

**UNIVERSIDAD DE EL SALVADOR
FACULTAD DE JURISPRUDENCIA Y CIENCIAS SOCIALES
ESCUELA DE CIENCIAS JURIDICAS
SEMINARIO DE GRADUACIÓN EN CIENCIAS JURIDICAS AÑO 2009
PLAN DE ESTUDIO 1993**



Universidad de El Salvador

**“INCIDENCIA DEL MARCO LEGAL EN LA VIGENCIA DEL DERECHO
HUMANO A LA VIVIENDA”**

**TRABAJO DE INVESTIGACIÓN PARA OBTENER EL GRADO DE:
LICENCIADA EN CIENCIAS JURÍDICAS**

**PRESENTADO POR:
ROXANA DOLORES RIVERA GARCIA
XENIA MELISSA, GUEVARA BARAHONA**

**DOCENTE DIRECTOR DE SEMINARIO:
LICENCIADO. PEDRO ROSALIO ESCOBAR CASTANEDA**

CIUDAD UNIVERSITARIA, SAN SALVADOR, SEPTIEMBRE DE 2009.

UNIVERSIDAD DE EL SALVADOR

INGENIERO. RUFINO ANTONIO QUEZADA SANCHEZ
RECTOR

ARQUITECTO. MIGUEL ANGEL PEREZ RAMOS
VICE-RECTOR ACADÉMICO

LICENCIADO. OSCAR NOE NAVARRETE ROMERO
VICE-RECTORA ADMINISTRATIVO

LICENCIADO. DOUBLAS VLADIMIR ALFARO CHAVEZ
SECRETARIA GENERAL.

DOCTOR. RENE MADECADEL PERLA JIMENEZ
FISCAL GENERAL

FACULTAD DE JURISPRUDENCIA Y CIENCIAS SOCIALES

DOCTOR. JOSE HUMBERTO MORALES
DECANO

LICENCIADO. OSCAR MAURICIO DUARTE GRANADOS
VICE-DECANO

LICENCIADO. FRANCISCO ALBERTO GRANADOS
SECRETARIO

LICENCIADA. BERTA ALICIA HERNANDEZ AGUILAR
COORDINADORA DE LA UNIDAD DE SEMINARIO DE GRADUACION

LICENCIADO. PEDRO ROSALIO ESCOBAR CASTANEDA
DOCENTE DIRECTOR DE SEMINARIO

AGRADECIMIENTOS

Roxana Dolores Rivera García.

A Dios Todopoderoso a quien debo todo lo que soy, porque nunca me ha dejado en todo momento su fortaleza, fidelidad, justicia misericordia, amor y su dirección ha estado conmigo. En cada momento de mi vida es mi ayudador y mi amigo fiel. Le agradezco por todo lo que acontece a mi vida ya que todas las cosas me ayudan para bien.

A mi abuelita Inés Barquero, que con anhelos hubiese deseado verme culminar mi carrera y poder cosechar los frutos de su siembra y compartir en vida conmigo. A quien con su partida de esta tierra dejo una maravillosa huella imborrable en mi vida. Le agradezco con todo mi corazón sus cuidados, su amor, comprensión, confianza, consejos, abnegación y Todo aquello que constituye un papel de madre. Con la fe puesta en Dios se que ella ahora me ve desde los cielos, mora en la presencia de Dios y vive en mi corazón

A mi madre Leonor García Aragón, quien ahora es mi apoyo y una de las razones por las que lucho. Es muy importante en mi vida la amo. Le agradezco por sus oraciones que fueron de mucha ayuda para este logro, por su amor, confianza, comprensión y compañía. Sé que Dios es quien permite todo.

A mi padre quien en vida de alguna manera contribuyo con su apoyo a mi formación.

A mi hermana Claudia Marisol García Pérez, quien siempre ha deseado lo mejor para mí. A quien quiero mucho, mi amiga y hermana.

A mi tío Juan Barquero, quien durante esta carrera me a ayudado y orientado para salir adelante y lograr esta gran meta.

A todas aquellas personas que creen en mí. Quienes me quieren y han demostrado estar conmigo en mi carrera y en cada circunstancia de mi vida. Por su compañía, cariño, consejos, paciencia, amistad y hermandad, infinitas gracias los quiero mucho tienen un lugar especial en mí. Mis hermanos /as en Cristo, mis amigas /os los cuales me encantaría tanto poder mencionar sus nombres pero sería larga lista. Gracias los quiero mucho han sido una fuente importante en mi carrera.

A Miranda quien por razones personales se retiro de este proyecto de tesis, me hubiese regocijado su culminación en esta tesis. Quien con su apoyo y esfuerzo contribuyo a este logro, le deseo éxitos en todo lo que emprenda. Años de compañerismo y amistad es el fundamento de un bonito recuerdo. Aun en las situaciones más adversas de la vida.

A Melissa compañera de tesis la cual Dios permitió que finalizáramos con este trabajo de tesis. Por el tiempo dedicado, compañerismo y paciencia que permitieron este momento.

Al asesor de seminario, Licenciado Rosalio Escobar Castaneda, quien con su apoyo e instrucción permitió que se culminara con este trabajo de graduación, gracias por la paciencia y tiempo dedicado a nuestra tesis.

Al Doctor Nicolas Ascencio, por su apoyo, orientación, paciencia y motivación para que se llegara a la culminación de este trabajo.

AGRADECIMIENTOS

Xenia Melissa Guevara Barahona

A Dios Todopoderoso por iluminar cada paso de mi vida, ya que él ha sido la luz que ha iluminado y guiado mis pasos siempre, para darme la fortaleza y la dedicación de seguir adelante con mis estudios, por haberme dado todo lo que tengo y por estar conmigo siempre. Gracias madre santísima porque siempre me cubres con tu manto sagrado.

A mi mamá la persona más especial en mi vida ya que ella es el instrumento que Dios utilizó para darme la vida. Gracias por estar a mi lado siempre por tu amor por apoyarme y comprenderme en todo lo que he necesitado siempre. Te amo con todo mi corazón.....

A mis Abuelitos, quienes han sido el apoyo durante toda mi vida, ya que son las personas que han estado a mi lado siempre y me han acompañado en todos los momentos de mi vida, dándome apoyo, consejos, animo, comprensión y amor, enseñándome que todo lo que queremos en esta vida lo podemos alcanzar. Gracias Abuelitos los quiero mucho. Y al resto de mi familia por ayudarme y apoyarme en todo momento.

A Ballardo Rolando Antonio Arriaza Escobar, por haber sido una luz que ha iluminado mi camino desde el cielo, y ayudo a que yo pudiera alcanzar este triunfo. Y a Alfonso Arriaza por ser mi compañero mi apoyo, gracias por todo lo que me a ayudado para que este triunfo llegara a su final.

A todos mi amigos especialmente a la familia Cruz, por haber creído siempre en mi y haberme apoyado siempre, gracias por sus consejos, comprensión y por ese calor de familia que siempre me han dado y por ser

personas que han dado lo mejor de su cariño, muchísimas gracias los quiero mucho y ocupan un lugar muy especial en mi corazón. Y a mi compañera de tesis Roxana Rivera, gracias por la dedicación y entrega para la realización de este gran logro.

A nuestro asesor de tesis, Licenciado Rosalio Escobar Castaneda, por todo su apoyo, dedicación y entrega para que este trabajo de investigación llegara a su final.

Al Doctor Nicolás Asencio, por haber sido de gran apoyo para la realización de este trabajo, gracias por toda la ayuda brindada, por su comprensión y atención.

INDICE

CONTENIDO	PÁGINA
INTRODUCCIÓN	i
CAPITULO I	
SINTESIS DEL DISEÑO DE LA INVESTIGACION	1
1.1 Planteamiento del problema.....	1
1.1.1 Delimitación Espacio - Temporal del Problema	6
1.1.2 Formulacion del problema.....	6
1.2 Justificacion.....	7
1.3 Objetivos	8
1.4 Marco teorico	9
1.4.1 Marco histórico.....	9
1.4.2 Marco Contextual.....	14
1.5 Formulacion y operacionalizacion de la hipotesis	19
1.6 Metodos y tecnicas de investigacion	20
1.6.1 Metodo estadistico: entrevistas y encuestas.....	21
1.6.2 Metodo bibliografico	21
CAPITULO II	
EVOLUCIÓN HISTÓRICA Y DESARROLLO HISTORICO DEL DERECHO ALA VIVIENDA EN EL SALVADOR.....	22
2.1 Origen y evolucion historica	22
2.1.1 Origen del derecho a la vivienda.....	22
2.1.2 Evolución de los derechos humanos.....	24
2.2 Epoca colonial.....	27
2.3 La post-independencia	31
2.4 Siglo XX Y XXI	33
2.4.1. Siglo XX.....	33
2.4.2. Siglo XXI	39
CAPITULO III	
EL DERECHO A LA VIVIENDA Y LOS PLANES DE ORDENAMIENTO TERRITORIALYALGUNOS CONCEPTOS RELACIONADOS A LA VIVIENDA	46
3.1. Antecedentes de estructuracion y ordenamiento territorial	49
3.1.1 Esfuerzos previos de planificación territorial	49
3.1.1.1. Esfuerzos de Planificación Decenio 1954-1964	50
3.1.1.2. Esfuerzos de Planificación de 1964-1969	51
3.1.1.3 Esfuerzos de Planificación de 1970-1980	51
3.1.1.4 Esfuerzos de Planificación de 1990.....	53
3.1.2. Necesidad de una ley de ordenamiento territorial.....	58
3.1.2.1 Definición de Ordenamiento Territorial	59
3.1.2.2. Importancia de un Plan de Ordenamiento Territorial	63

3.1.2.3 Área Metropolitana de San Salvador (AMSS). Generalidades.	65
3.1.3 Instituciones y entes estatales	68
3.1.3.1 Fondo Nacional para la Vivienda Popular (FONAVIPO)	68
3.1.3.2 Fondo Social para la Vivienda (FSV)	70
3.1.3.3 Vice Ministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano (VMVDU)	71
3.1.4 Sector Privado	72
3.1.4.1 CASALCO (Cámara Salvadoreña de la Construcción)	72
3.1.4.2 Fundación Salvadoreña de Desarrollo y Vivienda Mínima (FUNDASAL)	73
3.1.4.3 Fundación Salvadoreña para la Salud y el Desarrollo Humano (FUSAL)	76
3.1.4.4 Fundación Salvadoreña para el Desarrollo Económico y Social (FUSADES)	78
CAPITULO IV	80
Marco legal Regulatorio del Derecho a la Vivienda	80
4.1 Marco Legal Nacional	80
4.1.1 Constitución de la Republica	81
4.1.2 Legislación Secundaria	83
4.1.2.1 Ley del Fondo Social Para la Vivienda (FSV)	83
4.1.2.2 Ley del Fondo Nacional de Vivienda Popular	86
4.1.2.3 Ley de Ordenamiento Territorial del AMSS y su reglamento	87
4.1.2.4 Ley de Urbanismo y Construcción	89
4.1.2.5 Ley de Propiedad Inmobiliaria por Pisos Y Apartamentos	90
4.1.2.6 Ley del Medio ambiente	91
4.1.2.7 Código de Familia	92
4.1.2.8 Código de Salud	92
4.1.2.9 Código Municipal	93
4.2 ORDENAMIENTO JURIDICO INTERNACIONAL	94
4.2.1 Declaración Universal de los Derechos Humanos	97
4.2.2 Declaración Americana de los Derechos Y Deberes del Hombre	98
4.2.3 Declaración de los Derechos del Niño	98
4.2.4 Convención sobre la Eliminación de todas las Formas de Discriminación contra la Mujer	99
4.2.5 Convención sobre los Derechos del Niño	100
4.2.6 Convención América Sobre derechos Humanos	101
4.2.7 Convención Internacional sobre la Eliminación de todas las Formas de Eliminación Racial	102
4.2.8 Pacto Internacional de Derechos Civiles Y Políticos	102
4.2.9 Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales Y Culturales	103
4.2.10 Protocolo de San Salvador Adicional a la Convención Americana sobre Derechos Humanos en Materia de Derechos Económicos Sociales y Culturales	104

4.3 Derecho Comparado a Nivel Latinoamérica	104
---	-----

CAPITULO V

ANALISIS Y RESULTADO DE LA INVESTIGACION DEL DERECHO HUMANO A LA VIVIENDA COMUNIDAD LAS VICTORIAS MUNICIPIO DE SOYAPANGO	114
5.1 Analisis de las Respuestas sobre el Derecho a la Vivienda.....	114
5.2 Analisis de los Factores que Impiden el Derecho a la Vivienda	115
5.3 Informe de Instituciones Públicas que Ayudan a Accesar a una Vivienda .	116
5.4 Resultado del Plan de Politica de Gobierno Central con Relacion a la Vivienda	117
5.5 Analisis de Recursos Financieros para la Contruccion de Viviendas.....	118
5.6 Resultado de Proyestos Habitacionales, en el Pais para La Construccion de Viviendas	119
5.7 Resultado de Personas con Problemas de Mora	119
5.8 El Derecho a la Vivienda, es de Interes Social o con fin de Lucro	120
5.9 Analisis del Interes que tiene el Estado en Satisfacer la Demanda de Vivienda	120
5.10 Comprobacion de la Hipotesis.....	122
CAPITULO VI	125
CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES	125
6.1 Conclusiones.....	125
6.2 Recomendaciones.....	127
BIBLIOGRAFIA	129
ANEXOS.....	136

INTRODUCCIÓN

El presente documento contiene el resultado de la investigación realizada sobre “INCIDENCIA DEL MARCO LEGAL EN LA VIGENCIA DEL DERECHO HUMANO A LA VIVIENDA”, en el margen del plan de estudios de mil novecientos noventa y tres, de la facultad de Jurisprudencia y Ciencias Sociales de la Universidad de El Salvador; para poder optar al grado de Licenciadas en Ciencias Jurídicas.

La finalidad de este trabajo es determinar cuáles son los factores que inciden para que el Estado no cumpla con el compromiso constitucional de asegurar que el mayor número de familias salvadoreñas sean propietarias de su vivienda.

En el Salvador como en casi todos los países de América Latina. Uno de los principales problemas que aquejan a las sociedades modernas es el déficit habitacional, que afecta principalmente a las personas de más bajos recursos económicos. Situación que se agrava por el elevado índice de crecimiento poblacional, que principalmente reside en el área metropolitana.

Es una realidad en la ciudad capital ver frecuentemente las tomas de predios baldíos, propiedades privadas, con el afán de de convertirlas en sus nuevos hogares, construyendo ahí sus vivienda, si es que amerita tal nombre esas construcciones marginales, con los materiales menos seguros – y más baratos que pueden encontrar. Como los son: Cartón, lámina y plástico. Esta dura realidad la vemos en el objeto estudio de nuestra investigación que es colonia las victorias soyapango; la cual está compuesta de todos estos elementos.

El propósito de este estudio es determinar si el Estado salvadoreño, logra dar cumplimiento a un Derecho Social, consistente en que el mayor número de familias tenga acceso a una vivienda que reúna todas las condiciones y elementos que permitan la existencia digna de sus moradores; además del

carácter vinculatorio que la mencionada disposición constitucional tiene sobre los programas y acciones que deben implementarse por el Estado para cumplir con ese fin.

Las causas son las mismas: económicas, políticas, sociales y culturales, determinadas por las históricas relaciones de dominación de las clases privilegiadas en detrimento de las clases más pobres.

Esto nos lleva a afirmar que el derecho a la vivienda no se cumple y como consecuencia lógica, otros derechos humanos reconocidos de manera expresa tanto en los tratados internacionales como en nuestra propia constitución quedan suspendidos, en el vasillo, provocando la plena insatisfacción de las necesidades más básicas de las personas.

La violación a los derechos sociales es compatible con la injusticia social; con las desigualdades, por lo que deducimos que la vigencia de los derechos humanos solo es posible en una sociedad en paz, con democracia y justicia.

El artículo 1 de nuestra constitución dice: “El Salvador reconoce a la persona humana como el origen y el fin de la actividad del Estado” la lucha por el fortalecimiento de la dignidad humana, se da a través de los sistemas que favorecen la concentración y centralización de la riqueza y el capital en pocas manos, mientras que la mayoría en miseria, marginación social pobreza y todos los males sociales que de ello se derivan.

En cuanto al derecho a la vivienda el Estado no ha sido capaz de llevarlo a su materialización; por las insuficientes e inadecuadas políticas de Gobierno que dejan de lado aquellas medidas tendientes a ayudar a los sectores más necesitados del país. Por ello esta investigación pretende conocer las políticas de vivienda que las instituciones estatales y privadas tienen respecto a la vivienda especialmente para aquellas personas de bajos ingresos económicos que desde hace mucho tiempo como en la actualidad se encuentran abandonados por el gobierno. También verificaremos cual es el rol del gobierno

en relación a su deber obligación constitucional de proveer una vivienda digna al ser humano.

Una vivienda no puede ser digna, cuando ha sido elaborada empleando materiales de baja calidad, porque ello da como resultado viviendas inseguras. Actualmente las viviendas escasamente logran cubrir las necesidades básicas de las familias, además de presentar espacios tan reducidos, causan hacinamiento.

Un país pobre como el nuestro no cuenta con los recursos económicos para financiar proyectos de vivienda, no se tiene el dinero ni aun suficiente para tal efecto, y pues el sector público no tiene la capacidad para atender las necesidades de vivienda. El primer efecto visible de éste problema es la estrechez de liquidez del Fondo Social para la Vivienda para financiar los créditos de largo plazo para adquisición de vivienda de un volumen de construcción; el segundo efecto, es un comportamiento recesivo de la demanda, ya que a pesar de existir la oferta de viviendas con sus correspondientes financiamientos subsidiados y aunque exista una demanda insatisfecha, lo cierto es que ni los constructores venden, ni los compradores adquieren vivienda.

El derecho a una vivienda digna está reconocido universalmente por todos los países sin excepción, y todos tienen algún tipo de obligación con respecto al sector de la vivienda, como lo demuestra la creación de ministerios u organismos de la vivienda, como son el Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano, Fondo Social para la Vivienda, Fondo Nacional de Vivienda Popular. Que pretenden ayudar a las personas de escasos recursos económicos a acceder a una vivienda comprobaremos si el fin es constitucional que la construcción de vivienda debe de ser de interés social según lo establece el artículo 119 de la constitución y no con fines de lucro.

Es por ello que mediante el presente trabajo de graduación, pretendemos establecer fidedignamente si El Salvador ha cumplido con el mandato que le confieren no solo los Tratados o Convenios Internacionales que ha suscrito sino

la máxima Ley de la República, consistente en el carácter social de la construcción de vivienda digna.

Además, confirmaremos cómo nuestro país se ha involucrado en el marco jurídico internacional de considerar como un derecho fundamental el ser propietario de una vivienda, la que debe además ser digna, y designar de carácter social la construcción de viviendas. Sin lugar a dudas, la vivienda es un derecho que tenemos todos los salvadoreños, sin distinción de ninguna clase. La Constitución claramente reconoce este derecho,

Finalmente, vamos a terminar con nuestra investigación estableciendo de forma concreta los factores que imposibilitan que el Gobierno de El Salvador cumpla con el mandato constitucional que declara de interés social la construcción de viviendas. Sin lugar a dudas, habrá multiplicidad de ellos. Sin embargo, por tratarse de una investigación importante y prepositiva, no solo nos limitaremos a señalar las motivaciones que ha tenido El Salvador para no cumplir con este Principio, sino que se propondrán soluciones a dicho problema.

CAPITULO I

SINTESIS DEL DISEÑO DE LA INVESTIGACION

1.1 PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

Todos los derechos humanos son universales, indivisibles e interdependientes y están relacionados entre sí. La comunidad internacional debe tratar los derechos humanos de forma global y de manera justa y equitativa, en pie de igualdad y dándoles a todos el mismo peso. Debe tenerse en cuenta la importancia de las particularidades nacionales y regionales, así como de los diversos patrimonios históricos, culturales y religiosos, pero los Estados tienen el deber, sean cuales fueren sus sistemas políticos, económicos y culturales, de promover y proteger todos los derechos humanos y las libertades fundamentales.¹

El área Constitucional es una rama del derecho público, que también es parte – medular para muchos- del ordenamiento jurídico que regula las relaciones entre las personas y entidades privadas con los órganos que ostentan el poder público cuando estos últimos actúan en ejercicio de sus legítimas potestades públicas (jurisdiccionales, administrativas, según la naturaleza del órgano que las detenta) y según el procedimiento legalmente establecido, y de los órganos de la Administración pública entre sí.

Para el derecho público, su campo de estudio incluye el análisis de las leyes fundamentales que definen un Estado, tomando en cuenta que éste es un concepto político que se refiere a ***una forma de organización social soberana y coercitiva, formada por un conjunto de instituciones, que tiene el poder de regular la vida de las personas.***

¹ Declaración y Programa de Acción de Viena (parte I, párr. 5), aprobada por la Conferencia Mundial de Derechos Humanos, Viena, 25 de junio de 1993 [A/CONF.157/24 (Parte I), cap. III].

El presente, es un tema que tiene gran trascendencia en el ámbito jurídico y la problemática jurídica, pues lo relacionado a los Derechos Humanos, es materia de estudio y especialización actualmente y ello es un aspecto del Derecho que tiene que ver en lo relativo a la forma de Estado, forma de gobierno, derechos fundamentales

Los derechos constitucionales (denominados también derechos fundamentales y garantías individuales) son aquellos derechos humanos garantizados con rango constitucional que se consideran como esenciales en el sistema político que la Constitución funda y que están especialmente vinculados a la dignidad de la persona humana. Es decir, son aquellos derechos que dentro del ordenamiento jurídico disfrutan de un estatus especial en cuanto a garantías (de tutela y reforma). Donde también se ve vinculada la regulación de los poderes públicos, incluyendo tanto las relaciones entre poderes públicos, como las relaciones entre éstos y los ciudadanos.

