hoy día a las señoras Zulodan, situada entre de llegar
 a la parcela de la Finca San Patricio, donde está actualmente la Colonia
 San Patricio en la antigua Calle de la Gloria. En el sitio donde iba a
 construir la calle estaban ubicadas cinco familias por falta de vivien-
 da a causa de un reciente terremoto. Estas personas fueron reubicadas en
 el terreno que compramos a la familia de Don Benjamín Gonzalez. Se hizo
 la calle pavimentada y se entregó a la Asociación General de Camioneros y Ho-
 bitaciones correspondientes para el servicio de mantenimiento. La Sociedad Vi-
 FASA trasladó sus operaciones de la Finca La Gloria a la zona Sur, la
 edificación de fundación de la Finca La Gloria, toda esta gente en sus vivien-
 das en el terreno que compramos a la Finca La Gloria. A la fecha tienen
 más de diez años de vivir allí. Actualmente la Sociedad VIFASA en estado de
 disolución, por el parte de esta Asociación para que puedan hacer

	24
	23
	22
	21
	20
	19
	18
	17
	16
	15
	14
	13
	12
	11
	10
	9
	8
10 y dos.	8
San Salvador, a las nueve días del mes de abril de mil novecientos noventa y dos.	7
Se otorga en el acto el título de ciudadanía a los señores	6
de nombre y apellidos	5
de nombre y apellidos	4
de nombre y apellidos	3
de nombre y apellidos	2
de nombre y apellidos	1

Roberto Celis

ENCUESTA PARA COMUNIDAD DIVINA PROVIDENCIA II

GENERALES:

1. LUGAR DE DONDE PROCEDE EL GRUPO FAMILIAR: _____
2. AÑO EN QUE SE ASENTÓ EN LA COMUNIDAD _____
3. MOTIVOS POR LOS QUE SE ASENTÓ EN LA COMUNIDAD: _____

SOCIO ECONOMICOS

APELLIDO DE LA FAMILIA _____

1. COMPOSICION FAMILIAR							
No	PARENTESCO	EDAD	PROFESION U UFICIO	SEXO	SABE LEER	GRADO DE ESTUDIO	LUGAR DE ESTUDIO

2. CUANTO ES EL INGRESO ECONOMICO DE SU FAMILIA ?

- | | | | | | |
|-----------|-------------------------------------|-----------|-------------------------------------|------------------|-------------------------------------|
| 0-500.00 | <input checked="" type="checkbox"/> | 501-1000 | <input checked="" type="checkbox"/> | 1001-1500 | <input checked="" type="checkbox"/> |
| 1501-2000 | <input checked="" type="checkbox"/> | 2001-2500 | <input checked="" type="checkbox"/> | 2501-EN ADELANTE | <input checked="" type="checkbox"/> |

3. SI LE SOBRA DINERO FUERA DE GASTOS DE COMIDA Y CASA, QUE COMPRARIA CON ESTE ? _____

4. ESTA DISPUESTO A PAGAR UNA CUOTA MODICA EN CONCEPTO DE VIVIENDA ? SI ___ NO ___

5. EN QUE CONDICION SE ENCUENTRA SU VIVIENDA ? PROPIA ___ ALQUILADA ___ INVASION ___
PROM. DE VENTA ___ OTRA ___

SALUD.

1. DE QUE ENFERMEDADES PADESEN CON MAYOR FRECUENCIA ?

2. ENCASO DE ENFERMEDAD A DONDE ASISTE ?

UNIDAD DE SALUD ___ CLINICA PRIVADA ___ FARMACIA ___ HOSPITAL ___ OTRO ___

RELIGION.

1. A QUE RELIGION PERTENECE. ? CATOLICA ___ EVANGELICA ___ NINGUNA ___ OTRA ___

2. A QUE DISTANCIA QUEDA LA IGLESIA ? _____

INFRAESTRUCTURA DE LA VIVIENDA

a). MATERIAL DE LA VIVIENDA

LAMINA ___ MADERA ___ MIXTA ___ PREFABRICADA ___ BAHAREQUE

b) AREA APROXIMADA DE LA VIVIENDA _____

c) ENERGIA ELECTRICA SI ___ NO ___

d) AGUA POTABLE DOMICILIARIA SI ___ NO ___

e) SERVICIO SANITARIO ___ SERVICIO DE FOSA ___ NINGUNO ___ DRENAJES AGUAS NEGRAS ___

ASPIRACIONES

SI ASU COMUNIDAD SE LE HICIERAN MEJORAS, QUE LE GUSTARIA QUE SE LE HICIERA? _____

SI SE CONTRUYERA SU VIVIENDA FORMAL COMO LE GUSTARIA QUE FUERA? _____

DE QUE MATERIAL LE GUSTARIA QUE FUERA? LADRILLO BARRO ___ BLOQUE DE CONCRETO ___ ADOBE ___ OTRO _____

CUANTAS HORAS PUEDE DEDICAR A LA SEMANA A LA CONSTRUCCION DE SU NUEVA VIVIENDA _____

LE GUSTARIA A USTED VIVIR EN UNA SEGUNDA O TERCERA PLANTA SI A CAMBIO OBTUBIERA :