Identificación de una Situación problemática

En lo que respecta a la legislación internacional de derechos humanos (y también a su aplicación en el plano nacional), los derechos civiles y políticos han sido objeto, en muchos sentidos, de mayor atención, codificación jurídica e interpretación judicial, y se han grabado en la conciencia pública en mucho mayor grado que los derechos económicos, sociales y culturales. A esto se debe que, frecuentemente se suponga –de manera errónea- que sólo los derechos civiles y políticos (el derecho a un juicio justo, el derecho a la igualdad, el derecho a la vida, el derecho a la no discriminación, etc.) pueden ser objeto de infracción, de medidas de reparación y de escrutinio jurídico internacional. A menudo se considera que los derechos económicos, sociales y culturales son en la práctica. Derechos de segunda clase, inaplicables, no sometidos a los tribunales y que sólo se irán cumpliendo progresivamente con el tiempo.²

² FOLLETO INFORMATIVO No. 16 (Rev. 1) - Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales
http://www.unhcr.ch/spanish/html/menu6/2/fs16_sp.htm

Es por ello, que el Derecho a la vivienda, a primera vista, puede parecer extraño abordarlo como un derecho humano básico. Pero por una simple lógica se entiende que “un techo inadecuado, inseguro e insalubre, amenaza la calidad de vida de los individuos, atentando directamente contra su desarrollo y su salud física y mental”.

En otras palabras, la violación del derecho a la vivienda niega la posibilidad de una vida digna y ello se debe a que la concentración de la riqueza aun se mantiene en pocas manos, lo cual trae como consecuencia lógica la casi permanente violación de los derechos humanos (particularmente los económicos, sociales y culturales) de las clases más desposeídas.

Por lo anterior y para frenar ese constante abuso, es que la protección del derecho a la vivienda ha sido reflejado en el derecho internacional, a través de instrumentos como la Declaración Universal de los Derechos Humanos y el Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales.

Si bien es cierto el derecho a una vivienda digna no obliga a los Estados a construir viviendas para toda la población o a suministrarlas gratuitamente, sí los obliga a adoptar una serie de medidas políticas y legales que reconozcan cada uno de los aspectos constitutivos de este derecho. Además, los Estados no deben interpretar erróneamente ni abrogar o endosar su responsabilidad en el cumplimiento de este y otros derechos, especialmente en relación con grupos desfavorecidos.

Descripción de la situación problemática

El derecho a la vivienda, es un problema que trae aparejada una relación “inversamente proporcional” en cuanto al “déficit habitacional” y el constante aumento de las “zonas marginales”.

Déficit habitacional. Existente en la zona metropolitana, pues no se encuentran proyectos habitacionales populares, que suplan las necesidades de la población económicamente más vulnerable.

Aumento de Marginalidad. Contrastando con lo anterior, en el gran San Salvador, la mayoría de zonas marginales (cuyo número sigue en aumento por su apareamiento imprevisto en la ciudad) se encuentran a orillas de barrancos, quebradas o en zonas insalubres como botaderos de basura, habitadas por individuos obligados por la precariedad económica.

El bajo nivel económico (o la ausencia de ingresos) obliga a muchas familias a alojarse en terrenos baldíos (en propiedades públicas o privadas), evadiendo así el pago de una vivienda. El bajo nivel económico de estas personas - consecuencia del desempleo-, debido a la falta de fuentes de trabajo, o bien, por su pobre escolaridad -o carencia de ésta- les impide desempeñar un trabajo formal. La gran mayoría de personas que no tienen acceso a una vivienda digna y que viven en esas zonas marginales, integran el sector informal de la economía, sin un empleo de carácter permanente o formal, lo cual les impide el acceso a la vivienda ya que no cotizan a ninguna Institución (como el Fondo Social para la Vivienda) o bien, por lo exiguo de sus ingresos, no son sujetos de crédito para la adquisición de una vivienda o solución habitacional, en las instituciones financieras del país.

¿Por qué es importante la vivienda?

La vivienda en la sociedad constituye un punto importante en el desarrollo integral del ser humano; para que la vivienda cumpla sus objetivos es primordial que existan políticas de desarrollo impulsadas por el Estado, realizables y adecuadas que conduzcan a la población a un bienestar social.

El crecimiento acelerado de la población hace que la vivienda sea de vital importancia, desde luego que se convierte en un bien esencial para satisfacer una de las necesidades sociales más importantes del ser humano: la protección.

La vivienda además de ser un medio de protección, es también un bien económico para el hombre (muchas veces el primero y único), ya que representa su patrimonio del cual puede disponer a voluntad en el momento en que lo desee y con las únicas limitantes que la misma ley establece.

Nuestra Constitución en su artículo 119 establece que "...se declara de interés social la construcción de viviendas..."; es decir, que nuestra legislación primaria ya establece el interés social en esta materia, lo cual se aleja de concebirlo como un simple "interés particular", pues es una actividad que es esencialmente importante en la colectividad; de tal suerte que será el Estado quien dictará las normas y políticas urbanas para que la vivienda se constituya en un bien social.

Son todavía muy escasos los trabajos o aportes que traten el derecho a la vivienda como derecho fundamental, pese que la Asamblea General de las Naciones Unidas ha formulado una de las "reafirmaciones más importantes en cuanto a la equivalencia entre ambos grupos de Derechos³: los Derechos Civiles y Políticos y los Derechos Económicos Sociales y Culturales:

a) Todos los derechos humanos y libertades fundamentales son indivisibles e interdependientes; deberá prestarse la misma atención y urgente consideración a la aplicación, la promoción y la protección tanto de los derechos civiles y políticos como de los derechos económicos, sociales y culturales;

b) "La plena realización de los derechos civiles y políticos sin el goce de los derechos económicos, sociales y culturales resulta imposible; la consecución de un progreso duradero en la aplicación de los derechos humanos depende de unas buenas y eficaces políticas nacionales e internacionales de desarrollo económico y social", como se reconoce en la Proclamación de Teherán de 1968."

Por tanto, vemos que en cuanto a la violación al Derecho fundamental a una vivienda digna, por la misma indivisibilidad e interdependencia con los demás

³ Resolución 32/130 de la Asamblea General de las NU del 16 de diciembre de 1977 (párrafo 1)

grupos de derechos (civiles y políticos) se da la violación de otros tantos derechos que la persona posee y que son:

- Derecho al trabajo
- Derecho a la seguridad social
- Derecho a la familia
- Derecho a la integridad física y moral
- Derecho a la igualdad
- Derecho a la salud

1.1.1 DELIMITACIÓN ESPACIO - TEMPORAL DEL PROBLEMA

La investigación analizará las causas de la violación a ese derecho humano tan vital y fundamental como los demás, como es el derecho a la vivienda.

Delimitación Espacial

La delimitación espacio temporal de la figura del Derecho a la Vivienda, la ubicaremos en el área, metropolitana de San Salvador específicamente en el municipio de Soyapango, en la Comunidad “Las Victorias” del municipio de Soyapango.

Delimitación Temporal:

La delimitación temporal del problema, abarcará el comportamiento de la situación problemática durante el último quinquenio en el área de influencia delimitada.

1.1.2 FORMULACION DEL PROBLEMA

Con el propósito de formular el problema de investigación, a continuación se presenta una serie de preguntas generadoras

1. ¿Por qué no tienen vivienda las personas que habitan en la zona metropolitana de San Salvador: Comunidad “Las Victorias” del municipio de Soyapango?
2. ¿Cuáles son las causas del incumplimiento del derecho a la vivienda?
3. ¿Cuál es el marco legal que regula a FONAVIPO y al FSV?
4. ¿Cómo o cuáles son los requisitos para tener acceso a una vivienda?
5. ¿Por qué existe escaso apoyo crediticio para acceder a la vivienda en el sector informal?
6. ¿Cuál es la política del Estado en las construcciones de las viviendas?
7. ¿Cuál es el rol que desempeña el FSV y FONAVIPO?

1.2 JUSTIFICACION

La importancia del presente trabajo de investigación tiene como principal propósito indagar y profundizar sobre la “incidencia del marco legal en la vigencia del derecho humano a la vivienda”; ya que es menester hacer mención que hemos considerado de suma importancia que hay muchos vacios de ley, en cuanto a el Derecho a la vivienda, ya que es un Derecho fundamental de todo ser humano no importando su condición económica, ya que es menester que cada persona cuente con una vivienda digna.

En la actualidad, es un tema de suma importancia y trascendencia en la sociedad, ya que hay muchas personas que no cuentan con una vivienda digna, es por ello que el objeto de nuestro estudio de investigación se enfocara con una investigación de campo que se realizara en la “Comunidad las Victorias Soyapango” ubicada en el Boulevard del Ejercito.

Mediante el presente estudio de investigación, pretenderemos que el derecho a la vivienda no solo sea un Derecho plasmado en la Constitución, si no que se le dé cumplimiento y se haga efectivo para cada persona; ya que es un Derecho fundamental con el que deben de contar todas las personas. Y el Estado debe de procurar que el mayor número de familias salvadoreñas lleguen a ser propietarias de una vivienda.

Así también que las instituciones encargadas de velar por que las personas puedan acceder a una vivienda, tengan mejores prestaciones en accesibilidad para las personas que quieren acceder a una vivienda y que no pueden hacerlo por no contar con los suficientes recursos económicos, o por no llenar los requisitos que exigen dichas instituciones.

Esta investigación también tiene como principal finalidad, la importancia y cumplimiento que se le da al derecho a la vivienda, así también si este derecho se le ve vulnerado a algunos sectores de la sociedad.

Así también indagar sobre las perspectivas de vivienda que ha propuesto impulsar el gobierno actual, porque el gobierno no implementa proyectos de viviendas populares para personas de bajos recursos económicos, ya que son las personas más vulneradas y olvidadas de la sociedad.

Nuestro trabajo de investigación, traerá como beneficio enriquecer el conocimiento a los estudiantes de derecho de la Universidad de El Salvador, así como a todos los estudiantes en general, y personas particular, que estén interesados en el estudio del derecho a la vivienda

1. 3 OBJETIVOS

Los objetivos que se pretende alcanzar al término de la presente investigación son los que se detallan a continuación:

Objetivo General

Determinar el déficit habitacional de la Comunidad LAS VICTORIAS en el Municipio de Soyapango.

Objetivos Específicos

1. Determinar el rol de las instituciones estatales en la construcción de la vivienda (FSV y FONAVIPO)
2. Verificar que rol tiene el Estado en la Política de vivienda
3. Establecer el déficit habitacional en la Comunidad Las Victorias de Soyapango.
4. Identificar el nivel de apoyo crediticio de parte del sector privado o Banca Privada
5. Analizar el crecimiento demográfico en el Municipio de Soyapango.
6. Determinar el marco jurídico que regula el acceso a la vivienda.
7. Identificar el escaso apoyo estatal en el sector informal en el acceso a la vivienda.

1.4 MARCO TEORICO

1.4.1 MARCO HISTÓRICO

Conocer de una manera detallada, cuáles han sido todas aquellas circunstancias que han incidido en el problema de la vivienda en El Salvador, llevaría muchísimo tiempo y espacio y es por ello, que dentro de este marco histórico, se han desarrollado los sucesos más importantes dentro de los últimos veinticinco años y que de una manera directa e indiscutible han incidido en la problemática en cuestión.

TERREMOTO DE 1986

El Salvador, es un país que se ha caracterizado por estar geográficamente en uno de los puntos más peligrosos a nivel sísmico: en el denominado Cinturón de Fuego Circumpacífico, relacionada principalmente con los procesos de subducción que se origina por la interacción de la Placa de Cocos con la Placa del Caribe, ubicación que pone al país en una verdadera situación de vulnerabilidad constante por cuanto el desarrollo de fenómenos sísmicos de gran magnitud⁴.

En cuanto a la problemática que nos atañe, desde el 10 de octubre de 1986 cuando un sismo de regular magnitud azotó el área metropolitana de San Salvador, se puso de manifiesto no solo la situación de pobreza, abandono y hasta precariedad en la que vivían miles de salvadoreños de la capital, que asentados en tugurios y mesones se convirtieron no solo en víctimas del fenómeno natural sino también en víctimas del Estado, pues antes del sismo, quienes ya vivían en situación de extrema pobreza luego del fenómeno natural, convertidos en damnificados (generalmente sobrevivientes que poseían únicamente lo que llevaban puesto) no fueron atendidos por el Estado en cuanto a su demanda de un techo digno para sus familias, volviendo aun más precaria la situación en la que vivían, obligando a muchas de estas personas, a erigir – por la necesidad apremiante de contar con un techo sobre sus cabezas – asentamientos humanos en el primer espacio libre que encontraran, construyendo así, viviendas marginales con los materiales que encontraban al paso: plástico, cartón, laminas etc. Distantes de contar con los servicios básicos mínimos.

Hasta la fecha, aun se encuentran vestigios de la desidia de los diferentes gobiernos que han pasado desde esa fecha, pues basta con echar un vistazo en el centro de la Capital de San Salvador, a un costado del Parque Libertad, el

⁴ Memoria técnica para el mapa de susceptibilidad de deslizamientos de tierra en el salvador, SNET, Pág. 5. Mayo 2004.

edificio de la Cafetalera Salvadoreña, no ha sido demolido, pese a representar, desde hace mas de 20 años un peligro para el tráfico vehicular y peatonal que pasa por esa zona; de igual forma, en el Barrio San Jacinto, los Condominios Multifamiliares Regis que aun siguen en pie y mucho peor, siguen habitados, pese a contar con visibles fracturas en su estructura que hasta permiten ver su interior. Si hubo gran apatía en esa época (y desde esa época), en brindar ayuda a las personas que contaban con un espacio habitacional digno para que recuperaran sus viviendas, fue de una magnitud “superior”, la apatía mostrada a aquellas personas que ya se encontraban en situación de extrema pobreza, lo cual agudizo la problemática en torno al sector vivienda.

EL CONFLICTO ARMADO

Otro de los hechos que ha marcado la historia de El Salvador, y de la problemática del Derecho a la vivienda, fue La Guerra Civil: el conflicto bélico interno ocurrido entre las Fuerzas Armadas de El Salvador (F.F.A.A. o FAES) y las fuerzas insurgentes del Frente Farabundo Martí para la Liberación Nacional (FMLN) actualmente convertido en Partido Político dentro de la vida democrática del país. Dicho conflicto –aunque nunca declarado oficialmente- se desarrolló entre la década del ‘80 y el año 1992, aunque desde una década antes (1970) el país vivió un ambiente político y social tenso, que sirvió de caldero del próximo conflicto.

Las víctimas de esta guerra civil se han calculado arriba de 70000 muertos y 8000 desaparecidos. Cifra que día a día iba en aumento pues el conflicto se desarrollo a lo largo y ancho del territorio, lo cual llevo a grandes procesos de migración interna dentro del país, ello por el deseo de supervivencia de la población civil que se encontraba en medio del fuego cruzado de ambos bandos, buscando un lugar menos convulsionado para echar raíces, necesidad que se vio empujada también, por los efectos de la Reforma Agraria (que pretendió una justa distribución de la tierra, y que ocurrió en la década de los

80's), pues las personas que vivían en el interior del país, al ser desalojadas de las tierras, tampoco podían trabajarla, lo cual aunado al proceso bélico, derivó en ese proceso de migración (mayormente al área metropolitana del país), donde estas personas buscaban ingresos para su sostenimiento (muchas veces para grupos familiares de 5 o 7 individuos) pero principalmente buscaban un techo .

Estas fueron otras de las tantas razones que dieron vida a muchísimos asentamientos humanos, barriadas, y tugurios en la capital.

El conflicto concluyó en el año de 1992, luego de un dilatado proceso de diálogo entre las partes, materializándolo con la firma de un acuerdo de paz, que permitió la desmovilización de las fuerzas guerrilleras y su incorporación a la vida política. Y es desde entonces que en El Salvador, la figura del Procurador toma relevancia como necesidad apremiante de la sociedad para velar por la garantía y respeto de los derechos humanos. En ese marco, es creada la Procuraduría para la defensa de los Derechos Humanos, institución autónoma con atribuciones amplias, por concurso de las partes GOBIERNO DE EL SALVADOR Y EL FRENTE FARABUNDO MARTÍ PARA LA LIBERACIÓN NACIONAL (GOES-FMLN), sin quebrantar la constitucionalidad del país. El Acuerdo de Ginebra, del 4 de Abril de 1990, señala cuatro objetivos fundamentales, de carácter general, que guiaron al resto de los acuerdos, de los cuales, tomaremos el que tiene especial relevancia para el presente trabajo:

3) Garantizar el irrestricto respeto de los derechos humanos⁵;

Se limita la demanda de los Derechos Humanos, en dicha Institución a exigir la tutela de la Vida, la Libertad, pero ¿y los demás derechos humanos? ¿Dónde queda entonces la tutela de los Derechos Económicos, Sociales y Culturales y de ellos el Derecho a la vivienda, como Derecho Humano?

⁵ ACUERDOS DE EL SALVADOR EN EL CAMINO DE LA PAZ, publicado por el Depto. De Información de las Naciones Unidas e Cooperación con la Misión de Observadores de las Naciones Unidas en El Salvador (ONUSAL)-junio de 1992.

TERREMOTOS DE 2001

En el año 2001, El Salvador sufrió dos terremotos con un mes de diferencia entre ellos, el primero se dio el sábado 13 de enero y el segundo el martes 13 de febrero. Afectaron gravemente varios departamentos de la república, trayendo consigo destrucción y acabó con la vida de cientos de salvadoreños en la Colonia Las Colinas. Un estimado de la cifra total de fallecidos para ambos terremotos asciende a 1259. En el plano económico, el país sufrió pérdidas estimadas de 1603.8 millones de dólares, entre pérdidas en exportaciones, daños materiales y daños ambientales.

TERREMOTO 13 DE ENERO

Ha sido el más fuerte después del ocurrido el 10 de octubre de 1986 pues provocó gravísimo daño humano, económico y social a El Salvador, además de gran destrucción en 172 de los 262 municipios del país⁶.

Total de cifras materiales: 277,953 viviendas incluyendo 688 soterradas, 32000 micro y pequeñas empresas destruidas (provocando desempleo y agudizando aun más el problema de los sobrevivientes-damnificados).

TERREMOTO DEL 13 DE FEBRERO

Las pérdidas materiales: 57,008 viviendas destruidas.

Los hechos anteriormente citados no son los únicos factores que han intervenido en la agudización de la crisis del sector vivienda y por consiguiente en la incapacidad del Estado de proveer y proteger el derecho humano a la vivienda de sus habitantes, pero en el último cuarto de siglo, han sido los más representativos de la agudización del problema, arraigándolo aun más y haciendo más difícil la materialización de soluciones que ni a largo o mediano

⁶ http://es.Terremotos_de_El_Salvador_de_2001

plazo (infinitamente imposible a corto plazo) puedan lograr resolverlo de una manera satisfactoria⁷.

1.4.2 Marco Contextual

A partir de las elecciones de marzo de 2009, se abre una nueva brecha dentro de la historia de El Salvador, con el posicionamiento de un gobierno de izquierda en la primera magistratura del país.

Después de más de dos décadas de que el partido Alianza Republicana Nacionalista (ARENA) estuviera en el poder -y aunque se dice que se registraron ciertos progresos políticos importantes- los progresos a nivel económico y social tuvieron resultados que no fueron los esperados, pues la gran mayoría de la población, la “mayoría pobre” se encuentra, sino en el mismo estado de pobreza, en un estado de mayor calamidad (agravado aun mas con los terremotos del 2001 y la Crisis Económica Mundial), pues muchos de los derechos que Constitucionalmente le son conferidos, regulados y protegidos, no se llevan a su eficaz materialización por parte del Estado.

El país se encuentra en un estado crítico, ello a consecuencia de malas políticas favorecedoras de un pequeño sector del capital, pero altamente perjudiciales a los intereses de las grandes mayorías del país. Aunque el Gobierno saliente insiste en haber cumplido con todo lo que prometió en su campaña del 2003 y – particularmente- en cuanto al problema de Déficit de la vivienda, encontramos que su plan de gobierno, consideraba lo siguiente:

⁷ Ibídem

ARENA
“PAIS SEGURO”
PLAN DE GOBIERNO 2004-2009⁸

Considera a la vivienda como “BASE DEL PATRIMONIO FAMILIAR”, pues la posesión de un techo cambia al individuo hasta en sus valores básicos. Un domicilio fomenta el arraigo y constituye normalmente el primer bien patrimonial de una familia.

Pretendía lograr superar el déficit habitacional y lograr el mejoramiento de las viviendas existentes, hasta llevarlas a condiciones aceptables y dignas (mejoramiento de barrios, eliminación de marginalidad, accesos, servicios básicos, etc.)

Proyectaba la inclusión del sector informal de la economía que a pesar de ser un alto porcentaje de la población, no tiene acceso a la vivienda. Procuraba la creación de una “Política de Estado” con el fin de buscar alternativas que facilitaran el acceso a un espacio digno, además de crear mecanismos de financiamiento que facilitaran el acceso para aquellos que tienen las posibilidades de adquirirla por sus propios medios, como procurando la participación activa del Estado interviniendo en proyectos de viviendas sociales apoyando al que no pueda hacerlo.

Pretendía incluir a todos aquellos actores (gubernamentales o no) del sector vivienda, uniendo todas sus acciones hacia un fin común maximizando recursos disponibles. Establecía la importancia de la creación de una única institución rectora de este tema.

Plan de Trabajo:

Hasta la fecha, podemos ver que a pocos días de terminar su gestión, el Gobierno del Presidente Antonio Saca, ha quedado pendiente en muchos de los puntos de su plan de Trabajo (relacionado a la vivienda):

⁸ http://www.botschaft-elsalvador.de/PLAN_DE_GOBIERNO_2004-2009.pdf.

No se diseñó ninguna política eficaz para reducir el déficit habitacional (cuantitativo) pues hasta la fecha vemos que se siguen dando “ocupaciones” en terrenos de propiedad privada, por personas de escasos recursos quienes motivados por la necesidad de un techo, caen en manos de estafadores que les prometen terrenos o viviendas, volviéndose así en “Victimas por partida doble” en la vulneración de su derecho humano a la vivienda.

El Estado no ha promovido suficientemente el acceso a viviendas de “interés social”. Iniciativas privadas como “UN TECHO PARA MI PAIS” suplen de una manera limitada el acceso a la vivienda.

Los beneficios del Financiamiento del Fondo Social para la Vivienda (FSV), aun son limitados y no llegan a aquellas personas que verdaderamente necesitan de la ayuda estatal (sector informal, principalmente), pues únicamente establece el apoyo a Micro-empresarios sin hacer énfasis en el Sector Informal.

Aun quedan pendiente el tratamiento de muchas comunidades que habitan en Zonas de “Alto Riesgo”, manteniéndolas siempre en estado de “Vulnerabilidad” Nunca se creó –tal como planteaba en el Plan de Gobierno- la Institución rectora única que velara por el problema de vivienda que se afronta en el país.

FMLN

“CAMBIO EN EL SALVADOR PARA VIVIR MEJOR”

PLATAFORMA DE GOBIERNO 2009-2014⁹

En el Plan de Gobierno del FMLN y dentro del capítulo de la **Reforma Social**, el **NUEVO ENFOQUE DE LA POLÍTICA SOCIAL**, establece que “*la riqueza más*

⁹ <http://www.fmln.org.sv/fmlnORG/archivos/file/2008/gobiernodelcambio.pdf>

importante del país es la gente”, por lo que el desarrollo del país depende primordialmente... de la calidad de vida que tenga el pueblo”.

Con la llamada “Estrategia Nacional de Desarrollo” se dará una nueva dinámica a la relación de las políticas social y económica, donde el bienestar social potencie el crecimiento de la economía. Dando relevancia a lo social, esta Estrategia se orientará (primordialmente): *a mejorar las condiciones de vida de la población.*

Este Plan de Gobierno establece una **“POLÍTICA DE VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO”**

Donde se determina que ***“...será al Estado a quien le corresponde desempeñar un papel promotor y regulador de la iniciativa privada y, en segundo lugar, un papel proactivo y complementario con relación al sector privado, para asegurar el derecho constitucional de los salvadoreños de escasos recursos a acceder a una vivienda digna”.***

Establece que la política de vivienda habrá de ser complementaria de otras políticas particularmente de aquellas que van dirigidas a reducir la pobreza, aumentar el empleo y mejorar la salud. Estableciendo que la prioridad de ésta política son ***“...las familias de escasos recursos”*** que tendrán el apoyo para acceder a una vivienda.

Asegura la coordinación con otros entes e Instituciones con el fin de impulsar programas y acciones que permitan cumplir metas en la superación del déficit habitacional.

Importante consideramos el objetivo que el nuevo gobierno se propone en cuanto al Déficit habitacional y su deber constitucional en cuanto a proteger los derechos de los ciudadanos:

OBJETIVO:

Reducir el déficit habitacional, la vulnerabilidad y el riesgo que sufren millares de familias de la ciudad y el campo, **promoviendo y protegiendo su derecho constitucional a la propiedad y a la posesión de una vivienda digna, funcional, segura, dentro de un ambiente saludable.**

Para lograr tal objetivo plantea 4 lineamientos estratégicos:

a) Acceso a la vivienda digna: Por medio de programa de producción de viviendas sociales (buscando reducir el déficit cuantitativo), incorporado a planes de ordenamiento territorial, desarrollo local y municipal, gestión de suelo y planes de financiamiento, garantizando acceso a los servicios básicos.

b) Reducción del déficit cualitativo: No se trata solamente de construir más, sino de mejorar los servicios básicos disponibles en los asentamientos populares, para reducir hacinamiento y minimizar la vulnerabilidad en que viven las familias más pobres.

c) Democratización del financiamiento y reducción de costos de la construcción de viviendas: Promoverá la movilización articulada de recursos; se reformará el marco normativo que permita y estimule inversiones institucionales en el sector vivienda.

d) Fortalecimiento del marco institucional: Se reformará el Vice ministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano, el Fondo Social para la Vivienda y el FONAVIPO, aclarando sus funciones, desburocratizando.

Solo queda esperar que lo anterior, no quede en una simple propuesta, como muchas otras que se han presentado y que nunca llegaron a materializarse.

1.5 FORMULACION Y OPERACIONALIZACION DE LA HIPOTESIS

Para determinar el verdadero comportamiento de la hipótesis dentro de la presente investigación,

PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

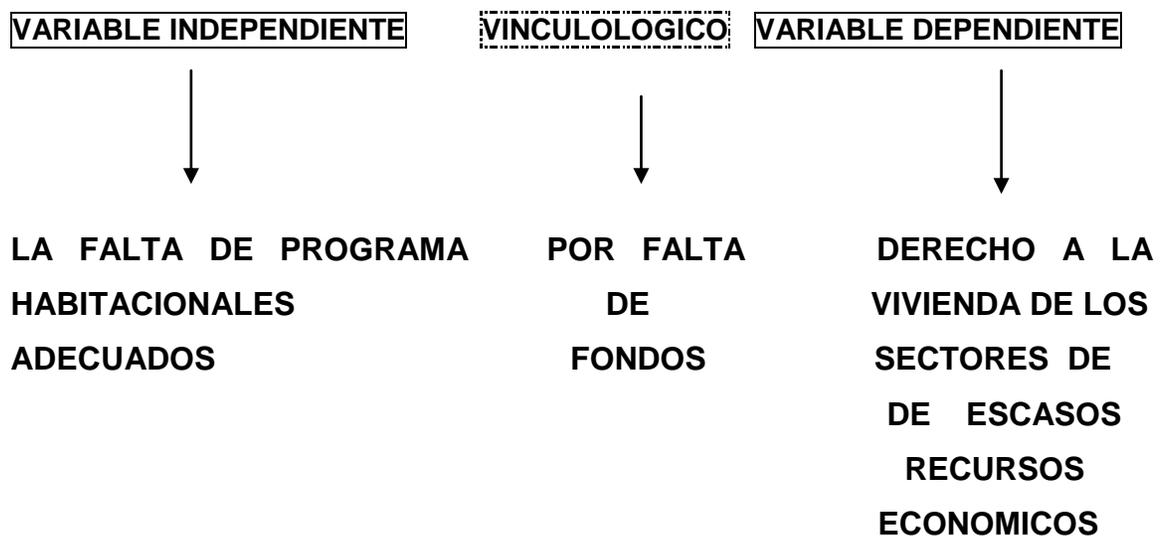
¿En qué medida la alta de programas habitacionales adecuados, limita el goce del derecho a la vivienda por los sectores de escasos recursos económicos?

HIPOTESIS

“La falta de programas habitacionales adecuados, impide el goce del derecho a la vivienda de los sectores de escasos recursos económicos”

OPERACIONALIZACION DE LA HIPOTESIS

“La falta de programas habitacionales adecuados,
impide el goce del derecho a la vivienda de los sectores
de escasos recursos económicos”:



INDICADORES

****Deficiente ordenamiento legal***

Para la construcción de viviendas

- Numero de Leyes
- Ordenamiento legal excluyente
- Diversidad de Instituciones
(FSV, FONAVIPO, Cajas Mutuales etc.)

****Escasos Proyectos habitacionales***

- Número de Créditos
- Número de Proyectos
- Cantidad de Servicios

****Políticas de Vivienda***

- Ejecución y Servicios
- Asignación Adecuada
- Planes con plazo indefinido

****Ejecución de Obras***

- Asignación de Fondos
- Licitaciones
- Número de Viviendas

****Irresponsabilidad Estatal vivienda***

- Asignación presupuestaria
- Falta de Unidad o “Ente rector” para
El tratamiento específico del problema.

****Deficiente acceso a la***

- Déficit de vivienda
- Superávit en habitantes

1.6 METODOS Y TECNICAS DE INVESTIGACION

Los Métodos y Técnicas de Investigación: son los que buscan acrecentar o profundizar conocimientos.

En el presente trabajo de investigación, nos auxiliaremos de métodos que nos servirán de base para recolectar datos que son fundamentales y necesarios para el desarrollo del presente trabajo, y para ello nos apoyaremos del método mixto de investigación el cual desarrollaremos a continuación.

1.6.1 METODO ESTADISTICO: ENTREVISTAS Y ENCUESTAS.

Las entrevistas serán las que nos sirvan de apoyo para llevar a cabo el presente trabajo de investigación y serán realizadas a personas claves, que trabajan en instituciones encargadas de ayudar a las personas a poder acceder a una vivienda.

Además realizaremos encuestas a personas conocedoras del derecho, es decir Abogados de la República.

Las encuestas serán realizadas a personas que en la actualidad, de una u otra manera se ven afectadas ante la problemática del Derecho a la vivienda.

De la misma manera se entrevistarán a personas en general para ver las nociones que cada persona tiene ante la problemática de la vivienda.

1.6.2 METODO BIBLIOGRAFICO

Nos apoyaremos de bibliografía proveniente de diversas fuentes de información, tales como: tesis, libros, información proveniente del navegador es decir, páginas web, revistas, periódicos, documentales. Etc. Además haremos uso de todos los medios idóneos que estén a nuestro alcance para consolidar nuestro trabajo de investigación.

CAPITULO II

EVOLUCIÓN HISTÓRICA Y DESARROLLO HISTORICO DEL DERECHO A LA VIVIENDA EN EL SALVADOR

2.1 ORIGEN Y EVOLUCION HISTORICA

2.1.1 ORIGEN DEL DERECHO A LA VIVIENDA

Es necesario indagar sobre la naturaleza jurídica del derecho a la vivienda, en cuanto a la definición de vivienda como tal, para distinguirlo de “vivienda” como derecho.

Vivienda proviene del latín “**vivenda**”, que a su vez proviene de “**vivére**” que significa vivir; y actualmente se entiende por esta: “lugar cerrado y cubierto, construido para ser habitado por personas”.¹⁰

La vivienda recibe a menudo el nombre de “albergue”, en algunas sociedades la palabra “albergue” define de manera literal lo que la vivienda suministra. Sin duda, el significado de “albergue” forma parte del significado de “vivienda”, la cual protege al hombre de los elementos y de los enemigos naturales.¹¹

Desde el punto de vista social, es uno de los más grandes problemas que existen, y a pesar de ello, no es muy común abordar el derecho a la vivienda como un derecho humano básico; un techo inadecuado e inseguro amenaza la calidad de vida de los individuos, atentando directamente contra su salud física y mental.¹² La Organización Mundial de la Salud (OMS) señala que si todas las viviendas cumpliesen un mínimo de salubridad, se evitarían cinco millones de

¹⁰ Diccionario de la Real Academia Española de la Lengua.

¹¹ Orantes Martínez, Mario Fernando. “La Protección de la Vivienda Familiar en el Código de Familia”. El Salvador. 1995.

¹² Revista virtual Choike: Un portal sobre la sociedad civil del Sur. www.choike.org

muerdes al año y cerca de dos millones de nuevos enfermos crónicos.¹³ La violación del derecho a la vivienda niega la posibilidad de una vida digna.

La vivienda como derecho, puede entenderse como un derecho humano derivado del derecho a la vida, porque "vivienda", no parece significar otra cosa que "lugar para vivir".

El desarrollo de los derechos Humanos se remonta a la edad media, su primitivo origen se encuentra en esta época, donde se dan algunas “declaraciones de privilegios”, que si bien no constituyen autenticas declaraciones de Derechos, (pues estas eran concesiones unilaterales otorgadas por el monarca), son el “precedente” del reconocimiento de ciertas garantías de carácter político a través de documentos, como por ejemplo la **CARTA MAGNA** otorgada por el rey **Juan I de Inglaterra** (históricamente conocido como el rey “Juan sin Tierra”), el 17 de junio de 1215, carta en la cual se reconocieron “algunas” prerrogativas básicas del súbdito inglés frente al poder del monarca.

En las doctrinas filosóficas existen dos vertientes (**iusnaturalismo**), que afirman que el hombre en virtud a su naturaleza racional posee ciertos Derechos fundamentales, inherentes a todos los individuos de la especie humana, los cuales son inalienables e imprescriptibles, y son anteriores a las leyes positivas, (por su misma naturaleza), siendo limitadores del poder del estado. Por otro lado los que rechazan la idea de la ley natural, justifican racionalmente los Derechos de la persona, (**positivismo**) establecen que el hombre en virtud de la evolución de la sociedad, adquiere determinados derechos, los cuales están sometidos al “cambio constante”, es decir, a los momentos históricos determinados por ello

¹³ www.iepala.es/DDHH/ddhh1076.ht, retomado por Martínez García, Héctor Nahun, Velasco Vides, Mauricio Alberto en su tesis “ el programa de ahorro, subsidio y financiamiento implementado por el fondo social para la vivienda, en el cumplimiento a lo regulado en el art. 119 de la constitución” UES San Salvador 2004 pag.17

son variables y progresan según el desarrollo y las necesidades de cada sociedad.¹⁴

La existencia de estos Derechos inherentes a la persona humana, son retomados en Francia en el año 1770; donde por primera vez se les denomina como “fundamentales”, los cuales constituían el ideal del movimiento político y cultural que condujo a la Declaración de los Derechos del Hombre y del Ciudadano del 26 de Agosto de 1789¹⁵, la cual tenía como finalidad tal y como expresa su artículo 1: establecer la libertad y la igualdad en derechos entre todos los hombres y según el Art. 2 establecer como “derechos naturales e imprescriptibles”, el derecho a la libertad, la propiedad, la seguridad y la resistencia a la opresión.

Se puede deducir que en este momento histórico, el Derecho a la vivienda se enmarca como un elemento integrante del “Derecho a la propiedad”.

2.1.2 EVOLUCIÓN DE LOS DERECHOS HUMANOS. EL DERECHO A LA VIVIENDA COMO DERECHO DE SEGUNDA GENERACION.

Las **tres generaciones de derechos humanos** es una propuesta efectuada por el jurista checo Karel Vasak¹⁶, en 1979 para clasificar los derechos humanos. La división que Vasak propuso sigue las nociones centrales de las tres palabras que fueron el lema de la revolución francesa: Libertad, igualdad, fraternidad.

La división de los Derechos Humanos en tres grupos denominados “generaciones”, hace referencia a:

¹⁴ Martínez García, Héctor Nahun, Velasco Vides, Mauricio Alberto “ el programa de ahorro, subsidio y financiamiento implementado por el fondo social para la vivienda, en el cumplimiento a lo regulado en el art. 119 de la constitución” tesis UES San Salvador 2004. pag.19

¹⁵ http://www.cddhcu.gob.mx/biblioteca/bibdig/const_mex/decla_huma.pdf

¹⁶ "Human Rights: A Thirty-Year Struggle: the Sustained Efforts to give Force of law to the Universal Declaration of Human Rights", *UNESCO Courier* 30:11, Paris: United Nations Educational, Scientific, and Cultural Organization, November 1977.

DERECHOS DE PRIMERA GENERACION:
(Derechos Civiles o Individuales y Políticos)

Estos derechos fueron los primeros en aparecer en la realidad política y surgen como respuesta a los reclamos que motivaron los principales movimientos revolucionarios de finales del siglo XVIII en occidente. Los Derechos Civiles y Políticos están destinados a la protección del ser humano individualmente contra cualquier agresión de algún órgano público.

DERECHOS DE SEGUNDA GENERACION:
(Derechos Económicos, Sociales y Culturales)

Su reconocimiento en la historia de los Derechos Humanos fue posterior a la de los derechos civiles y políticos. Su aparición puede ubicarse a partir de su inserción en textos constitucionales, como la Constitución Mexicana dictada en Querétaro en 1917; la Constitución de Weimar en Alemania en 1919. Estos derechos se incorporan en la Declaración Universal de los Derechos Humanos de 1948, debido a los cuales, el Estado de Derecho pasa a una etapa superior, es decir, a un “Estado Social de Derecho”.

La razón de ser de éstos derechos, se basa en el hecho de que el pleno respeto a la dignidad del ser humano, a su libertad y a la vigencia de la democracia, solo es posible si existen las condiciones económicas, sociales y culturales que garanticen el desarrollo de esos hombres y esos pueblos. Podemos deducir entonces, que hay un “condicionamiento” en el cumplimiento de estos derechos a las posibilidades reales de cada país, de allí que la capacidad para lograr la realización de los mismos varía de país a país.

Estos derechos presentan características contrarias a los derechos de Primera Generación, ya que su fin principal es garantizar el bienestar económico y una

verdadera justicia social (del colectivo). Y es dentro de esta Generación de derechos, donde se ubica el Derecho a la vivienda.

DERECHOS DE TERCERA GENERACION:

(Derechos de Solidaridad de los Pueblos)

Esta generación de derechos surge en los años 80's y se vinculan con la solidaridad. Derechos que contemplan aspectos de carácter "supranacional" como el derecho al desarrollo de las naciones, el derecho a la paz, a la libre determinación de los pueblos, a la calidad del medio ambiente, al patrimonio cultural, etc. Son exigibles al Estado y para su realización se necesita de la actuación tanto de los gobernados como del Estado y de las instituciones públicas.

Se reconoce que las disposiciones de la constitución que proclaman los Derechos Fundamentales, son normas jurídicas, es decir ejercitables, y no simples manifestaciones.

Dentro del objeto de la presente investigación y de la clasificación enunciada anteriormente, los derechos de segunda generación responden a las garantías dadas a una persona (entendida esta como un ser individual o formando parte de un grupo social o colectivo), y al estar reconocidos en la constitución tienen efectividad y son exigibles al Estado, razón por la cual no deben confundirse con meras declaraciones (lo que sucede a menudo con los Derechos Sociales, porque a diferencia de los Derechos individuales, estos no son fáciles de realizar y tutelar por medio de los tribunales de un país) o Derechos de prestación; denominados así porque en la mayoría de los casos se configuran frente a los entes públicos como prestaciones en materia de educación, salud, vivienda y seguridad social.

Posteriormente se incluyó el derecho a la vivienda como un derecho “per se” dentro de los denominados derechos sociales o de segunda generación; esto creó un aparente conflicto entre el derecho de propiedad y el de vivienda; el ejercicio del derecho de toda persona a una vivienda entra en conflicto no con el derecho a la propiedad, sino con el ejercicio abusivo del derecho a la propiedad. Esto es así, si se entiende el derecho a la propiedad como el derecho de todas las personas a acceder a aquellos bienes de la personalidad que son necesarios para su realización personal.

El Derecho a la vivienda debe interpretarse entonces como una noción integral, un conjunto de principios, valores y derechos humanos; además de ser en la práctica un conjunto sintetizado de derechos civiles, económicos, sociales y culturales, expresados en los diferentes atributos para los seres humanos contemporáneos, en especial en su condición de ciudadanos, sujetos de derechos y obligaciones.¹⁷

2.2 EPOCA COLONIAL

Es necesario retomar el factor “tenencia de la tierra”, haciendo referencia a un periodo un poco desde la conquista hasta la post-independencia. En 1486 los Reyes Católicos de España nombraron a Cristóbal Colón, como Almirante y Gobernador de todas las tierras a descubrir, prometiéndole a la vez, la décima parte de las riquezas conquistadas.

La conquista y colonización de América fue iniciativa privada y sobre la acción oficial del Estado Español, el título jurídico que sirvió para legalizar la expedición fue la “**CAPITULACIÓN**”, que era un contrato otorgado entre La Corona, sus representantes y el jefe de la expedición. En las cartas de población se fijaban los derechos que se reservaba la Corona en los nuevos territorios a descubrir y

¹⁷ Martínez García, Héctor Nahun, Velasco Vides, Mauricio Alberto “ el programa de ahorro, subsidio y financiamiento implementado por el fondo social para la vivienda, en el cumplimiento a lo regulado en el art. 119 de la constitución” tesis UES San Salvador 2004 pag.23.

las “Mercedes” o “Dádivas” concedidas a los participantes en la empresa. Las Capitulaciones en muchas ocasiones, se convirtieron en verdaderos títulos negociables sujetos a: Ventas, traspasos, permutas y Contratos de Sociedad”¹⁸.

En nuestro país, los españoles llegaron a estas tierras con la orden de arrebatárlas por la fuerza a los pobladores nativos, ya que éste era el principal objetivo que los descubridores tuvieron en nombre de los reyes de España, quienes posteriormente las otorgaban por medio de las “Mercedes Reales”, no habiendo un reparto equitativo, ya que a los caballeros se les dio en mayores proporciones que a los artesanos y jornaleros.

La legalización del despojo de la tierra se dio por medio de la “**ENCOMIENDA**”, figura impuesta por la Corona Española, donde los favorecidos con este repartimiento tenían además grandes cantidades de esclavos, obligados a trabajar en los “feudos” de los encomenderos.

En la etapa de colonización, los españoles se adueñaron de las mejores tierras, eliminando con ello la propiedad comunitaria que era la base económica de la sociedad pipil, imponiendo la propiedad privada, “resquebrajando” la estructura indígena de la tenencia de la tierra, a través de mecanismos legales dictados por el Rey de España, tales como las “Mercedes Reales”, el “Repartimiento”, y la “Encomienda”, que subsistieron antes, durante y aún después de consolidada la independencia.

La Encomienda entró en crisis y dio paso a otra forma económica social de tenencia de la tierra, a la que se le llamo “La Hacienda”, consistente en el uso de la tierra para el cultivo de añil, maíz, tabaco y pastizales para la crianza de ganado. Se consolidó como institución, como medio de dominación y

¹⁸ Dan Misael González Díaz y otros “legalización de asentamientos humanos en el municipio de San Salvador” tesis UES, San Salvador 2003 Pág.2

explotación. Los nuevos propietarios se dedicaron casi de manera exclusiva al cultivo del añil, generando un nuevo producto de exportación que vino a sustituir el cacao, lo cual hizo necesaria la búsqueda de tierras apropiadas para su cultivo.

Las diversas “estructuras” de la Tenencia de la Tierra que prevalecía hasta ese momento eran:

- Tierra Realenga: aquellas que la Corona no había entregado a ninguna comunidad, pueblo, convento o a un particular.
- Las Mercaderías: tierras que habían sido entregadas por la Corona a los conquistadores por medio de Mercedes Reales.
- Las Eclesiástica o Encomendera: las tierras que habían sido entregadas a la Iglesia o a particulares que enseñaban la doctrina católica a los indios.
- Las Ejidales: tierras que estaban alrededor de un pueblo y que pertenecían a las Alcaldías.
- Las Comunales, tierras destinadas a los indios.

En cuanto a la evolución de la construcción de las viviendas durante la época de la colonia, al igual que en la etapa independentista de América Latina, generalmente se seguían los métodos y técnicas utilizadas en España, sobre todo en países que por mucho tiempo fueron colonias Españolas.

Esto se ejemplifica en una Real ordenanza emitida por Felipe II, que en su Artículo 133 decía: *“cuando dispongan los solares y edificios que en ellos se hicieran, háganlos de manera que en las habitaciones se pueda gozar de los*

aires del mediodía y dispónganse los edificios de las casas de toda la población, generalmente de manera que sirvan de defensa y fuerza contra los que quisieran atacarla”.