- | | | |
|------------------|---------------|---|
| -ESTACIONAMIENTO | -AREAS VERDES | AREAS DE JUEGO, NIÑOS - JOVENES - ADULTOS |
| -TALLERES | -IGLESIA | OTRA AREA _____ |

SI _____

NO _____

7. FORMACION DE DOCUMENTOS

Para efectos de la PRIMERA INSCRIPCION del inmueble general donde sea un proyecto de Interés Social, (el interesado deberá preparar la siguiente documentación):

1) Plano perimétrico aprobados por el organismo competente, en el que se indicará el área del inmueble general donde se desarrolla el proyecto de interés social, con la siguiente información:

- a) Su perímetro
- b) Los tramos de que consta
- c) La distancia de los tramos
- d) La distancia y los ángulos entre tramos
- e) Cuadro de rumbos y distancias
- f) Dibujar en una hoja tamaño carta sin escala

(Ver cuadro 1)

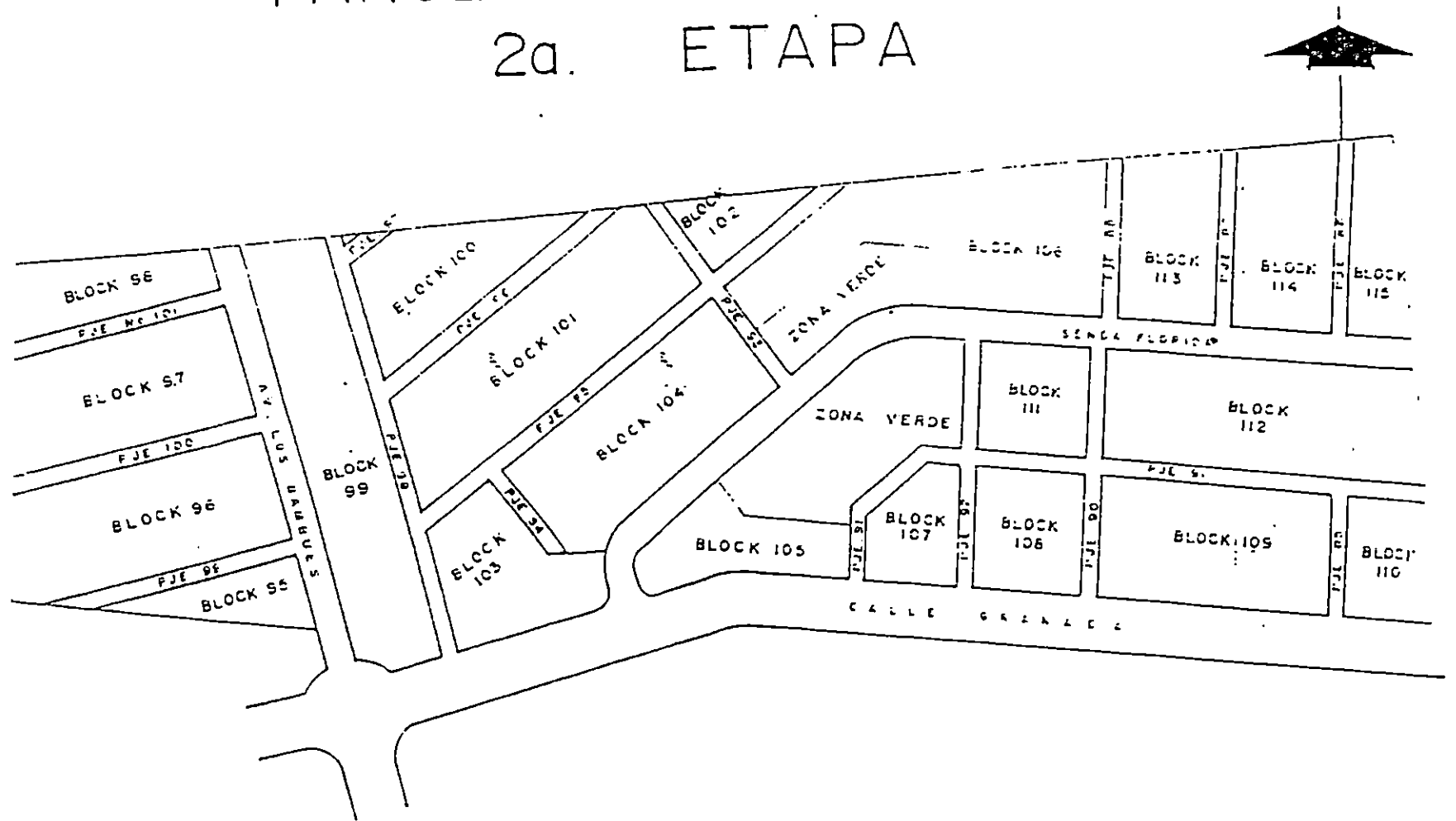
2) Plano de ubicación del inmueble general levantado sobre la hoja respectiva del catastro con:

Indicación de las coordenadas geográficas, con referencia a las cuadrículas correspondientes, que permitan situar al proyecto de interés social con respecto a su ubicación geográfica (Ver cuadro 2).

3) Plano de lotificación y memoria descriptiva de los lotes
(Ver cuadro 3).

CUADRO N° 3

PARCELACION ATLACATL 2a. ETAPA



MUESTRA DE PLANO DE UBICACION DE POLIGONOS
DENTRO DE LA LOTIFICACION

**SOLICITUD
AUTORIZACION DE PARCELACIONES EXISTENTES
UNIDAD DE PROYECTOS ESPECIALES**

**SEÑOR
VICEMINISTERIO DE VIVIENDA
Y DESARROLLO URBANO**

ATENTAMENTE SOLICITO A USTED

LEGALIZACION DE PARCELACION

DATOS DE REFERENCIA DEL CONVENIO

PARA UNA PARCELACION DENOMINADA

DE UN TERRENO DE PROPIEDAD DE

UBICADO EN _____

MUNICIPIO _____

DEPARTAMENTO _____

AREAS GENERALES

M2

V2

- AREA UTIL

- AREA DE EQUIPAMIENTO SOCIAL

- AREA VERDE RECREATIVA

- AREA VERDE ECOLOGICA

- ZONA DE PROTECCION

- AREA DE CIRCULACION

- OTROS (ESPECIFICAR)

NUMERO TOTAL DE LOTES

NUMERO DE LOTES VENDIDOS

ANEXO 9

DESCRIPCION DE LA CARPETA JUSTIFICATIVA

1. Descripción de la situación emergente, con firma de la Junta Directiva o Representante de la Comunidad y del Representante de la Alcaldía Municipal correspondiente.
2. Esquema de Ubicación.
3. Listado de familias afectadas.
4. Fotocopia de facturas de la compra de materiales.
5. Recibo de los materiales entregados a cada una de las familias firmadas por ellas mismas.

DOCUMENTACION ADJUNTA :

A) 3 JUEGOS DE PLANOS
(DISTRIBUCION DE LOTES)

B) DOCUMENTO DE DONACION DE
ZONA VERDE

PROFESIONAL RESPONSABLE DE LAS OBRAS

NOMBRE : _____

SELLO

FIRMA : _____

DIRECCION : _____

USAR ESTE ESPACIO PARA CUALQUIER ACLARACION O EXTENSION A LO SOLICITADO

LUGAR : _____

FECHA : _____

ANEXO 10

Nosotros: _____

Actuando en representación de la Comunidad _____
_____ y _____ actuando en
Representación de el Consejo Municipal de _____
acordamos definir como Proyecto Prioritario _____

_____ por lo tanto, hacemos constar: Que damos por
aprobado la ejecución del Sub-Proyecto mencionado, sujetandonos a
las normas que el Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano,
establece en su Manual de Operaciones y a los recursos disponibles
para el mismo.

ANEXO 11

CONTENIDO DE LAS CARPETAS TECNICAS

2. Documentación Técnica
 - 2.1 Portada
 - 2.2 Hoja de Resumen de Presupuesto
 - 2.3 Detalle de Presupuesto
 - 2.4 Esquema de Ubicación
 - 2.5 Plano de Ubicación
 - 2.6 Descripción y Alcances del Subproyecto
 - 2.7 Planos y Detalles Constructivos
 - 2.8 Especificaciones Técnicas
 - 2.9 Cronograma de Actividades
 - 2.10 Proyección Físico Financiera
 - 2.11 Anexos.