Al pretender establecer cuáles eran las características físicas generales de una casa de la época colonial, resulta difícil por la poca información que existe; pero encontramos que las viviendas reflejaban la clase social a la que pertenecían sus dueños. Según la aparición cronológica de la estratificación social, hubo cuatro tipos de casas coloniales:

- 1) La casa de los caudillos;
- 2) La casa de los conquistadores;
- 3) La casa de los criollos; y
- 4) La casa popular.¹⁹

La casa popular es la más común, estaba destinada a los peones, mozos, esclavos y campesinos que constituían la clase más baja, dado lo limitado de sus condiciones económicas, por lo tanto, sus viviendas eran generalmente de carácter “colectivo” o algunas veces individuales, pero siempre humildes y sencillas. Las necesidades de espacio habitacional estaban muy limitadas a lo básico de sus actividades cotidianas: dormir, comer y cocinar; estas estructuras contaban con un patio central que ya no es cerrado en sus cuatro costados por corredores sino que solamente 2 o a lo sumo 3 de ellos, el resto es abierto, integrando el patio con el campo abierto.

El patio rara vez se usaba como jardín o lugar de descanso, pues dadas las condiciones de precariedad, este se utilizaba como terreno cultivable de árboles frutales, milpa o frijol.

Entre la calle y el patio se encuentran las dependencias principales, dormitorio, acceso a zaguán; entre la sala y el patio establecían un corredor; a un costado del mismo se encuentran el resto de las dependencias: cocina y dormitorio,

¹⁹ Cabañas Bolaños, Reynaldo. “Vivienda Colonial en El Salvador”. San Salvador. 1976. Pág. 36

siempre con su corredor, en su extremo un horno cuya forma es de media esfera hecha de ladrillos de barro y lodo.

Las viviendas de esa época no disponían de servicios sanitarios, sus necesidades fisiológicas, eran realizadas en un extremo abierto del patio. El agua para beber y cocinar era transportada en cantaros o tecomates de la fuente más cercana hasta la pila o (recipientes grandes).

El acceso o zaguán era ancho, empedrado, cubierto de ladrillos de barro o simplemente tierra, siendo de esa misma manera los pisos de los corredores; la sala era una estancia amplia y ancha con una puerta hacia la calle y otra hacia el corredor interior, una frente a la otra; otra puerta comunicaba con un dormitorio ya que generalmente tenían uno o dos, en donde amontonaban las camas. Estos dormitorios eran oscuros, mal ventilados y con piso de tierra o ladrillos de barro; la cocina también carecía de iluminación y ventilación. No poseían chimenea, de tal manera que el humo daba un matiz negro de hollín a las paredes.²⁰

2.3 LA POST-INDEPENDENCIA

Con la independencia y por la insaciable ambición por más tierras de parte de los liberales y los conservadores, se generaron nuevos despojos de tierra, creándose nuevas forma de tenencia de tierra; desaparece la figura de la “Tierra Realenga” para convertirse en tierra estatal; la “Tierra Encomendera y “La Tierra Mercedaria” pasa a ser propiedad particular, manteniéndose la figura de la propiedad “Eclesiástica”, “Ejidal” y “Comunal”.

Esta situación de despojos y cambios implicó para los campesinos e indígenas un mayor empobrecimiento, porque fueron obligados a pagar mayores impuestos y a participar forzosamente en el ejército; trayendo como

²⁰ Cabañas Bolaños, Reynaldo. “Vivienda Colonial en El Salvador”. San Salvador. 1976. Págs. 36 – 39.

consecuencia el levantamiento indígena en la región de los Nonualcos, encabezada por Anastasio Aquino en el año de 1831.

Destruída la República Federal y superadas las rebeliones indígenas, las clases dominantes comenzaron la consolidación de los Estados en “Repúblicas”.

El cultivo del café generó nuevamente más despojos de tierras, porque se necesitaba ampliar los terrenos para ello, lo cual derivó en la creación de una legislación proteccionista. En 1881, el Presidente Rafael Zaldívar decretó varias leyes para despojar a los indígenas de las tierras comunales y ejidales; hasta que finalmente en 1882 se dictaron leyes de “Extinción de Ejidos” y la disolución de las comunidades indígenas.

Las tierras comunales fueron abolidas por decreto del 26 de Febrero de 1881, el cual establecía en su Preámbulo *“La existencia de tierras bajo la propiedad de las comunidades impide el desarrollo agrícola, estorba la circulación de la riqueza y debilita los lazos familiares y la independencia del individuo, su existencia contraría los principios económicos y sociales que la República ha adoptado”*. Al año siguiente, el 2 de Marzo de 1882 se extinguieron los Ejidos argumentando: *“Que el Ejido como institución municipal es un obstáculo para nuestro desarrollo agrícola por estar en contra de nuestros principios económicos”*.

Con esto se consolida el sistema de producción capitalista, concentrando la tierra en pocas manos. La creación de las leyes anti-ejidales y anti-comunales indígenas y el cultivo del café provocaron que los campesinos y los indígenas despojados de sus tierras, se vieron obligados a trabajar en las fincas de café para poder sobrevivir.

Las nuevas formas de propiedad de la tierra quedaron establecidas de la

siguiente manera: Propiedad Estatal y Privada (Hacienda, Latifundios y Minifundios).

Hasta esta época, aun no existía ley alguna que regulara lo referente al derecho a la vivienda, pues como lo hemos desarrollado en los apartados anteriores, en la época de la Colonia y la época posterior a la Independencia, las únicas figuras que estaban reguladas (de manera relativa) eran aquellas concernientes a las “estructuras de propiedad o tenencia de la tierra” y en cuanto al Derecho a la vivienda, este se empezó a reconocer a partir de la Declaración Universal de los derechos Humanos, en 1948.

2.4 SIGLO XX Y XXI

2.4.1. Siglo XX

A partir de la segunda mitad del siglo XX, se ha venido dando un marcado avance de los tratados internacionales en materia de derechos humanos, así como la generación de mecanismos de garantía y protección de los mismos.

En una etapa relativamente reciente de la historia jurídica de la vivienda, se ha incluido éste derecho dentro de los derechos fundamentales, agregándole el calificativo de “digna”.

Dentro del desarrollo histórico normativo en nuestro país, en lo que respecta al orden Constitucional, afirmamos que de acuerdo a las necesidades y circunstancias propias de cada época, cada una de las Constituciones fue dictada de acuerdo a las ideas y necesidades propias de cada una de ellas, recogiendo los avances en las nuevas formas de pensamiento.

En cuanto al Derecho a la Vivienda, en las constituciones previas a 1950 no se encuentra ninguna alusión relativa a los derechos económicos, sociales y culturales; lógicamente porque estos aparecen hasta en 1948 en la Declaración

Universal de los Derechos Humanos. Pero aún antes de esa fecha se aprecia en la Constitución de 1945 (que contenía reformas a la Constitución de 1886), la introducción del Título XIV, “Familia y Trabajo” (primer intento de “intervencionismo” Estatal) y cuyo principal artículo decía:

Art. 154.- *“El Estado fomentara la adquisición y conservación de viviendas cómodas e higiénicas para la población rural y urbana”.*

En el año de 1949 se elabora el primer “Diagnóstico Habitacional de El Salvador”²¹ como parte del plan de gobierno del Mayor Oscar Osorio. Aunque no hay mención de tugurios o de invasiones, el Diagnóstico estimó que había que aumentar la producción anual de viviendas en **500 unidades**, sólo para alojar a las nuevas familias formadas en el Área Metropolitana de San Salvador.

Dentro de sus conclusiones, el Diagnóstico de 1949 propuso la creación de una “Dirección de Urbanismo” y la creación de un “Instituto de Vivienda Popular y Colonización”, propuesta que fue la base para crear el Instituto de Vivienda Urbana (IVU) así como el Instituto de Colonización Rural (ICR) en 1950.

En la Constitución de 1950 es donde se consolidan los principios sociales, oponiéndose de manera franca al corte “liberal” de las anteriores Constituciones. Aquí se aprecia un directo protagonismo del estado, porque se perfila como “Protector” de los derechos económicos y sociales del país y por ello, se crea en su Título XI, el “Régimen de derechos sociales como derechos del individuo a prestaciones del Estado tales como el derecho al trabajo... y dentro de los Derechos Económicos tenemos – con vital importancia para el tema a investigar- el derecho a un nivel de vida adecuado, el derecho a la vivienda (entre otros).

²¹ Public Administration Service. La Vivienda en El Salvador: Un Análisis del Problema y Recomendaciones para un Programa Nacional de Vivienda. San Salvador. 1949.

Se sientan las bases para que el Estado pueda intervenir de manera significativa en cualquier circunstancia en que el beneficio colectivo lo requiera.

El IVU nace a partir de la nueva Constitución de 1950, que sustituyó a la “típicamente liberal” Constitución de 1886, estableciéndose en el país el esquema del “Estado Promotor del Bien Público”. Esta Constitución introdujo, por primera vez en El Salvador, nuevas definiciones sobre el papel del Estado, incluyendo el reconocimiento de la propiedad privada en función social y la declaración de la construcción de viviendas como interés social.

Durante este período se aprobó la primera Ley de Planificación Urbana, iniciándose también los grandes proyectos de conjuntos habitacionales multifamiliares.

Además del IVU, otras tres instituciones fueron creadas por el Estado para ejecutar y financiar el acceso a la vivienda en El Salvador: el “Instituto de Colonización Rural”, que desapareció en 1975 con la creación del “Instituto de Transformación Agraria”; la “Financiera Nacional de Vivienda”, creada en 1963 como corporación de derecho público con el objetivo de financiar proyectos habitacionales para familias de “bajos” y “medianos” ingresos, por medio de Asociaciones de Ahorro y Préstamo privadas y el Fondo Social para la Vivienda (FSV).

Es hasta la promulgación de la Constitución de 1983, donde en relación al derecho a la vivienda se consagra en:

Artículo 101 “.- El orden económico debe responder esencialmente a principios de justicia social, que tiendan a asegurar a todos los habitantes del país una existencia digna del ser humano...”

El derecho a la vivienda (debido a la fuerte influencia del derecho social y según las nuevas corrientes constitucionalistas), debe entenderse más allá del simple derecho a la tenencia o posesión de la vivienda, debe entenderse como el

derecho a una vivienda digna, lo que puede definirse como el derecho de toda persona a acceder a un hábitat en el que pueda desarrollar su vida habitual conforme a su dignidad personal, el lugar donde el individuo habrá de conservar su vida, su salud, su integridad tanto física como moral, contando con las condiciones mínimas necesarias para lograr tal existencia y desarrollo.

De igual forma el artículo 119 se refiere al derecho a la vivienda y su texto reza: **“...Se declara de interés social la construcción de viviendas. El Estado procurará que el mayor número de familias salvadoreñas lleguen a ser propietarias de su vivienda...”**

Disposición a través de la cual se procurará que el mayor número de familias salvadoreñas lleguen a ser propietarias de sus viviendas, pero como sucede con los demás derechos sociales, el derecho a la vivienda digna posee una vigencia formal, completamente desvinculada de la realidad, puesto que factores como la falta de empleo, el bajo acceso a la educación, a la salud y la desigual distribución del ingreso nacional, se relacionan íntimamente con el problema del acceso a la vivienda.

Vemos que el Estado es el principal obligado por mandato constitucional a asegurar que el mayor número de familias salvadoreñas lleguen a ser propietarias de su vivienda -tal y como reza la disposición antes citada- y esa vivienda debe ser “digna”, pues debe contar con los servicios básicos por los que una vivienda es calificada como tal y solo de esa manera, habrá de proporcionar a sus habitantes una existencia digna del “ser humano”, a la cual hace referencia el artículo 101 de nuestra Constitución de la República.

El proveer viviendas a las personas tiene fundamento en la protección de sus derechos sociales; no es suficiente establecer las libertades y posibilidades de la realización del ser humano, sino que deben asegurarse además las condiciones

sociales y jurídicas que ayuden a los individuos a un auténtico ejercicio de sus derechos.

Si bien es cierto que nuestra Constitución no obliga al Estado a brindar viviendas gratuitas, consideramos que existe un obvio compromiso de éste en procurar y facilitar las herramientas que permitan el acceso a una vivienda digna, proveyendo los recursos y medios necesarios para lograrlo.

La falta generalizada de avances en materia de los derechos Económicos, Sociales y Culturales, ha obligado a replantearse el tema de la exigibilidad de los derechos mencionados y de las obligaciones que tienen los Estados en esta materia. Fue a partir de la Conferencia mundial de Viena en 1992, que se hizo énfasis en la *indivisibilidad e interdependencia de los derechos humanos*²², *reconociendo que todos son iguales y no pueden hacerse diferenciaciones entre unos y otros.*

En 1996 se establece el **Derecho a la vivienda como parte de los Derechos Humanos**²³, lo que constituyó el fundamento de la Segunda cumbre sobre Vivienda denominada Hábitat II, realizada en 1996 en Estambul, Turquía, en la que se reconoció el Derecho a la vivienda como un Derecho humano fundamental. La vivienda es considerada como un proceso y no como un producto.

La consideración de si es “digna” o no, radica en la adaptación de los materiales a las exigencias del entorno medio ambiental. Además, no solo debe de proteger las inclemencias climáticas, sino también la de ofrecer la oportunidad

²²Declaración y Programa de Acción de Viena (parte I, párr. 5), aprobada por la Conferencia Mundial de Derechos Humanos, Viena, 25 de junio de 1993 [A/CONF.157/24 (Part I), cap. III].

²³Sachar, Rajindar, Relator especial de la subcomisión de prevención de discriminación y protección a las minorías de la Organización de las Naciones Unidas (NU), Informe “Derecho a una vivienda adecuada”, Nueva Delhi, 1996.

de lograr una convivencia armónica entre sus moradores, pero sobre todo, debe afectar en la menor escala posible, el equilibrio ecológico.

Hábitat International Coalition (HIC), una red de ONG's que trabaja con el tema de vivienda, desarrolló una herramienta de monitoreo que identifica 14 elementos constitutivos del derecho humano a la vivienda. Estos elementos se desprenden de las obligaciones que los Estados Contrajeron al ratificar diferentes tratados internacionales y otras leyes comúnmente aceptadas.

Estos elementos son:

- Seguridad de tenencia
- bienes y servicios (entre los cuales se encuentra el agua, considerado como un requisito esencial para un pleno derecho a la vivienda)
- accesibilidad económica
- habitabilidad
- accesibilidad física
- ubicación
- tradiciones culturales
- libertad frente a posibles desalojos
- información
- capacitación
- participación y libertad de expresión
- realojamiento
- ambiente saludable
- seguridad y privacidad.²⁴

Considerando que la vivienda es un factor fundamental en el desarrollo integral de cualquier familia, en la medida que ésta tenga el apoyo del Estado, dichas familias podrían invertir sus incipientes recursos económicos en otros factores

²⁴ [http://: www.choike.org](http://www.choike.org), "Un portal sobre la sociedad civil del Sur". www.choike.org. Revista virtual Choike:

de desarrollo que se complementan con la vivienda, salud, educación, alimentación, etc.

La mayor parte de familias que no poseen una vivienda propia, tienen otros problemas derivados de éste: hacinamiento, promiscuidad, analfabetismo, enfermedades gastro-intestinales, enfermedades respiratorias, etc., es decir que estas familias destinan todos sus ingresos al alquiler de vivienda, ya que por su misma situación económica, para ellos una casa o una vivienda propia es imposible poder obtenerla.

Nuestra investigación está orientada a determinar cuáles son los factores que impiden que el Estado actúe de manera adecuada, oportuna y eficiente en la solución o disminución de la problemática habitacional de nuestro país; ya que consideramos que una vez identificados dichos factores podríamos proponer algunas posibilidades de solución al problema en estudio, porque ésta se vuelve una problemática tan sensible y tan crítica, al no darle una solución efectiva al problema.

2.4.2. Siglo XXI

El proceso evolutivo de los derechos humanos no se detiene aun, puesto que desde los albores del nuevo siglo, se habla de una posible y necesaria “Cuarta Generación” de Derechos Humanos²⁵, que pretende -haciendo una nueva “consideración filosófica”- considerar a los derechos humanos como exigencias morales de realización, tanto en el nivel personal como en el comunitario. En este contexto, la Tecnología juega un papel muy importante, porque se perfila como el “elemento modificador” del concepto de espacio o ámbito, en el que se manifiestan, profundizan y desarrollan los derechos humanos.

²⁵ Bustamante Donas, Javier, “La sociedad de la Información” Revista Iberoamericana de Ciencia, Tecnología Sociedad e Innovación, Edit. por la Organización de Estados Iberoamericanos para la Educación, la ciencia y la Cultura, Septiembre de 2001.

El desarrollo técnico y científico se constituye como “condiciones posibles” para el cambio social, la ocurrencia de nuevos valores, la aparición de nuevos modelos éticos y en definitiva, el advenimiento de nuevas formas de organización social. Es en razón de lo antes expuesto, que resulta necesario reflexionar constantemente sobre el sentido de la relación entre los desarrollos técnicos y el entorno humano.

La sociedad actual ha creado dos instrumentos que sirven para resolver sus necesidades sociales, los cuales son el mercado y el Estado.

EL MERCADO: La realidad nos ha demostrado con relación a la vivienda, que solo pueden acceder a ésta, aquellas personas de ciertos grupos sociales, no así los más pobres que son la gran mayoría y decimos que solo una minoría accede a ellas porque en nuestro país parece ser que la dignidad hay que comprarla y a un alto costo, violentándose así el principio de igualdad constitucional.

Frente a la indiferencia del Estado por tratar de solucionar éste problema, el mercado regido por entes privados como financieras y bancos, se aprovechan de la situación porque financian “viviendas” a un precio inaccesible para las mayorías, y como si eso fuera poco, las personas que tienen la suerte de acceder a los créditos que otorgan éstas entidades, son consumidas con las exorbitantes tasas de intereses que éstas fijan.

EL ESTADO: En la medida en que éste exprese los intereses de los distintos grupos sociales, expresará los intereses generales de la sociedad, si por el contrario, se da un predominio en los intereses de una minoría (Financieras, Bancos, Constructoras, Consorcios etc.), el Estado se alejará del interés general, poniendo a la sociedad en función de aquella minoría.

Pese a la existencia de un deber constitucional, el Estado no brinda la debida importancia que la problemática de la vivienda merece, lo cual tiene graves consecuencias a nivel jurídico, social, político y económico, ya que ésta problemática afecta a un gran sector de la sociedad. El Estado es el encargado de procurar que los requisitos y herramientas que ayuden a acceder a una vivienda estén acordes con la condición socioeconómica de las familias más afectadas y por ende las más necesitadas, además debe procurar que la gran mayoría de las familias salvadoreñas tengan las posibilidades de ser propietarias de su vivienda, de acuerdo a lo que dispone la norma fundamental, la cual es de ineludible cumplimiento.

Es de suma importancia el papel de las Naciones Unidas, cuando a principios del presente año 2009, la Relatora especial para el Derecho a la vivienda, Raquel Rolnik²⁶, en su informe ante el Consejo de Derechos Humanos, insta a los gobiernos a defender el Derecho a la Vivienda frente a la crisis.

En su informe, la experta advirtió que la crisis económica tendrá mayores repercusiones en la vivienda, recordando que ésta es una **garantía fundamental** que ha quedado fuera del alcance de muchas personas debido a sus altos precios. La relatora, afirma que “**la vivienda no es una simple mercancía o un activo financiero**”, por lo que pide la intervención estatal como ente “regulador” para que éste vele por el acceso de la población a este derecho.

En el informe también señala, que la idea de que los mercados regulen el sector de la vivienda, ha dado lugar a una menor participación del Estado, con la consecuente reducción de presupuesto para los programas de viviendas populares. Agregó que en este nuevo escenario los precios de las casas en las

²⁶ <http://www.un.org/spanish/News/fullstorynews.asp?newsID=14989criteria1=vivienda&criteria2=crisis>

ciudades se han vuelto inalcanzables para las personas de ingresos bajos y medios.

En este sentido, la relatora pugnó por la implementación de políticas de protección que garanticen el derecho a la vivienda por medio del aumento del gasto público, complementado con nuevos mecanismos financieros asequibles para la población más desfavorecida.

Pero el hecho que llama poderosamente la atención es que a inicios del siglo XXI, y pese a ser este el siglo de los grandes avances tecnológicos, millones de personas –no solo en nuestro país, sino en casi todo el mundo- no tienen un lugar donde vivir dignamente. Los problemas de vivienda que encontramos en nuestra sociedad, se deben en gran medida a la falta o adecuada orientación de los recursos. La problemática de la vivienda que encontramos en nuestra sociedad, está llena de contrastes que debemos resaltar y que nos hablan a menudo de “desigualdad” lo cual nos lleva inevitablemente a pensar en el problema del injusto reparto de la riqueza y por qué no decirlo, también de la pobreza.

Desde este punto de vista, son fácilmente identificables los problemas que se manifiestan habitualmente en aquellos grupos más vulnerables:

1.- Carencia de un lugar para vivir: Las personas buscan un lugar para dormir y protegerse de la intemperie: calles, parques, debajo de pasos a desnivel etc. Algunos pasan la noche en albergues públicos, pues no tienen recursos para conseguir un lugar donde vivir.

2.- Condiciones de Marginalidad: Las personas “malviven” en zonas marginales, en construcciones “marginales”, en zonas de alto riesgo, sin contar con servicios mínimos para su habitabilidad.

3.- Condiciones de Inhabitabilidad: Las personas habitan viviendas inadecuadas, con problemas estructurales que las hacen inseguras y peligrosas, situadas dentro de los barrios y ciudades.

4.- Carencia de Servicios Básicos: Las personas residen en una vivienda inadecuada para sus necesidades, donde el problema básico es que las viviendas no reúnen los requisitos mínimos para que las personas que la habitan las puedan utilizar con normalidad: agua potable, energía eléctrica, sistema de drenaje y la seguridad jurídica de su vivienda.

El derecho a una vivienda digna está contemplado “implícitamente”, pues en los artículos citados en el anterior apartado (Arts. 119 y 101 Cn.) estos solamente se refieren a *declarar de “interés social” la construcción de viviendas*, así como *la “procuración” del Estado en lograr que el mayor número de familias lleguen a ser propietarias de su vivienda*. Además se establece que el *Orden Económico, debe asegurar la existencia digna del ser humano*” (respectivamente).

Si se declara la construcción de viviendas como una actividad de “interés social”, el Estado debería de asumir la obligación de destinar recursos y esfuerzos para brindar vivienda a los salvadoreños que no la posean, pudiendo –incluso- para hacer efectivo este compromiso, expropiar terrenos, casas y edificios a particulares para que sean utilizados en programas de vivienda popular. Además al declarar que el orden económico debe responder a principios de justicia social que asegure *“una existencia digna”*; el Estado se está comprometiendo a fomentar la igualdad de oportunidades reales a todos sus habitantes y especialmente, a las personas económicamente. Lo que refleja la interpretación de estos dos artículos, es que para que los habitantes del país tengan una existencia digna, primeramente tiene que cumplirse con el compromiso que la Constitución impone al Estado, de procurar que la familia salvadoreña sea propietaria de su vivienda, pero no una vivienda común y

corriente sino, una vivienda que le dé la oportunidad de tener una “**existencia digna**”, lo cual está textualmente escrito en el Art 101. Desafortunadamente, no se desarrollan medidas concretas que efectivamente pongan a las personas en la posesión de aquellos recursos que pueden hacer efectivos sus derechos socio-económicos²⁷ y por ende, que les permitan conseguir una “existencia digna”.

Por su importancia social, el derecho a una vivienda digna debe convertirse en el objetivo prioritario de las Instituciones Públicas. Sobre ellas, debe recaer la responsabilidad de convertirlo en algo real, tangible, sin ningún tipo de exclusión.

En los últimos tiempos, la vivienda ha sido vista como un artículo de consumo, sujeto a las leyes del libre mercado, donde únicamente las grandes empresas constructoras, Bancos y Financieras han sido las beneficiadas, porque al comercializar su “producto”, el resultado ha sido que cada vez menos personas tienen acceso a ese bien. Cabe entonces preguntar ¿Cómo queda la declaratoria de interés social sobre la construcción de viviendas, establecida por la Constitución? ¿Que factores obstaculizan el cumplimiento Constitucional que declara de interés social la construcción de viviendas?

Si reflexionamos, sobre nuestra historia más reciente, nos daremos cuenta de que este problema ha existido siempre, aunque en determinadas épocas y por circunstancias muy precisas, como la crisis económica (local e internacional) y la vulnerabilidad del país frente a los desastres naturales, hace que esta problemática cobre mayor relevancia.

²⁷ ONUSAL, Normas Nacionales e Internacionales sobre Derechos Humanos, Constitución de El Salvador, marzo de 1993, págs. 32-33, retomado por García Saya, Diego y otros, “Aplicación de las normas internacionales de derechos humanos”, ONUSAL-PDH, 1ª. Edición., San Salvador, El Salvador, 1994.

Cotidianamente a través de los diferentes medios de comunicación, tropezamos con imágenes de tugurios, asentamientos populares, zonas marginales y sitios similares que a diario aparecen en el área metropolitana, y ello nos hace darnos cuenta que pese a los avances tecnológicos, científicos y las nuevas consideraciones filosóficas, sociológicas o económicas de los derechos humanos (y por la temática que nos interesa, el derecho a la vivienda) la situación aun no ha mejora.

CAPITULO III

EL DERECHO A LA VIVIENDA Y LOS PLANES DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y ALGUNOS CONCEPTOS RELACIONADOS A LA VIVIENDA

Para tratar de desarrollar el presente trabajo ha sido necesario en esta parte metódica del proyecto hacer referencia a la doctrina jurídica para Guillermo Cabanellas vivienda es: domicilio, residencia, lugar en torno del cual giran las actividades personales con cierta estabilidad y con un ánimo de independencia y de seguridad frente a los demás y ante otras contingencias.

Eso es lo que ha constituido lo que en esencia sigue constituyendo para cada hombre y para todos los hombres, su casa, su vivienda²⁸.

Vivienda:

Según el Diccionario de la Lengua Española define Vivienda como mora, habitación, genero de vida o modo de vivir.²⁹

Concepto Legal de Familia:

Lo encontramos en el artículo 120 del Código de Familia el Derecho Romano da la siguiente definición en el sentido propio se entiende por Familia o *Domos* la reunión de personas colocadas bajo la autoridad o la mano de un jefe único la familia comprende el **Páter familiae**, que es el jefe los descendiente que están sometidos a su autoridad paternal y la mujer **in manus**, que está en una condición análoga a la de una hija **loco familiae**.

Para Joaquín Escribe, FAMILIA es como la unión de muchas personas que viven en una casa bajo la dependencia de un jefe, y el conjunto de las personas que descendiendo de un tronco común se hallan unidas por los lazos del parentesco.

²⁸ Cabanellas, ob. Cit. cf. Pp 88

²⁹ Diccionario de lengua española, ob. Cit. Cf. PP. 1341

Vivienda:

La vivienda puede definirse como la estructura material en la cual se alberga una familia es el escenario donde se desarrolla la vida de esta la vivienda configura la familia. La vivienda constituye el ámbito ³⁰privado en posición al mundo externo cumple también de diferenciación social como indicación del nivel económico de sus habitantes.

Vivienda digna:

Es tener las paredes y una casa, es estar seguro material jurídicamente en el lugar en que habitamos que este cuente con los servicios básicos necesarios que se pague un precio razonable y accesible por la compra o alquiler de la casa y vivir en un ambiente y ecológicamente equilibrado.³¹

Interés social:

Es la declaratoria por medio de la cual el estado asume el compromiso o la obligación de destinar recursos y esfuerzos necesarios para asegurar a sus habitantes los derechos fundamentales que les otorga la constitución.

En el caso completo sería brindar vivienda o posibilidad real de su adquisición a las familias salvadoreñas que no la poseen.³²

Compromiso

Constituye una obligación contraída palabra dada y fe empeñada que sirve para resolver graves cuestiones que afectan a la vida y gobiernos de los pueblos.³³

³⁰ Salustiano del campo. Juan Famorsal, y José A Garmendia “diccionario de ciencias sociales “ comité editorial instituto de estudios políticos , Madrid 1976 pág. 1178, 1179

³¹ Constitución de la República salvadoreña raspad edición cuarta 1997

³² Constitución de la República salvadoreña raspad edición cuarta 1997

³³ Salustiano del campo. Juan Famorsal, y José A Garmendia “diccionario de ciencias sociales “ comité editorial instituto de estudios políticos , Madrid 1976 pág. 470

Factores:

Son los elementos, circunstancias que afecta de una forma indirecta o directa modificativo, situaciones futuras para bien o para mal en un país determinado. Causa determinante o condición necesaria de un acontecimiento o cambio con menos frecuencia se emplea la palabra para asignar un componente o elemento de una situación, son o sin referencia a su relación causal³⁴

La ciudad capital, se ha vuelto un espacio de **segregación, marginación, exclusión y hasta criminalización** de aquellos que ocupan los estratos más bajos de la sociedad: los pobres, grupo a quienes no se les reconoce como protagonistas de la producción y gestión social de su hábitat

En cuanto al Estado, la planificación urbana (de la cual es responsable directo) la ha “relegado” en la agenda pública y haciendo de su aplicación todo un proceso “burocrático”, con escasos y triviales espacios para que la sociedad civil y sus organizaciones participen efectivamente en el debate y definición del futuro de las ciudades

No se toman en cuenta de una forma “adecuada” los derechos y las necesidades más básicas de aquellos individuos más vulnerables: las mujeres (por lo general cabezas de familia), los niños y jóvenes, personas de la tercera edad y personas con capacidades diferentes. En nuestro país no hay una adecuada institucionalidad ni coordinación gubernamental en el sector de urbanismo y vivienda que ayude, proteja y materialice el derecho humano a la vivienda a que tienen derecho estas personas.

El acceso al suelo urbanizado y a vivienda se vuelve cada vez más difícil para la mayor parte de la población, especialmente la empobrecida, aquella que se ve obligada a asentarse –aun sabiéndolo- en zonas no aptas o de alto riesgo,

³⁴ Ibídem pág. 864

aumentando considerablemente su vulnerabilidad frente a los desastres. Es evidente la ausencia de políticas públicas, mecanismos e instrumentos para intervenir el mercado de suelo, y favorecer la utilización de tierras e inmuebles vacantes con finalidad social

No encontramos una efectiva política de subsidios a la demanda como tampoco créditos para viviendas o soluciones habitacionales populares (terminadas en serie). La ausencia de esta Política muestra serios inconvenientes y consecuencias crueles para la población empobrecida (a quien debería llegar), entre los que se pueden mencionar: mayor segregación socio-espacial, estigmatización por vivir en esos asentamientos marginales, falta de condiciones mínimas de habitabilidad, incrementos del precio del suelo, y amenazas para la subsistencia económica de la familia.

3.1. ANTECEDENTES DE ESTRUCTURACION Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL

3.1.1 ESFUERZOS PREVIOS DE PLANIFICACIÓN TERRITORIAL

Por casi dos décadas, (de 1950 a fines de 1970) el alto nivel de regulación e intervención estatal a través de políticas, planes, leyes y normas incidieron en la estructuración de los distintos mercados formales e informales de la tierra urbana. Muy importante también, fue el Proceso de Industrialización, el cual generó una gran demanda de tierra, especialmente dirigida para la construcción de viviendas para la clase trabajadora (principalmente) y otras actividades derivadas de ellas.

No son nada nuevo los esfuerzos que ha hecho el Estado con el fin de procurar el desarrollo y ordenamiento territorial (a nivel metropolitano y nacional) y

prueba de ello es el desarrollo de los esfuerzos que se presentan a continuación:

3.1.1.1. Esfuerzos de Planificación Decenio 1954-1964

"PRIMER PLAN DE SAN SALVADOR"³⁵ (1954)

Creado por el Ministerio de Obras Públicas MOP con el objeto de "**Ordenar la ciudad y regular su crecimiento durante los próximos cuarenta años,...**", pero para ello, no se propusieron políticas y/o estrategias que fuesen efectivas, para orientar o hacer viable ese propósito a mediano –o largo plazo- el futuro desarrollo urbano.

A pesar de haber creado este plan y los fines con que fue hecho, hubo muchos aspectos de vital importancia que no se tocaron:

- 1.- no se coordinaron las inversiones gubernamentales,
- 2.- no se estudió la importancia de la ciudad de San Salvador y su relación con el desarrollo regional del contexto nacional y de su sistema de ciudades;
- 3.- tampoco se propusieron soluciones a los problemas emergentes.

Por lo anterior, el plan se implemento de manera parcial.

Los puntos fuertes del plan, se concentraron en la construcción de infraestructura a cargo del MOP: la concreción del trazo del sistema vial propuesto y los aspectos de legislación relacionados a ello.

El plan tuvo trascendencia en el crecimiento de San Salvador a través de: la "Ley de Planes Reguladores" de 1955, el "Plan Vial Metropolitano" de 1956, la "Ley de Urbanismo y Construcción" también de 1956.

³⁵ <http://www.amss.gob.sv/pages/>

3.1.1.2. Esfuerzos de Planificación de 1964-1969

“METROPLAN 80” (1968-69) "Plan de Desarrollo Metropolitano

Durante esos años (entre 1968 y 1969) se elaboró el "Plan de Desarrollo Metropolitano METROPLAN 80" a cargo del Consejo Nacional de Planificación y Coordinación Económica CONAPLAN, cuyo objetivo principal se centraba en proponerse establecer los lineamientos generales y particulares sobre los sectores del área central comercial, vivienda, recreación, transporte e industria, enmarcados dentro de un modelo de "ciudad ideal".

Pero de la misma forma que “METROPLAN 80” se estableció ciertos objetivos, también dejó de conseguir otros, entre los cuales tenemos:

- Coordinar políticas y metas del plan, con la programación sectorial de inversiones.
- Encauzar las inversiones privadas hacia las metas del plan.
- Orientar el desarrollo metropolitano hacia una estrategia urbana integral.
- Establecer una estructura multisectorial permanente para la planificación metropolitana.
- Proponer cambios en la legislación urbana, enfatizando sólo en la administración institucional e Conocerlo la mayoría de la población.

3.1.1.3 Esfuerzos de Planificación de 1970-1980

Al final de los años 70 esta concepción de planificación del desarrollo urbano había perdido casi toda su vigencia, abriéndose un período de incertidumbre en torno a cómo manejar los problemas generados por el continuo crecimiento del AMSS. Resultaba claro que respecto a la planificación del AMSS faltaba mucho por hacer.

Las instituciones gubernamentales retomaron las propuestas de METROPLAN 80 para realizar esfuerzos de planificación sectorial. Se dieron un sinnúmero de Decretos:

- "Decreto Ejecutivo de la zonificación del AMSS", con el objetivo de mejorar las condiciones de los servicios, infraestructuras, equipamientos y del sistema vial;
- "Proyecto de Desarrollo Urbano de la Zona noroeste de San Salvador",
- Cambio del "Plan de Renovación del Arca Comercial y su Plan de Vías Urbanas" al Proyecto de Autopistas Metropolitanas,
- "Programa para el Mejoramiento Integrado de las Áreas Críticas Metropolitanas".

La agudización de los conflictos políticos (germen del conflicto armado o guerra civil de la siguiente década) deterioró el ordenamiento y control del desarrollo urbano, afectando todas las inversiones en infraestructura y servicios urbanos.

La década de los ochenta marco un grave retroceso en todos los esfuerzos que hasta ese momento se habían dado, lo cual se presentó en distintas fases que deterioraron lo que se había logrado en desarrollo urbano:

- Crisis de recursos de inversión.
- Deterioro económico (inflación y devaluación monetaria sin control),
- Disminución de la producción agroindustrial,
- Desempleo masivo,
- Graves migraciones internas y externas.
- Destrucción de los avances logrados por METROPLAN 80.

3.1.1.4 Esfuerzos de Planificación de 1990

a- METROPLAN 2000, (1990)

Plan formulado en 1990 por la Oficina de Planificación del Área Metropolitana de San Salvador OPAMSS, descentralizando la toma de decisiones del gobierno central y volviendo más protagónico el papel de los gobiernos municipales.

METROPLAN 2000 establecía el patrón de crecimiento y posible impacto de obras de infraestructura Normas técnicas de aplicación Compatibilidad de usos del suelo a través de una matriz de zonificación. Densidades poblacionales sin mayores estudios. También definía las reservas territoriales y el límite de crecimiento de la ciudad, pero no así las etapas de su desarrollo ni que actores las implementarían

Este Plan, estaba reglamentado por la Ordenanza Municipal del Control del Desarrollo Urbano y de la Construcción y sucesivamente por el Reglamento a la Ley de Desarrollo y Ordenamiento territorial del Área Metropolitana de San Salvador.

b- PLAMADUR – AMSSA (1995-1998)

El Plan Maestro de Desarrollo Urbano del a Metropolitana de San Salvador Ampliada PLAMADUR-AMSS fue elaborado, entre 1995 y 1998, por el Vice ministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano (VMVDU) a través de una consultoría italiana. El Plan incluye a 17 municipios dentro de su ámbito de acción.

"PLAMADUR -AMSSA" básicamente se perfilaba como:

- a) un estudio de proyecciones y metas.
- b) normas de protección ambiental y ordenamiento territorial.
- c) propuestas jurídicas administrativas

d) programas de inversión, dirigidos a la recuperación y al desarrollo del Área Metropolitana de San Salvador.

El PLAMADUR-AMSSA, (según registros de la Oficina de Planificación del Área Metropolitana de San Salvador OPAMSS), elaboró proyecciones del crecimiento urbano del Área Metropolitana para los años 2005 y 2015 (establecidos como horizontes de revisión del Plan), partiendo de las condiciones actuales de desarrollo urbano³⁶.

En los últimos 30 años el área urbanizada ha casi duplicado su extensión, pasando de 5,200 Ha. en 1966, a aproximadamente 10,000 Ha. en el año 1995. La "edificación continua" de este a oeste tiene aproximadamente 15 Km. y 7 Km. de norte a sur por una superficie aproximadamente 150 veces mayor a la de la ciudad en el año 1900.

La periferia de San Salvador ha crecido de manera discontinua, veloz y de forma descontrolada. Lo anterior trae como resultado una fuerte presión sobre el Centro de San Salvador y su consecuente degradación a la infraestructura y a la calidad de vida, como a la ventaja de su localización y de su competitividad económica dentro del país y a nivel Centroamericano

Los Objetivos generales del PLAMADUR –AMSSA fueron:

- Mejorar la calidad de vida de los habitantes de San Salvador mediante la organización adecuada de las actividades urbana!, procurando la realización de soluciones factibles a los múltiples problemas existentes en todos los municipios".
- Promover y establecer un desarrollo urbano compatible con el ambiente natural y sostenible en el tiempo, que procure el rescate de sus elementos en beneficio permanente para sus habitantes, preservando las

³⁶ <http://www.opamss.org.sv/sit.html>. 15 de Junio de 2009, Hora: 7:50 PM.

áreas naturales y agrícolas aledañas a la ciudad que no se consideren propicias para la ocupación urbano"

Los objetivos específicos del plan fueron:

- Combatir la concentración del AMSSA, identificando nuevos polos urbanos;
- Iniciar un proceso continuo de recuperación y saneamiento urbano
- Zonificar del suelo, identificando funcionalidad de las zonas
- Rescate del patrimonio ambiental y cultural
- Promover y divulgar el PLAMADUR e incentivar la formación y capacitación de los recursos humanos
- Fortalecer las instituciones involucradas en el desarrollo y establecer inversiones estratégicas

Normativa e Instituciones involucradas en la implementación del PLAMADUR

- 1) El Concejo de Alcaldes del Área Metropolitana de San Salvador (COAMSS) a través de la Ley de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del AMSS y de los Municipios Aledaños.
- 2) Las 14 municipalidades que conforman el Área Metropolitana de San Salvador representadas por sus Alcaldes y respectivos Concejos Municipales, facultades a través del Código Municipal y Ordenanzas Municipales.
- 3) La Oficina de Planificación del Área Metropolitana de San Salvador (OPAMSS), Como oficina técnica y secretaría ejecutiva del COAMSS, facultada a través de la Ley de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del AMSS y de los Municipios Aledaños.
- 4) El Ministerio del Medio Ambiente y Recursos Naturales (MARN).
- 5) El Ministerio de Obras Públicas (MOP).

- 6) Vice ministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano (VMVDU).
- 7) Vice ministerio de Transporte (VMT).
- 8) El Concejo Nacional para la Cultura y el Arte (CONCULTURA).
- 9) La Administración Nacional de Acueductos y Alcantarillados (ANDA).
- 10) Otras que emiten resoluciones técnicas: Ministerio de Economía, Ministerio de Trabajo

DEBILIDADES Y DIFICULTADES PARA LA APLICACIÓN DEL PLAMADUR-AMSSA.

- Difícil proceso para desarrollar planificación por la poca coordinación inter- institucional
- Carencia o poca asignación de recursos dedicados a los planes de desarrollo urbano local
- Pocos recursos Municipales para invertir
- Debilidad en la capacidad de gestión urbana de los gobiernos municipales
- Superposición de competencias, ligada a regulaciones, normas obsoletas y falta de consulta a los planes metropolitanos, originan el dictamen de resoluciones u opiniones emitidas por las diferentes instituciones del Gobierno Central, con enormes contradicciones de criterios, generando poca credibilidad en las capacidades técnicas de las mismas
- Estructura municipal, resulta con muy baja capacidad de gestión y experiencia técnica, para que impulse verdaderamente el desarrollo local y que permita aplicar un Plan Metropolitana. La experiencia y capacidad técnica en los municipios se dirige fundamentalmente, a aquellos proyectos de construcción y supervisión de obras.
- Existe poca claridad sobre los planes de desarrollo

c- PERCHRR (1998-1999), “Plan Especial de Rescate del Centro Histórico de San Salvador”.

La oficina de Planificación del Área Metropolitana de San Salvador OPAMSS, a solicitud de la Alcaldía de San Salvador, elaboro el Plan Especial de Rescate del Centro Histórico de San Salvador (PERCHSS), sobre la base del Plan Maestro de Desarrollo Urbano Área Metropolitana de San Salvador (PLAMADUR - AMSSA) .

Dicho plan fue aprobado en 1999 por el consejo Municipal de San Salvador, delegando su ejecución al Distrito Centro Histórico.

El plan propone una inversión integral del Centro Histórico con el objeto de convertirlo en un lugar ordenado, seguro, productivo y con identidad propia.

Dentro de los factores detectados como “desmotivadores” para ejecutar las inversiones sugeridas en el Plan de Rescate del Centro Histórico, es la “obsolescencia” y “dispersión” de la actual normativa urbanística y arquitectónica, que impide inversiones, restringe la construcción y propicia la destrucción de edificaciones.

Pero no solamente se han elaborado planes de desarrollo y ordenamiento territorial para el área metropolitana (relacionados al uso del suelo), también se han elaborado planes relacionados con el ordenamiento del transporte público. El Viceministerio de Transporte (VMT, vice ministerio adscrito al Ministerio de Obras Publicas) como el organismo responsable de regular el transporte vehicular, público y privado en el Área Metropolitana y el resto del país, elaboro un Plan Maestro de Transporte Vehicular, (PLAMATRANS) en 1996, el cual constituyó uno de los ejes “principales” dentro de los planes de desarrollo urbano de la época. El PLAMATRANS tuvo como “marco global” el Área Metropolitana de San Salvador, pero desafortunadamente dentro de los graves problemas que tuvo para su implementación, fue que se desarrolló

separadamente del PLAMADUR-AMSSA, sin prever la importancia de su coordinación y consenso.

Por la naturaleza del presente trabajo, no desarrollaremos el plan antes mencionado, aunque si consideramos conveniente mencionarlo.

3.1.2. NECESIDAD DE UNA LEY DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Una de las medidas que se necesita que se tome urgentemente por el gobierno central es la implementación de un plan de ordenamiento y desarrollo territorial, que permita la efectiva utilización de todos los recursos de que dispone el país para el mayor y mejor provecho de estos, a favor de todos los habitantes, pero particularmente, de aquellos sectores de más bajos recursos del país.

Se pretende a través de la nueva ley de ordenamiento, procurar señalar la importancia del uso del suelo y la delimitación del territorio, principalmente, para el uso urbanístico, uso que debe ir acorde al desarrollo del país.³⁷

El territorio edificable alrededor de la ciudad ha sido completamente consumido y la expansión de la construcción empieza a dirigirse a otros lugares o a embestir territorios de alto valor paisajístico en las colinas de los cerros que rodean la ciudad.

La expansión de las construcciones de los últimos años ha seguido modelos y tipologías diferentes en las distintas zonas.

En Apopa, Soyapango, Ilopango y San Martín, donde hay todavía algunas áreas relativamente planas, se instalaron las grandes lotificaciones de viviendas

³⁷ Martínez Sayda, EN DISCUSION LA LEY DE ORDENAMIENTO”, Periódico MAS!, Jueves 18 de junio de 2009, pág. 8.

populares, formadas por hileras de edificaciones de pequeñísimas unidades habitacionales de un solo piso y numerosas colonias ilegales.

En los Municipios de Ayutuxtepeque, Mejicanos, Cuscatancingo y Delgado, donde el terreno es más accidentado y fuertemente marcado por barrancos, se instalaron principalmente las colonias ilegales y las viviendas informales en forma desordenada y casual.

En las faldas del Volcán de San Salvador, los Planes de Renderos, y en los territorios de Antiguo Cuscatlán, Nueva San Salvador se instalaron, y siguen instalándose las residencias de "alta calidad" constituidas por viviendas de medianas y grandes dimensiones, frecuentemente de dos pisos. Algunos de estos asentamientos se están desarrollando en terrenos de cotas altimétricas muy elevadas, frecuentemente boscosos, comprometiendo sin remedio territorios de enorme valor ambiental y paisajístico.

Esta nueva normativa orienta el uso adecuado del suelo de acuerdo a sus potencialidades, lo cual implica que las edificaciones deberán ubicarse en lugares adecuados en consonancia con las características del territorio nacional. Esta legislación vendría a regular la construcción de viviendas en zonas de riesgo por ejemplo, las ubicadas en los alrededores del volcán de san salvador.³⁸

3.1.2.1 Definición de Ordenamiento Territorial

Al profundizar sobre el concepto de ordenamiento territorial en El Salvador, vale la pena mencionar que una de las últimas iniciativas en la temática territorial en El Salvador, ha sido la formulación del **Plan Nacional de Ordenamiento y**

³⁸Mendoza López, Rafael, "RECTA FINAL PARA EL ESTUDIO DE LEY DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL", El Diario de Hoy, Jueves 18 de Junio de 2009, pág. 14.

Desarrollo Territorial³⁹, y en los términos de referencia para la formulación del mencionado Plan se consideraron los conceptos siguientes:

Ordenamiento Territorial: Función pública que tiene por objeto establecer el marco de referencia espacial necesario para las distintas actividades humanas, ya sean: asentamientos humanos, actividades productivas o de protección de los recursos naturales, señalando a su vez, la vocación de las diversas zonas del territorio.

(b) Ordenamiento Territorial⁴⁰: Proyección en el espacio de políticas sociales, económicas, ambientales y culturales de la sociedad.

Desarrollo Territorial: Proceso de cambio progresivo, que propicia la armonía entre: el bienestar de la población, el uso del territorio, la conservación y protección de los recursos naturales, y de las actividades productivas; a efecto de lograr el mejoramiento en la calidad de vida de la población, bajo un enfoque de auto-sustentación.

(b) Desarrollo Territorial⁴¹: Proceso de cambio progresivo en el sistema socio-territorial que se produce a través de la incorporación de mejoras sobre el territorio en materia de regulación y gestión de recursos naturales y de sistemas infraestructurales urbanos, que permiten incrementar sostenidamente sus prestaciones para el desarrollo de la vida humana.

Ordenamiento Ambiental: Instrumento de Planificación que orienta los procesos de uso y ocupación del suelo, considerando los impactos e implicaciones de los ecosistemas, valorando los principales conflictos y

³⁹Navarrete López, Guillermo, "ORDENAMIENTO TERRITORIAL EN LAS POLITICAS PUBLICAS RURALES Y AMBIENTALES EN EL SALVADOR, Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales (MARN) Pág. 2, Taller Regional FAO , Cdad. De México, 2004.

⁴⁰ Publicación Carta Urbana No. 109, "IMPORTANCIA DE UN PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL", FUNDASAL, 35 Aniversario, Pág. 3, S.Salvador, El Salvador, 2003.

⁴¹ Idem.

potencialidades del territorio, y evaluando las diferentes propuestas de uso, en el marco del desarrollo sostenible.

Desarrollo Sostenible: Proceso de transformación productiva, que utiliza racionalmente el capital humano, natural, físico y financiero; así como el uso racional del patrimonio institucional y cultural; sin poner en riesgo la satisfacción de las necesidades de las futuras generaciones, y la capacidad de asimilación de la naturaleza, en un marco de equidad y gobernabilidad.

Plan Nacional de Ordenamiento y Desarrollo Territorial: Instrumento que sirve de marco de referencia territorial, a los Planes Regionales y Locales de Desarrollo; así como a los Planes Sectoriales adoptados por el Estado, en su dimensión territorial.

De acuerdo a la propuesta del Plan Nacional de Ordenamiento y Desarrollo Territorial: **la Política Nacional de Ordenamiento y Desarrollo Territorial, o Política Territorial**, es la orientación estratégica de la acción institucional que tiene como finalidad el logro de una relación armónica entre la sociedad y el territorio: equilibrada y sostenible, segura, favorecedora de la calidad de vida de la población, de la utilización de las potencialidades productivas del sistema socio-territorial, y de su integración en el contexto regional y mundial.

A partir de las anteriores definiciones, vemos que se vuelve imperioso articular una política de este tipo a la gestión de riesgos, al desarrollo local y a una política de desarrollo ambiental y en especial a una política de vivienda, dado el deterioro que estos ámbitos presentaron después de los terremotos que asolaron nuestro país durante el año de 2001, en donde se hizo palpable el nivel de vulnerabilidad que El Salvador posee, especialmente en aquellas áreas donde radica la población de más escasos recursos.

Es sumamente importante que a cualquier plan de desarrollo u ordenamiento se le incorporen todos aquellos factores y circunstancias que conforman la “problemática” de la vivienda” pues esta es la única forma en que podemos apreciar la condición de fragilidad y vulnerabilidad que viven cotidianamente los más pobres de nuestra sociedad

Desafortunadamente y dado los efectos de lo que ha representado la globalización, hemos visto el desenfrenado crecimiento de los ricos en contraposición a la desmejora de los más pobres, ello porque las ciudades se van desarrollando en pro de una economía de mercado, la cual en muchos de los casos no respeta el uso del suelo.

Un plan de ordenamiento territorial tiene como objetivo lograr la plena incorporación del territorio y sus recursos naturales y humanos al proceso de modernización y desarrollo sostenible del país, según criterios de sostenibilidad, seguridad ambiental y competitividad en orden de alcanzar el bien común y la mejora de la calidad de vida de la población. El ordenamiento territorial se basa en una política nacional de ordenamiento y desarrollo territorial, que es la orientación estratégica de la acción institucional que tiene como finalidad el logro de una relación armónica entre la sociedad y el territorio.

El desarrollo territorial abarca todos los aspectos necesarios para el mejoramiento de las condiciones de vida de la población, sean estos de orden económico, social, ambiental o cultural. Se basa en un cambio orientado a superar situaciones desventajosas existentes.

Para poder desarrollar todas las decisiones del Estado se hace necesario conocer a fondo y de manera consciente la capacidad de recursos que El Salvador, posee, pues el crecimiento, las demandas, cambios en la estructura poblacional, los requerimientos de necesidades básicas y el uso alternativo del

espacio, son hechos importantes para generar un accionar en el territorio a corto, mediano y largo plazo, definiendo de esta manera los caminos estratégicos para alcanzar dicha visión.

3.1.2.2. Importancia de un Plan de Ordenamiento Territorial

Después de las graves consecuencias que dejaron los dos sismos a nivel nacional, se puede constatar que nuestro país carece de un ordenamiento territorial que tenga en cuenta las condiciones de vulnerabilidad y la vocación de los distintos espacios del territorio.

Como es la calidad de vida y la vida misma las que están en juego, el ordenamiento territorial no debería quedar a la voluntad de los vaivenes políticos, más bien debería ser una exigencia que provenga de los distintos sectores del país y de los demás órganos del estado.

En un país como el nuestro, con tanta presión sobre el espacio físico, alta vulnerabilidad, frecuente sismicidad, propensión a las inundaciones y una topografía accidentada, la necesidad de una ley de ordenamiento territorial debería estar como una prioridad dentro de la agenda del Estado.

Como hemos sido testigos, en cuanto al aspecto demográfico, este ha estado inducido por la oferta de la vivienda, en donde existen dos lógicas que están en juego:

- a) La lógica de la seguridad y el Bienestar Social
- b) La Lógica de la Rentabilidad

Donde esta última es la que impera actualmente dentro del mercado de la vivienda. Nadie en nuestro país es ajeno al gran desastre ocurrido en la zona de la cordillera del bálsamo, precisamente en el deslave ocurrido en el sector de las

colinas en santa tecla, donde se encontraban viviendas formales, que contaban con todos los servicios básicos, que supuestamente fueron construidas bajo las normas que las leyes dictan, habiendo contado con todos los permisos requeridos: ambientales, municipales etc. y de las que al final, a ocho años después de la tragedia el estado no ha sido consecuente con el grado de culpa en el desastre

De la anterior reflexión, cabe preguntarse: ¿si de esas personas que tuvieron la posibilidad económica de adquirir, comprar una vivienda “Digna” (más que digna!) aun el estado no les ha brindado una solución a su perdida, que pueden esperar aquellas personas, que a raíz de su precaria situación económica, se han visto obligados a edificar sus “marginales viviendas” en las zonas más peligrosas y vulnerables de la ciudad?

Es por lo anterior, que se vuelve imprescindible una ley de ordenamiento territorial⁴², puesto que no podemos establecer la creación y posterior ejecución de políticas (de vivienda, de desarrollo, ambientales etc.) si antes no se ha hecho un debido estudio del territorio, de su vulnerabilidad y vocación, es decir, de todos sus componentes.

Uno de los aspectos más evidenciados con los últimos desastres es el fuerte desequilibrio territorial y el crecimiento de los asentamientos en forma desordenada, siguiendo únicamente la lógica propia de la necesidad.

La seguridad pública equidad y transparencia en los procesos, la participación ciudadana a través de compromisos y no de protagonismos, la integración de los diferentes grupos de población sus diferentes espacios y realidades en el territorio salvadoreño, la auditoría social, el establecimiento de las condiciones para promover el desarrollo humano, todo basado en la institucionalidad vigente

⁴² <http://www.fundasal.org.sv>, Revista Carta Urbana No. 109, 35 aniversario “Importancia de un Plan de Ordenamiento Territorial”.

y el trasfondo del estado de Derecho y por qué excluir también los “Derechos Humanos” son algunos de los conceptos que se relacionan al hablar de una visión de país.

3.1.2.3 Área Metropolitana de San Salvador (AMSS). Generalidades.

San Salvador, ciudad y capital de El Salvador y del departamento de San Salvador, se encuentra ubicado en la región central del país⁴³. Está situado en una zona inestable muy proclive a los terremotos, a una altitud de 685 m, junto al volcán San Salvador, es la ciudad más grande del país y cuenta con 19 municipios que son:

1. San Salvador (área metropolitana)
2. Aguilares
3. Apopa
4. Ayutexepeque
5. Cuscatancingo
6. Delgado
7. El Paisnal
8. Guazapa
9. Ilopango
10. Mejicanos
11. Nejapa
12. Panchimalco
13. Rosario de Mora
14. San Marcos
15. San Martín
16. Tonacatepeque
17. Santiago Texacuangos

⁴³ http://www.urbalvictoria.gob.mx/sansalvador/san_regional.htm

18.Santo Tomas

19.Soyapango

Los límites territoriales de San Salvador, se encuentran detallados en sus cuatro rumbos, así:

Al poniente:

La ciudad está circunscrita por el Volcán de San Salvador;

Al norte:

Limita con la cordillera de los cerros de Mariona;

Al oriente:

Se localiza el gran cráter volcánico que dio origen al lago de Ilopango; y

Al sureste:

La cordillera del Bálsamo se prolonga y termina de cerrar el área en el Cerro de San Jacinto

La expansión metropolitana alcanza actualmente los límites geográficos del valle de las hamacas, causando graves deterioros ecológicos y mayores factores de riesgo ambiental. El proceso de urbanización cubre parte del volcán de San Salvador, Cerro de San Jacinto, cuencas de los ríos Acelhuate y las Cañas.

El territorio edificable alrededor de la ciudad ha sido completamente consumido y la expansión de la construcción empieza a dirigirse a otros lugares o a embestir territorios de alto valor paisajístico en las colinas de los cerros que rodean la ciudad.

La expansión de las construcciones de los últimos años ha seguido modelos y tipologías diferentes en las distintas zonas⁴⁴.

En Apopa, Soyapango, Ilopango y San Martín, donde hay todavía quedan algunas áreas relativamente planas, se ubicaron las grandes lotificaciones de viviendas populares, formadas por hileras de edificaciones de pequeñísimas unidades habitacionales de un solo piso y numerosas colonias ilegales.

En los Municipios de Ayutuxtepeque, Mejicanos, Cuscatancingo y Ciudad Delgado, donde el terreno es más accidentado y fuertemente marcado por barrancos, se instalaron principalmente las colonias ilegales y las viviendas informales en forma desordenada y casual.

El municipio de San Salvador, se divide territorial y administrativamente en DELEGACIONES O DISTRITOS, que son los órganos responsables de la planificación, implementación, evaluación y control del cumplimiento del proyecto de Desconcentración de los Servicios Municipales⁴⁵.

En el año de 1997, inicia un proceso de Desconcentración, proceso cuyo propósito principal era el de “democratizar la función municipal a los usuarios y fomentar la participación ciudadana”. De ese proceso, el Municipio de San Salvador se divide en 7 Distritos (enumerados en orden correlativo) a excepción del DISTRITO CENTRO HISTORICO, creado en 1999, el cual es el "centro" de la capital del país y del Municipio de San Salvador.

Zonas de Riesgo

La situación de riesgo en que viven los capitalinos es la más significativa si se compra con todo el territorio nacional. De 800 zonas calificadas como vulnerables en todo el país 582 (535 zonas propensas a derrumbes y 47 a

⁴⁴ <http://www.opamss.org.sv/sit.html>. (Fecha de consulta 150609, hora 7:50 PM)

⁴⁵ http://www.urbalvictoria.gob.mx/sansalvador/san_urbano.htm

inundaciones) zonas se encuentran en el área metropolitana, distribuidas en los 7 distritos en que se divide el gran San Salvador⁴⁶.

La vulnerabilidad de estas zonas, se relaciona directamente con la ubicación de las comunidades en las orillas de las quebradas, al pie de las laderas, convirtiendo a sus pobladores en potenciales víctimas de deslizamientos de tierra e inundaciones. Desafortunadamente la vulnerabilidad se vuelve más compleja, pues nunca se presenta sola, ya que siempre se ve acompañada de diversos factores sociales: pobreza, desempleo, desintegración familiar etc.

El área metropolitana de San Salvador, cuenta además con otros factores que aumentan su vulnerabilidad: deficiencia y obsolescencia en el sistema de drenajes, falta de obras hidráulicas, excesos de basura, sedimento de basura en el cauce de los ríos, incremento de urbanizaciones y asentamientos ilegales en áreas amenazadas por inundaciones, falta de obras de mitigación en las zonas identificadas como críticas, además de la falta de un plan efectivo de ordenamiento territorial, son factores todos, que contribuyen a elevar el peligro.

3.1.3 INSTITUCIONES Y ENTES ESTATALES

3.1.3.1 FONDO NACIONAL PARA LA VIVIENDA POPULAR (FONAVIPO)

El Fondo Nacional de Vivienda Popular, es una institución pública, de crédito, de carácter autónomo, con Personalidad jurídica, patrimonio propio y duración indefinida, creada el 17 de junio de 1992.

⁴⁶ Velásquez, Eugenia, “VULNERABLES 582 ZONAS”, Periódico El Diario de Hoy, Domingo 28 de junio de 2009, págs. 14 y 15.

El Fondo tiene como objeto fundamental facilitar a las familias salvadoreñas de más bajos ingresos*, el acceso al crédito que les permita solucionar su problema de vivienda y procurar las condiciones más favorables para el financiamiento habitacional de interés social. Ello mediante créditos y subsidios, a través de Instituciones Autorizadas, contribuyendo así a reducir el déficit de vivienda. El fin primordial del FONAVIPO es facilitar a cada salvadoreño de bajo ingreso, el acceso a un hábitat digno, para que este pueda aspirar a una mejor calidad vida.

Se entenderán como familias de más bajos ingresos aquellas cuyos ingreso mensual sea inferior o igual al monto de cuatro salarios mínimos del comercio e industria (- \$700.00).

La Ley de FONAVIPO, en su artículo 36, crea el ***Programa de Contribuciones para la Vivienda*** cuya finalidad es otorgar al grupo familiar beneficiario y sin cargo de restitución, un aporte en dinero o en especie, que en conjunto con el aporte de la familia o un crédito complementario, pueda ser destinado a la obtención de una solución habitacional.

Para ser beneficiadas con este Programa las familias deben comprobar la propiedad legal sobre el terreno donde invertirán la contribución o que con el producto de la misma u otras donaciones, complementen los recursos para su adquisición, también deben comprobar que sus ingresos familiares son iguales o menores a cuatro salarios mínimos.

El FONAVIPO, para llevar a cabo los fines para los cuales fue creado, cuenta con dos programas de crédito fundamentales:

Programa de Créditos

Consistente en la canalización de fondos a través de la red de Instituciones Autorizadas (IA's) -Cajas de Crédito, Bancos de los Trabajadores, Cooperativas, Lotificadoras y otras- a fin de que estas otorguen financiamiento para vivienda a familias de escasos recursos económicos. El objetivo fundamental de este programa, es facilitar a las familias salvadoreñas (con ingresos menores o

iguales a cuatro salarios mínimos -\$828.24 –siendo \$207.06 el salario Mínimo mensual⁴⁷-), el acceso al crédito que les permita solucionar su problema de vivienda.

Programa de Contribuciones para Vivienda

Programa creado por el Gobierno Central y entregado en administración a FONAVIPO, (Art. 3 lit. “b” y Art. 36 Ley de FONAVIPO); a través del cual el Estado canaliza dinero o especie a las familias elegibles que no cuentan con una vivienda popular, con el objetivo de reducir el déficit habitacional de las familias de más bajos ingresos.

3.1.3.2 FONDO SOCIAL PARA LA VIVIENDA (FSV)

El Fondo Social para la Vivienda tiene como objeto principal, contribuir a la solución del problema habitacional de los trabajadores, proporcionándoles los medios adecuados para la adquisición de viviendas cómodas, higiénicas y seguras.

El Fondo Social para la Vivienda es una Institución que se creó –en un principio- para atender solamente a aquellos trabajadores del sector formal a quienes debía garantizárseles el derecho a la vivienda mediante un programa de seguridad social donde debían participar: el trabajador, el patrono y el Estado. En la actualidad, se acoge a un amplio número de empleados No formales (los trabajadores que no dependan de un patrono) y también, personas que integran el sector Informal del Comercio.

Debido a la demanda de créditos para la vivienda que dejaba fuera al gran sector del sector No Formal e Informal de la actividad económica del país, es

⁴⁷ <http://www.mtps.gob.sv> . “Tabla de Salarios Mínimos” D.E. No. 133, 134, 135 y 136, del 19 de Dic. de 2008, publicados en D.O. No. 241, tomo 381 de 22 de Dic. de 2008.

que en el año 2003 se crea el Programa PAC⁴⁸ (Programa Aporte y Crédito para vivienda), el cual busca de una manera inmediata “paliar” la gran demanda de vivienda por parte de estos sectores.

A través de dicho programa se han establecido requisitos mínimos para poder ser sujetos de crédito para la adquisición de una vivienda. Es a principios del presente año (2009) que el ejecutivo pretende hacer reformas a la ley del FSV, con el fin de lograr⁴⁹:

- 1) La reactivación de créditos para la obtención de viviendas de interés social
- 2) Elevación de los montos otorgados a la vivienda de interés social, (de \$15,000 a \$30,000)
- 3) Volver al FSV en un Banco con el fin que capte fondos y lograr financiar vivienda de interés social a corto plazo.

3.1.3.3 VICE MINISTERIO DE VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO (VMVDU)

Entre sus funciones cabe destacar que se le da por mandato, ser normador de la política nacional de ordenamiento y desarrollo territorial y ser facilitador también de los gobiernos locales para la planificación y gestión del territorio⁵⁰.

El VMVDU Planifica, promueve, norma, coordina y facilita el desarrollo y el ordenamiento territorial, de la política de vivienda y asentamientos humanos sostenibles que garanticen el progreso y bienestar de la población⁵¹.

⁴⁸ <http://www.fsv.gob.sv/filespdf/ProgramaPAC.pdf>

⁴⁹ www.laprensagrafica.com/e-paper “Ejecutivo hace análisis de reforma a ley FSV”. Germán Rivas 05 de Feb. de 2009.

⁵⁰ <http://foro-odt.com/index>.

Una estrategia para desarrollar y potenciar la construcción a nivel nacional es la aprobación de una ley de ordenamiento y desarrollo territorial, la cual permitiría la implementación de un plan enfocado en la sectorización del territorio salvadoreño respetando las áreas propicias para la construcción de proyectos de vivienda, comerciales, turísticos o industriales tal y como establecen las directrices de la Oficina Nacional de Desarrollo Territorial, entidad del Vice ministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano (VMVDU).⁵²

3.1.4 SECTOR PRIVADO

3.1.4.1 CASALCO (Cámara Salvadoreña de la Construcción)⁵³

Dentro de las directrices de la CASALCO, el que prioritariamente se relaciona con la problemática a investigar:

**Presentar su colaboración en la solución de los problemas nacionales de carácter social, laboral y contractual que conforman la industria.*

La Cámara, tiene entre sus proyecciones continuar apoyando a las instituciones estatales, autónomas, municipales y organizaciones de la sociedad civil, en la búsqueda de soluciones a problemas de interés nacional y regional.

En este sentido proyecta promover y contribuir a:

- *Contribuir a la eliminación del déficit habitacional, por considerar que la vivienda tiene una importancia estratégica en la dinámica y sostenibilidad del crecimiento y desarrollo económico, social y democrático de nuestro país.*

⁵¹ <http://www.mop.gob.sv/principal>

⁵² Editorial, “CUENTAS PENDIENTES PARA EL PROXIMO GOBIERNO”, Diario El Mundo, lunes 18 de Mayo de 2009, pág. 22.

⁵³ <http://www.casalco.org.sv>

RESPONSABILIDAD SOCIAL EMPRESARIAL (RSE)

La Responsabilidad Social Empresarial, está compuesta de 7 áreas de acción claves y para CASALCO -quien a través de estas acciones se pretende convertir en “la entidad promotora del tema de Responsabilidad Social en el sector construcción...”- ha creado por su parte la “**comisión RSE- Construye**” conformada por empresarios líderes del gremio que trabajan en iniciativas sectoriales que favorezcan al sector construcción y generen mayor competitividad favoreciendo el progreso económico y social de El Salvador.

Para nuestros propósitos en la presente investigación, el área No. 7 referente a la política pública nos dice:

POLÍTICA PÚBLICA: *Se define como la congruencia de los intereses de la empresa y los intereses públicos, excediendo de manera general los requerimientos legales, éticos y de transparencia **así como también influir en políticas que tengan mayores beneficios sociales para todo el país, en sectores de salud, educación y otros***

En este sentido, CASALCO cree firmemente que cultivar la Responsabilidad Social Empresarial en el sector construcción, contribuirá sin duda alguna al desarrollo de una gremial responsable con el país, sus habitantes y el medio ambiente.

3.1.4.2 Fundación Salvadoreña de Desarrollo y Vivienda Mínima (FUNDASAL)

La Fundación Salvadoreña de Desarrollo y Vivienda Mínima⁵⁴, es una institución sin fines de lucro, no gubernamental, que trabaja por la población excluida de El Salvador. La organización ha identificado y trazado los caminos que ha de

⁵⁴ <http://www.fundasal.org.sv>

recorrer para dar respuestas a las difíciles condiciones en que habitan miles de familias salvadoreñas. Son más de 40 años de estar comprometido en disminuir los altos índices de marginalidad.

La fundación inicia sus actividades el 1 de septiembre de 1968, a consecuencia de una catástrofe natural que arrasó con las viviendas del oriente de San Salvador y sirvió de aliciente para su creación. El fin de FUNDASAL es darle respuesta inmediata al problema habitacional del país. Hasta 1970 obtiene su personería jurídica y desde entonces trabaja aplicando una estrategia que cohesiona los aportes físicos, sociales, ambientales y económicos de las familias que forzosamente tienen que habitar los espacios no aptos para el desarrollo humano en El Salvador.

FUNDASAL trabaja –de manera directa- para superar la realidad de marginación en la que viven cientos de miles de pobres en este país. Pero también trabaja, incidiendo con propuestas serias para abonar a las políticas las cuales busca que sean más acordes a las expectativas y necesidades de la gente.

La Fundación trabaja POTENCIANDO en los salvadoreños, sus destrezas y habilidades constructivas para que mejoren y transformen sus entornos vulnerables en espacios “Aptos” para el desarrollo social y comunitario. REHABILITA, junto a los beneficiarios, barrios degradados haciendo los espacios más habitables; CONSTRUYE con el esfuerzo de las familias, asentamientos de viviendas nuevas a nivel urbano y rural; GESTIONA y hace accesible servicios básicos. Lo anterior dice mucho del modelo de trabajo institucionalizado; gestiona y posibilita programas integrales de atención al hábitat y capacitaciones para garantizar su sostenibilidad.

FUNDASAL capacita e involucra a los pobladores en los diferentes tipos de proyectos, quienes -como siempre- son los actores principales. Todo ello con el fin de reducir el déficit de pobreza en El Salvador.

- I. Ser una institución innovadora, solidaria, propositiva, sostenible y comprometida con el desarrollo humano y la transformación sociopolítica, que contribuya a superar la vulnerabilidad y exclusión de los sectores populares
- II. Promover el desarrollo humano sostenible por medio del fortalecimiento de la producción social del hábitat de la población vulnerable y excluida; potenciando su protagonismo.
- III. Incidir en las políticas estatales y la gestión del riesgo.

PROGRAMAS INSTITUCIONALES

Los programas dentro de la Fundación, constituyen un mecanismo para el trabajo en equipo integrando diferentes disciplinas y promoviendo la participación, estableciendo alcances y limitaciones, definiendo competencias y responsabilidades y desarrollando los marcos conceptuales y contextuales del trabajo institucional.

El desarrollo de los programas debe contribuir al propósito institucional de "Participar críticamente en el debate nacional e internacional, e incidir en la formulación de políticas públicas referentes al hábitat popular".

Características que deben cubrir los programas:

- a. Son de mediano y largo plazo (su planificación debe corresponder al período de la Planificación Estratégica).
- b. Requieren de la conformación de un equipo multidisciplinario para su desarrollo.
- c. Precisan de una asignación de recursos.
- d. Su implementación requiere de un conjunto organizado, coherente e integrado de proyectos, estableciendo prioridades, identificando y ordenando los proyectos en la respectiva línea de acción.

- e. Definen un marco institucional para la ejecución de los proyectos, que comprende:
 - Conceptos y enfoques.
 - Grupo meta.
 - Análisis de situación inicial.
 - Objetivos y alcances.
 - Resultados e Indicadores
 - Componentes y acciones globales
 - Metodología de intervención.
 - Recursos
 - Equipo de trabajo.
- f. • Generan impacto social.
- g. • Deben ser sostenibles.

En los últimos 5 años, ha establecido diversos programas institucionales:

1. Asentamientos Nuevos Urbanos
2. Asentamientos Rurales
3. Mejoramiento de Barrios
4. Cooperativismo de vivienda por ayuda mutua

3.1.4.3 Fundación Salvadoreña para la Salud y el Desarrollo Humano (FUSAL)

FUSAL⁵⁵ es una organización privada, sin fines de lucro, y nace a raíz de la unión de un grupo de empresas salvadoreñas solidarias que adquirieron compromiso con el desarrollo del país constituyendo la Fundación Salvadoreña para la Salud y el Desarrollo Humano.

⁵⁵ <http://www.fusal.org/>

Su objetivo era ofrecer soluciones, específicamente en el área de salud, a personas e instituciones que se encontraban desprotegidas y afectadas negativamente por la situación de crisis.

Desde entonces, FUSAL ha evolucionado pues ya no solo realiza acciones puntuales relacionadas con el aspecto “salud” pues actualmente conduce diversidad de programas sostenibles que buscan fomentar el desarrollo humano -y concerniente al tema de investigación-:...Programas de Desarrollo Habitacional...

En cuanto a los programas de desarrollo habitacional, a iniciativa de FUSAL y contando con el apoyo de diversas instituciones y Empresas diseña y crea una propuesta o modelo de Intervención Social Integral llamado: “**PROYECTO RESIDENCIAL LIBERTAD**”, que nace después de los terremotos de 2001, como respuesta a la urgente necesidad de muchas familias de encontrar un nuevo lugar donde vivir y sentar las bases de un nuevo comienzo.

Este Proyecto Residencial, representa un modelo “integral”, pues además de proporcionar “Vivienda digna”, garantiza los servicios de salud, educación, esparcimiento y todo lo necesario para que con el esfuerzo y la participación responsable de todos, se logre un lugar armonioso y agradable. Se beneficiaron 1,800 familias que adquirieron su casa a un precio subsidiado, logrando acceso a un crédito bancario con tasas de interés preferenciales. El proyecto contó con el apoyo de varias empresas e Instituciones: Grupo Roble, la Unión Europea, Alcaldía de Tonacatepeque, FONAVIPO, Consejo de Seguridad Pública, Pro Jóvenes, Cemento CESSA, Banco Agrícola.

El Proyecto cuenta con:

- **Complejo Educativo Católico Ricardo Poma:**

Escuela con estándares de calidad y orientada a una formación ética y moral que incorpora a la familia. Atiende desde guardería hasta bachillerato. Cuenta con el apoyo y respaldo del Ministerio de Educación y del sector empresarial.

- **Complejo Deportivo:**

Fomenta la integración de la familia, el sano esparcimiento y el trabajo en equipo. Es una herramienta educativa y recreativa para las escuelas de la zona. Organiza clínicas deportivas, torneos de fútbol, balonmano, basquetbol, tenis de mesa y fútbol rápido. Promueve diversas formas de expresión: teatro, baile, gimnasia y esgrima.

- **Clínica Libertad:**

Garantizando a todos los habitantes atención básica en salud y nutrición gratis.

Todo lo cual nos demuestra que con el apoyo y el verdadero interés por mejorar la situación de precariedad en el que viven muchas familias salvadoreñas, proyectos integrales como el antes mencionado pueden ser una realidad a corto y/o mediano plazo.

3.1.4.4 Fundación Salvadoreña para el Desarrollo Económico y Social (FUSADES)

Organización privada⁵⁶, sin fines de lucro, dedicada a la investigación y estudios para promover políticas públicas orientadas **al desarrollo sostenible de El Salvador**.

La Fundación actúa como un centro de investigación, y para ello cuenta con el **Departamento de Estudios Económicos y Sociales (DEES)** que analiza en forma sistemática y periódica la situación económica, social y ambiental de El Salvador, elaborando propuestas concretas para la solución de los principales problemas.

El DEES es un centro de investigación e información económica y un centro de generación de opinión por excelencia. Desde 1983 ha convertido a FUSADES

⁵⁶ <http://www.fusades.org/>

en un centro de pensamiento, con reconocimiento internacional, y en un punto de referencia de la mayoría de investigadores y analistas; reafirmando así no solo la calidad de sus investigaciones, sino, además, la objetividad de la institución.

FUSADES (como uno de los aportes más importantes que cada cinco años brinda al país) elabora una estrategia que se presenta a la sociedad el año previo al cambio presidencial. En ésta se analizan los principales problemas y desafíos que enfrenta el país, y se proponen medidas para resolver estos desajustes de manera coherente e integrada, sea a mediano y largo plazo.

Para el nuevo quinquenio 2009-2014, elabora el documento denominado: **“Estrategia económica y social e institucional 2009-2014: Democracia y crecimiento: Fundamento del desarrollo**, concebido para que sirva de guía para los hacedores de política pública, dedicando un capítulo (No.2) al área concerniente a la Protección Social y seguridad ciudadana, así como lo relativo a la vulnerabilidad y a la mitigación de riesgos.

CAPITULO IV

“MARCO LEGAL REGULATORIO DEL DERECHO A LA VIVIENDA”

Con el fin de aportar una reflexión sobre el derecho a la vivienda, especialmente sobre su regulación, y el impacto que este tiene en la sociedad salvadoreña, principalmente en garantizar el goce de este derecho, que se ve limitado por la falta de acceso a una vivienda digna, especialmente por los sectores sociales empobrecidos, que los llevan a vivir en barrios o ciudades con alto costo económico, social, con contaminación, inseguras, y en proceso de deterioro.

4.1 MARCO LEGAL NACIONAL

Tanto a nivel nacional como internacional, diferentes instrumentos abordan el tema sobre la vivienda como un derecho humano fundamental de las personas. Nuestro ordenamiento jurídico no es la excepción, ya que tanto la Constitución de la República, algunas leyes secundarias e instrumentos internacionales que El Salvador ha suscrito y que por lo tanto también son leyes de la república, abordan en tema que estamos investigando.

Para desarrollar de una forma precisa este apartado, haremos referencia a la pirámide de Hans Kelsen, según la cual todo ordenamiento jurídico posee una estructura en forma de pirámide, estructura que se ve jerarquizada de mayor a menor por el grado de supremacía que la norma contenga. Atendiendo el orden de esta estructura, comenzaremos abordando en el presente capítulo la norma jurídica de mayor supremacía como lo es la Constitución, que en su Título V, referente al Orden Económico, consagra una serie de disposiciones, mediante las cuales pone de manifiesto los principios de “justicia social”, “desarrollo económico”, “interés social”, entre otros.

En nuestro problema de investigación, se abordará principalmente la declaratoria de interés social en la construcción de viviendas, y para ello la Constitución de la República, en su artículo 119 expresa: “Se declara de interés

social la construcción de viviendas. El Estado procurará que el mayor número de familias salvadoreñas lleguen a ser propietarias de su vivienda”.⁵⁷

Es de suma importancia mencionar que nuestra Constitución no reconoce de una forma expresa el derecho que tienen las familias salvadoreñas a una vivienda digna, pero lo hace de una forma secundaria. Este artículo además reconoce el compromiso que tiene el Estado para con sus habitantes que consiste en procurar que el mayor número de familias salvadoreñas sean dueñas de su vivienda, y además que ésta debe de ser digna.⁵⁸

4.1.1 CONSTITUCION DE LA REPUBLICA

Nuestra Constitución en el Artículo 1 reconoce a la persona humana como el origen y el fin de la actividad del Estado, por lo que este debe de asegurar a todos sus habitantes, la satisfacción de sus necesidades básicas con el propósito que tengan una existencia digna.

Así también el Artículo 11 en el que se establece de una manera clara y expresa que ninguna persona puede ser privada del derecho a la vida, a la libertad y en el caso de nuestro tema de investigación establece que las personas no pueden ser privadas de la propiedad y la posesión. Artículo 22 en este artículo se reconocen dos derechos esenciales de toda persona los cuales son: el derecho a la libre disposición de los bienes ya que es una facultad con la que debe de contar cada persona de decidir lo que hará con las cosas que por derecho le pertenecen.

⁵⁷ Constitución de la República de El Salvador, Fespad Ediciones, cuarta edición, 1997.

⁵⁸ Amaya, Claudia Guadalupe Lizett cárcamo Ramírez, Silvia Oneyda flores López, Roberto Ernesto, Tesis UES Factores que obstaculizan el cumplimiento constitucional que declara de interés social la construcción de viviendas, año 2004, pag 47 y 48.

El Artículo 101 se refiere a: Que el orden económico es la forma de organizar una sociedad para producir, distribuir y consumir los bienes y servicios que necesitan o desean las personas que la integran nuestro sistema económico se basa esencialmente en el libre mercado. Sin embargo debe responder a principios de justicia social, debe fomentar la igualdad real de todos los habitantes y especialmente proteger a las personas económicamente débiles frente a los económicamente poderosos.

Una existencia digna del ser humano, comprende el hecho primordial de que éste goce del espacio idóneo para desarrollarse: una vivienda digna (que a la vez constituye su patrimonio), el lugar donde el individuo habrá de conservar su vida, su salud, su integridad tanto física como moral, contando con las condiciones mínimas necesarias para lograr tal existencia y desarrollo.

De igual forma el Artículo 119 habla sobre el derecho a la vivienda que se refiere a: que nuestra constitución no reconoce expresamente el derecho a la vivienda digna, ya que esta disposición lo reconoce solo implícitamente. El techo y las paredes de una casa significan estar seguro materialmente y jurídicamente y contar con todos los servicios básicos, pagando un precio razonable y accesible.

El Estado debe de asumir la obligación de destinar recursos para brindar vivienda a los que no la poseen, incluso expropiar terrenos, casas y edificios a particulares para que sean utilizadas en programas de vivienda popular.

Disposición a través de la cual se procurará que el mayor número de familias salvadoreñas lleguen a ser propietarias de sus viviendas, y que sobre todo sean viviendas dignas. A través de esta norma se pretende darle efectividad al derecho a la vivienda, por el carácter de interés social que le imprime.

La Constitución de la República contempla y protege el derecho a la vivienda como parte de los derechos humanos, la verdad es que tales propósitos quedan

simplemente en “teoría”, pues a pesar de que no se protegen en un cien por ciento por parte del Estado, se intenta por medio de la legislación internacional.

4.1.2 LEGISLACION SECUNDARIA

En relación con el apartado anterior, en el que se han establecido Normas Constitucionales vigentes de mayor supremacía como lo es la Constitución, la cual para su materialización requieren de normas secundarias que la desarrollen (no obstante los derechos que estas tutelan ya están garantizados por la norma constitucional); específicamente el Artículo 119 Cn., se tiene que éste es desarrollado de manera directa o indirecta a través de leyes secundarias que regulan lo relativo a la vivienda. Sobre dichas leyes se hará referencia en este apartado, haciendo mención únicamente de aquellas que se encuentran vigentes, las cuales desarrollaremos a continuación.

4.1.2.1 LEY DEL FONDO SOCIAL PARA LA VIVIENDA (FSV)

La ley del Fondo Social para la Vivienda es una institución de crédito autónoma, de Derecho Público, con personalidad jurídica. En sus considerandos se hace alusión principalmente, a que se declara de interés social, la construcción de viviendas, y que es obligación del Estado el procurar que el mayor número de familias salvadoreñas lleguen a ser propietarias de su vivienda. Creando a la vez los medios legales económicos y financieros que sean necesarios para poder llevar a cabo desarrollos de seguridad social para la vivienda.⁵⁹

Al principio esta ley funcionaba solamente para aquellos trabajadores del sector formal a quienes debía garantizárseles el derecho a la vivienda mediante un programa de seguridad social.

⁵⁹ Ley del Fono Social para la vivienda, publicada en el Diario oficial N° 104, Tomo 236, publicada el 6 de junio de 1973, Decreto Legislativo N° 328.

Esta ley tiene por objeto, principal contribuir a la solución del problema habitacional de los trabajadores, proporcionándoles los medios adecuados para la adquisición de viviendas, higiénicas, seguras, cómodas. Es una institución líder en el financiamiento habitacional, beneficiando a más de un millón de salvadoreños, ofreciendo siete líneas de crédito en las condiciones más favorables del sistema financiero. Dicha institución ofrece créditos para: que las personas puedan optar por una vivienda ya sea nueva o usada, Activos Extraordinarios, compra de lote para su construcción, remodelación, ampliación y mejoras de las viviendas y el traslado de deuda de otra institución Financiera al FSV.

Todos los trabajadores afiliados a los Sistemas de Ahorro para Pensiones, tanto Público como Privado pueden optar a solicitar un crédito para vivienda a través del FSV.

El Fondo Social para la Vivienda, establece los requisitos que debe de llenar todo trabajador para poder ser sujeto de crédito y podemos mencionar los siguientes: ser trabajador activo con al menos seis meses de aportaciones a cualquiera de los dos Sistemas de Ahorro para Pensiones; Tener capacidad de pago para responder a la obligación a contraer; Ser sujeto de seguro de vida, o que lo sea un familiar en primer grado de consanguinidad, quien será codeudor. Y carecer él y su grupo familiar, de vivienda, excepto para las líneas de financiamiento RAM, Construcción y Refinanciamiento.

Los recursos con los que cuenta el Fondo Social para la Vivienda están constituidos principalmente por un subsidio inicial del Estado, de dos millones ochocientos cincuenta y siete mil ciento cuarenta y dos 86/100 dólares (\$2,857,142.86) y otro de tres millones setecientos setenta y ocho mil doscientos ochenta y cinco 71/100 dólares (\$3,778,285.72) recibido en 1995. También se constituye de Cotizaciones de patronos y trabajadores recibidas desde su fundación hasta el 30 de Abril de 1998, las cuales están registradas

en Cuentas Individuales a favor de estos últimos. Y de otros ingresos que obtenga a cualquier título.

Posteriormente y debido a la demanda de créditos para la vivienda que dejaba fuera al gran sector del sector no formal e informal de la actividad económica del país, es que en el año 2003 se crea el Programa PAC⁶⁰ (Programa Aporte y Crédito para vivienda), el cual busca de una manera inmediata “paliar” la gran demanda de vivienda por parte de estos sectores.

A través de dicho programa se han establecido requisitos mínimos para poder ser sujetos de crédito para la adquisición de una vivienda. Es a principios del presente año (2009) que el ejecutivo pretende hacer reformas a la ley del FSV, con el fin de lograr⁶¹:

1. La reactivación de créditos para la obtención de viviendas de interés social
2. Elevar el monto otorgado a la vivienda de interés social, pasando de \$15,000 a \$30,000.
3. Volver al FSV en un Banco con el fin que capte fondos y lograr financiar vivienda de interés social a corto plazo.

Los artículos que merecen especial interés para el objeto del presente trabajo, son el Art. 1 en el que se establece que se instituye el "Fondo Social para la Vivienda" como un programa de desarrollo de seguridad social.

El Art. 4.- establece que las disposiciones de esta ley serán aplicadas a patronos y trabajadores, no importando el tipo de relación laboral que los vincule y la forma en que se haya establecido la remuneración. Cabe hacer mención

⁶⁰ <http://www.fsv.gob.sv/filespdf/ProgramaPAC.pdf>

⁶¹ www.laprensagrafica.com/e-paper “Ejecutivo hace análisis de reforma a ley FSV”. Germán Rivas 05 de Feb. de 2009.

que no obstante a lo que se establece en los artículos ya mencionados, será por medio de los Reglamentos en el que se determinara tiempo y forma en que todos los trabajadores en general se incorporen es ente programa de seguridad social.

El Fondo Social de la Vivienda con el fin de garantizar el cumplimiento adecuado de sus fines en el Art. 7 establece que realizará, de manera principal, toda acción que tienda a proveer y a beneficiar a los trabajadores de viviendas o habitaciones cómodas, para que sean habitadas por las personas, a la misma vez que sean higiénicas y seguras, todo ello con el fin de que sus recursos sean destinados principalmente al otorgamiento de créditos destinados se pueda adquirir la propiedad de vivienda o habitaciones y la construcción o el financiamiento de conjuntos habitacionales, para los trabajadores.

4.1.2.2 LEY DEL FONDO NACIONAL DE VIVIENDA POPULAR

La ley del Fondo Nacional de la Vivienda Popular⁶² En sus considerandos se hace referencia al Art 119 de la Constitución declarando de interés social la construcción de viviendas, haciendo referencia a que será El Estado el que procurara que el mayor número de familias salvadoreñas cuenten con una vivienda, teniendo en cuenta que la vivienda es más que un derecho una necesidad de las familias salvadoreñas y es por ello que es necesario que el país cuente con los suficientes instrumentos financieros para así facilitar el derecho a la vivienda a los sectores más necesitados y desprotegidos de la sociedad, asegurando así la oportunidad de oportunidades para poder acceder a una solución habitacional para los sectores de más bajos recursos económicos, pues es al Estado a quien le corresponde facilitar para que las instituciones financieras y organizaciones sociales ayuden a resolver los problemas habitacionales de las familias de bajos recursos económicos, en ese sentido es de vital y suma importancia crear un ente que consolide las funciones básicas

⁶² La Ley del Fondo Nacional de la Vivienda Popular , se aprobó el 28 de mayo de 1992, publicada en el Diario Oficial N° 104, por el Decreto Legislativo N° 258.

que las instituciones públicas de una u otra manera han venido desarrollando y así integre los recursos públicos con el fin de facilitar los objetivos en materia de vivienda. Y es precisamente en esta ley, donde se busca cumplir con los objetivos que beneficien a los grupos familiares de escasos recursos; el acceso a créditos que les permitan solucionar su problema de vivienda.

Según lo establece el Artículo 3 entre sus atribuciones están, el promover programas de inversión y financiamiento para la adquisición o mejoramiento de solución habitacional de interés social, administrar el programa de contribuciones para viviendas, otorgar créditos a las instituciones autorizadas, cuyos fondos sean para el financiamiento a mediano y largo plazo de proyectos habitacionales de interés social.

En el art. 39, se establece, que el aporte estatal para la situación de viviendas, podrá ser en dinero o en especies, otorgado por una sola vez al grupo familiar beneficiado sin cargo de redistribución, a no ser que se le apliquen lo establecido en el artículo 42, que manifiesta que cuando el beneficiario trasfiere el dominio de la solución de vivienda o deje de residir en ella antes de haber transcurrido cinco años desde la fecha de su asignación.

4.1.2.3 LEY DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL AMSS Y SU REGLAMENTO

La ley del Ordenamiento Territorial del Área Metropolitana de San Salvador y de los Municipios Aledaños⁶³. En sus considerandos hace alusión al desarrollo urbano que tiene que tener el municipio de San Salvador y los municipios aledaños, por el notorio crecimiento que se ha tenido, alcanzando así la categoría de gran ciudad, así también establece la necesidad de una regulación de planificación y control del desarrollo urbano, la importancia de dictar disposiciones de ordenamiento territorial, para que se realicen con mayor coordinación las acciones del gobierno central, que en la tomo de decisiones

⁶³ La Ley del Ordenamiento Territorial del Area Metropolitana de San Salvador y de sus Municipios Aledaños, Decreto Legislativo 732, de fecha 8 de diciembre de 1993, Publicada en el Diario Oficial N° 18, Tomo 322, de fecha 26 de Enero de 1994.

para la evaluación de los planes de ordenamiento territorial se tome en cuenta a la ciudadanía y la obligación que tienen los municipios y el gobierno central de colaborar en todos los planes de desarrollo nacional, regional y local.

En atención a la atribución municipal, descrita anteriormente, los alcaldes del área metropolitana de San Salvador (AMSS) promovieron una ley específica para su territorio, la cual fue aprobada en 1993: Ley del Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Área Metropolitana de San Salvador (AMSS) y de los municipios aledaños esta ley pretende establecer los lineamientos para la regulación, la planificación y control de desarrollo urbano y el ordenamiento territorial de San Salvador y sus alrededores.

Para implementar esta ley el consejo de alcaldes del área metropolitana de San Salvador (SOAMSS) Decreto en 1995, el respectivo reglamento el cual incluye el régimen urbanístico del suelo, establece las áreas de desarrollo restringido los requisitos de impacto ambiental, los usos del suelo, los requisitos para las parcelaciones (la lotificación, el equipamiento, el sistema vial, y la infraestructura de servicios) y es su parte sexta define los requisitos de las construcciones.

La parte sexta del reglamento del Ley del Ordenamiento Territorial es, históricamente el primer documento legal que establece los requerimientos técnicos de construcción especialmente en el título 4, titulado “Sistemas y elementos constructivos”. En dicho apartado se establecen los criterios técnicos básicos para las excavaciones y los rellenos, y algunas normas de calidad de materiales de construcción, referidos a mampostería, adobe, bajareque y concreto. Sin embargo, son requerimientos bastante escuetos aunque planteados con muy buena intención.

4.1.2.4 LEY DE URBANISMO Y CONSTRUCCION.

La ley de Urbanismo y Construcción⁶⁴ En sus considerandos se hace alusión a que la gran mayoría de urbanizaciones que se han llevado a cabo, en la ciudad de San Salvador y demás población de la República, lo ha sido en forma desordena, previendo por regla general solo el beneficio lucrativo de las urbanizaciones y no a las personas que habrían de llegar a poblar las nuevas zonas urbanizadas, esta ley consta de 12 artículos.

El art.1 establece que será el Vice ministerio de Vivienda el principal encargado de formular y dirigir la política nacional de vivienda, también de elaborar los planes nacionales y regionales a los que se deben sujetar las urbanizaciones, parcelaciones y construcción en todo el territorio.

El Artículo. 2 establece los requisitos que el Vice ministerio de Vivienda exige para otorgar o aprobar el proyecto para urbanizar.

En el Art.3 exige que tipo de material deba usarse para la construcción de las urbanizaciones, para que puedan ser aprobadas por el Ministerio de Obras Públicas.

En el Artículo 4 de la misma da los parámetros para que se pueda aprobar una urbanización, cuando esta ya haya sido estudiada por ingenieros civiles o arquitectos autorizados.

El Artículo 5 establece que se sancionará o suspenderá a los solicitantes que no empiecen la construcción de urbanizaciones ya aprobadas. En el art.6 se habla sobre el tiempo que durara la construcción de urbanizaciones una vez extendido el permiso del proyecto.

⁶⁴ La Ley de Urbanismo y construcción, publicada en el Diario Oficial N° 107, Tomo 151, publicada el 4 de junio de 1951, Decreto Legislativo N° 232.

En el Artículo 7 hace referencia al término en que caduca el proyecto cuando este no se comienza. En el artículo 8 que obliga a la responsabilidad profesional, en el diseño y la construcción de edificios (incluidas las viviendas). Los profesionales de la arquitectura y la ingeniería están regulados por un registro nacional de arquitectos, ingenieros proyectistas y constructores.

El mismo artículo 8 de la ley de urbanismo y construcción hace una excepción muy importante “Exceptuase de lo dispuesto en el inciso anterior” (el diseño y construcción a cargo de un arquitecto y un ingeniero). Las construcciones de bajareque, adobe y las de ladrillo y sistemas mixtos de un solo piso y techo con estructura de madera, lo mismo que las construcciones de madera de un solo piso”

Al no tener un respaldo profesional las construcciones exceptuadas se vuelven más vulnerables a los fenómenos sísmicos. Además, la ley en cuestión no dicta normativa tecnológica de construcción pues solamente existe el reglamento en lo pertinente a urbanizaciones (no relativo a vivienda informal).

4.1.2.5 LEY DE PROPIEDAD INMOBILIARIA POR PISOS Y APARTAMIENTOS.

La Ley de Propiedad Inmobiliaria por Pisos y Apartamentos ⁶⁵esta ley consta de 66 artículos, y en sus considerandos establece que es deber del Estado fomentar la construcción de viviendas y que a la vez será este quien deberá de proporcionar todos los medios idóneos para que ello se realice, no solo por programas de construcción, sino que también mediante el sector privado. Pues será el Estado mismo el que deberá de procurar que el mayor número de familias sean propietarios de una vivienda y en ese sentido es de vital importancia legislar para la implementación de un sistema denominado de

⁶⁵ La Ley de Propiedad Inmobiliaria por pisos y apartamentos, publicada en el Diario Oficial N° 40, Tomo 190, publicada el 21 de febrero de 19611, Decreto Legislativo N° 31.

propiedad horizontal, mediante el cual todos los pisos de un edificio y apartamento en que se divide cada piso, pertenezcan a distintas personas y de esa manera conserven en comunidad el suelo en el que se han construido dichos edificios. Se hace referencia a la construcción privada, para que puedan participar activamente en un programa de construcción de vivienda, de toda clase de edificación, dándole los lineamientos para la construcción de viviendas o calificación para el público.

4.1.2.6 LEY DEL MEDIO AMBIENTE

Dentro de la amplia legislación secundaria de nuestro país encontramos a la Ley del Medio Ambiente.⁶⁶ Esta ley consta de 113 artículos de los cuales, los que se refieren a la vivienda son art. 12, 13, 14, 15, que hacen alusión específicamente a la incorporación de la dimensión ambiental a los planes de desarrollo y ordenamiento territorial, al igual que no se podrá aprobar, un proyecto de urbanización sin el estudio ambiental respectivo, también establece los criterios para considerar el proyecto de urbanización.

Estos artículos, además hacen referencia a los parámetros que se deben de tomar en cuenta para los planes de desarrollo y ordenamiento territorial, estableciendo los usos prioritarios para las áreas del territorio potencializando específicamente las condiciones y capacidades ecológicas de cada territorio, para que así, queden establecidos como áreas frágiles.

De la misma manera se establece que se hará una ubicación de todas las áreas naturales protegidas, con el propósito de que tengan una conservación adecuada, todo esto para la mejoración del medio ambiente, aprovechamiento de los recursos naturales y el uso de los recursos hídricos.

⁶⁶ La Ley del Medio Ambiente, publicada en el Diario Oficial N° 79, Tomo 339, publicada el 4 de mayo de 1998, Decreto Legislativo N° 233.

4.1.2.7 CODIGO DE FAMILIA

El Código de Familia.⁶⁷ En sus considerandos reconoce a la familia como la base fundamental de la sociedad e impone el deber para que se dicte toda la legislación necesaria para garantizar su protección, integración, bienestar y desarrollo social.

El derecho a la vivienda como un derecho fundamental, se aborda incluso en las uniones no matrimoniales, de esta forma podemos ver la importancia que el legislador le da al tema de la vivienda en las uniones no matrimoniales, estableciendo que los convivientes deben de gozar de derecho a la vivienda.

En el Artículo 46 regula la protección para la vivienda familiar ya que la vivienda es el inmueble que sirve de habitación para todas las familias. Esta ley le da tanta importancia al derecho a la vivienda, que ha establecido declarando a las viviendas en el uso de habitación familiar, protegiendo así el derecho a la vivienda a las mujeres ya que a pesar de vivir en una unión no matrimonial ya gozan con todos los derechos que la ley les confiere al estar reguladas las uniones no matrimoniales, a la misma vez protege a los menores ya que es a ellos a quienes se les debe de procurar principalmente el derecho a la vivienda.

4.1.2.8 CODIGO DE SALUD

De igual forma, la normativa de salud contiene una serie de disposiciones relacionadas al derecho a la vivienda y como este debe de cumplir con las garantías mínimas de desarrollo, salubridad y seguridad para sus habitantes.

La relación del código de Salud con el derecho a la vivienda se ve plasmado en las disposiciones que se desarrollaran a continuación donde se regula la actividad del ministerio de salud en relación al saneamiento inspección, control de todos aquellos factores que en un determinado momento pongan en riesgo la salud de los habitantes. En El artículo 56 se establece que el Ministerio de Salud

⁶⁷ Código de Familia, publicada en el Diario Oficial N° 231, Tomo 321, publicada el 11 de octubre de 1993, Decreto Legislativo N° 667.

Pública y Asistencia Social, desarrollará programas de saneamiento ambiental, encaminados a logra el abastecimiento de agua potable, la eliminación de basura y otros desechos, la eliminación y control de otros insectos, vectores, roedores y otros, la higiene de los alimentos, buena calidad de la vivienda y de las construcciones en general y otros. Así mismo el Art. 57 establece que será el Ministerio por medio de sus organismos quien tendrá facultades de intervención y control en todo lo que atañe a las actividades de saneamiento y obras de ingeniería sanitaria.

El artículo 58.- El Ministerio tiene facultades, y esta de una u otra manera en la obligación de velar que en caso de grave riesgo para la salud, deberá de inspeccionar por medio de sus delegados el interior de casas, locales, predios públicos y privados. Los moradores, dueños y demás personas que tengan a cargo dichos inmuebles están en la obligación de permitir su acceso. Todo ello con el objetivo de prevenir riesgos que pongan en graves situaciones de peligro la vida de las personas, que pueden habitar dentro de una vivienda que no tenga las infraestructuras adecuadas de higiene.

Y es así que el Artículo 59 hace referencia que cuando queden comprobadas las deficiencias higiénicas de una vivienda, será el Ministerio quien tendrá toda la facultad, de ordenar a que se subsanen o corrijan dichas deficiencias.

Otra de las facultades con las que cuenta el Ministerio la encontramos en el Artículo 60 y es que a través de organismos competentes, podrá ordenar la destrucción de todas aquellas edificaciones, que de una u otra manera generen un riesgo de gravedad en la salud de las personas

4.1.2.9 CODIGO MUNICIPAL

Este Código fue Publicado en el Diario Oficial N° 23, Tomo N° 290 del 15 de febrero de 1986, y su entrada en vigor el primero de mayo de 1986. Este Código tiene por objeto desarrollar los principios constitucionales, referente a la

organización, funcionamiento y ejercicio de la facultad autónoma de las municipalidades, asimismo hace alusión al derecho a la vivienda en su art. 4 numeral 26 en el que se establece compete a los municipios de cada uno de los departamentos del país, la promoción y financiamiento de programas de vivienda o renovación urbana. Todo ello con el objetivo de llevar a cabo la realización de programas habitacionales, teniendo a la vez beneficios para los particulares ya que la municipalidad podrá conceder préstamos de manera directa o por medio de entidades descentralizadas, todo ello dentro de los programas de vivienda o renovación urbana.

4.2 ORDENAMIENTO JURIDICO INTERNACIONAL

Si bien el derecho a una vivienda digna no obliga a los Estados a construir viviendas para toda la población o a suministrarlas gratuitamente, sí los obliga a adoptar una serie de medidas políticas y legales que reconozcan cada uno de los aspectos constitutivos de este derecho. Además, los Estados no deben interpretar erróneamente ni abrogar o endosar su responsabilidad en el cumplimiento de este y otros derechos, especialmente en relación con grupos desfavorecidos.

Las Naciones Unidas han reconocido y señalado en múltiples foros, que la vivienda social continúa siendo uno de los pocos medios eficaces para garantizar a todas las personas el derecho a un lugar donde vivir con paz y seguridad, pero hasta ahora, los esfuerzos nacionales e internacionales han resultado del todo insuficientes.

Además, la experiencia ha demostrado de sobra que, en una economía de mercado, el sector privado ha sido incapaz de mirar más allá de sus propios beneficios, por lo que no se puede considerar seriamente a este sector para resolver el problema de la carencia de vivienda.

Debido a esta carencia en el ámbito de la ONU está teniendo lugar un debate candente que está relacionado a Conferencias, declaraciones y seguimientos se han convertido en un campo de batalla donde las ONG vienen denunciando regresiones con relación o respecto a todos los logros ya obtenidos.

La primera conferencia sobre vivienda y asentamientos, conocida como Hábitat I, tuvo lugar en Vancouver (Canadá) en 1976. Equidad, justicia social, solidaridad, dignidad humana, libertad de acción y de movimiento fueron los principios fundamentales articulados en esta conferencia. Allí se recomendó que los gobiernos y las organizaciones internacionales dediquen todo su esfuerzo a tomar acciones urgentes. Sin embargo, los problemas no solo persistieron sino que se multiplicaron tanto en el número como en el alcance, y fueron se suma importancia.

Veinte años más tarde, en 1996, la ciudad de Estambul fue sede de Hábitat II. La Agenda Hábitat, documento adoptado por los estados miembros, representó un gran adelanto. Allí se reconoció el derecho a la vivienda como un derecho humano fundamental. Durante todo el proceso se hizo énfasis en la importancia de la participación de la sociedad civil, transformando el abordaje con el que hasta ese momento se habían encarado los objetivos de Vancouver. Se promovió una participación real y efectiva de las ONG en los procesos de negociación.

El derecho a la vivienda también está siendo discutido en otro ámbito: las Metas de Desarrollo del Milenio. En el año 2000 los estados miembro de la ONU acordaron trabajar de cara al cumplimiento de ocho metas de desarrollo, subdivididas en 18 objetivos específicos y mensurables. La meta 7 - objetivo 11 apunta a una mejora significativa en las vidas de cien millones de habitantes de asentamientos irregulares para el año 2020. Los relatores especiales del Comité para los Derechos Económicos, Sociales y Culturales y de la Comisión de Derechos Humanos de la ONU están promoviendo la participación de las ONG

en el monitoreo que está llevando a cabo UN-HABITAT, organismo de la ONU encargado de los temas de vivienda y asentamientos. También están promoviendo la adopción de una perspectiva de derechos humanos (que incluye a los derechos económicos, sociales y culturales) en el proceso general de las Metas, del desarrollo del milenio.

Al considerar el derecho a la vivienda como un derecho humano es necesario adoptar una perspectiva de género. Las mujeres, ya sean de hecho o de derecho, son excluidas y discriminadas en prácticamente todos los aspectos relacionados con la vivienda, Así como las personas que ya han entrado a la tercera edad, es por ello que es necesario que se tomen acciones positivas para asegurar su derecho a la herencia y la propiedad de la tierra y otros bienes; al crédito; a los recursos naturales y la tecnología apropiada, así como también para garantizar su derecho a la seguridad de tenencia y la capacidad de ser parte de un contrato.

El derecho a una vivienda, está basado en el principio de dignidad e igualdad que tienen todos los seres humanos, proclamándose que todos nacen libres e iguales en dignidad y derechos, sin distinción de raza, origen nacional, color, posición económica. Haciendo alusión a que todas las personas son iguales ante la ley, y por ello no hay distinción de derechos pues todas las personas deben de contar con los derechos de una manera equitativa, es por ello que encontramos el derecho a la vivienda en muchos instrumentos internacionales que se constituyen en ley de la República cuando han sido ratificados de conformidad con el Art. 144 de la Constitución de la República y en relación al derecho a la vivienda, entre los más notables cabe destacar la Declaración Universal de derechos humanos y el Pacto Internacional de derechos Económicos, Sociales y Culturales.

Durante el Decenio de 1990, el derecho a la vivienda adecuada logro un reconocimiento cada vez mayor y es desde 1996, cuando muchos gobiernos

han adoptado o revisado sus políticas de vivienda para incluir diversas dimensiones de los derechos humanos.⁶⁸

4.2.1 DECLARACION UNIVERSAL DE LOS DERECHOS HUMANOS

Con la declaración universal de los derechos humanos⁶⁹, el derecho a una vivienda digna se sumó a al cuerpo de legislación internacional universalmente aplicable sobre derechos humanos.

El primero de los considerandos de la Declaración Universal de los Derechos Humanos determina que: la libertad, la justicia y la paz en el mundo, tienen como base el reconocimiento de la dignidad intrínseca y de los derechos iguales e inalienables de todos los miembros de la familia humana.

El artículo 17 de la Declaración Universal de los Derechos Humanos, regula en su numeral 1, que toda persona tiene derecho a la propiedad; y la contempla ya sea en forma individual o colectivamente. Así también el numeral II, contempla, en cuanto que no podrá privarse a nadie en forma arbitraria de su propiedad. Si tomamos a los seres humanos como parte integrante de su grupo familiar, consideramos que el artículo 25 regula los derechos de contar con un nivel de vida adecuado que le asegura, así como a su familia, la salud y el bienestar, y en especial, la alimentación, el vestido, la vivienda, la asistencia médica y los servicios sociales necesarios, etc. Es importante reconocer que la vivienda es un derecho del cual el ser humano debe gozar para lograr el desarrollo integral, tanto personal como el de su grupo familiar. La declaración Universal de los derechos humanos, ha sido muy clara y específica al establecer en su artículo 25 el derecho a la vivienda cuando se refiere a que la persona tiene derecho a vivir a un nivel de vida adecuado.

⁶⁸ <http://www.un.org/spanish/ag/habitat/10.htm>

⁶⁹ Declaración Universal de los Derechos Humanos, el 10 de diciembre de 1948 fue aprobada por la Asamblea General de las Naciones Unidas, en París.

4.2.2 DECLARACIÓN AMERICANA DE LOS DERECHOS Y DEBERES DEL HOMBRE

En tanto, en la Declaración Americana de los Derechos y Deberes del Hombre⁷⁰ en su artículo 2 reconoce el derecho de igualdad ante la ley sin distinción de ninguna índole; garantizando en el art.5 la protección de la ley contra los ataques abusivos a la vida familiar; se consagra el derecho de toda persona a constituir una familia y recibir protección para ella en el Art 6. Y es en el Art 11 donde se establece que se protege a la persona humana a que su salud sea preservada por medidas sanitarias y sociales relativas específicamente alimentación, vestido, vivienda, asistencia médica. Vemos como este artículo hace referencia de una manera expresa del derecho que tienen las personas a la vivienda. Además y relacionado también a nuestro problema de investigación.

El artículo 23, considera que: toda persona tiene derecho a la propiedad privada correspondiente a las necesidades esenciales de una vida decorosa, que contribuya a mantener la dignidad de la persona y del hogar. Vemos aquí como se ve implícito en este artículo el derecho a la vivienda y como conlleva este derecho a vivir de una manera decorosa haciendo alusión así a la que las personas deben de vivir en una vivienda digna.

4.2.3 DECLARACIÓN DE LOS DERECHOS DEL NIÑO

En la declaración de los derechos del niño⁷¹ el Art. 4 es muy claro y preciso al establecer que el niño debe de gozar de todos los beneficios de la seguridad social, el derecho de crecer y desarrollarse en un buen estado de salud, y en sentido es como se le debe de proporcionar tanto a los niños como a su madre, todos los cuidados especiales que ameriten. El niño tendrá derecho a disfrutar de la alimentación, la vivienda, recreo y de todos los servicios médicos

⁷⁰ Declaración Americana de los Derechos y Deberes del Hombre, aprobada en la novena conferencia internacional Americana de Bogotá Colombia, en 1948.

⁷¹ Declaración de los derechos del Niño, Aprobada por la Asamblea General de las Naciones Unidas, el 20 de noviembre de 1959.

adecuados. Vemos como este artículo hace referencia exacta a nuestro tema de investigación, ya que menciona de una manera clara y precisa el derecho a la vivienda.

El Principio 4 establece también que los menores de edad tienen derecho a crecer y desarrollarse con buena salud y a disfrutar de vivienda y alimentación. Por lo tanto se entiende que el agua y los servicios de saneamiento son indispensables para el crecimiento adecuado y el desarrollo de los menores, vemos como este principio lleva implícito lo que es el derecho a la vivienda como derecho del niño.

4.2.4 CONVENCIÓN SOBRE LA ELIMINACIÓN DE TODAS LAS FORMAS DE DISCRIMINACIÓN CONTRA LA MUJER

La convención sobre la eliminación de todas las formas de discriminación contra la mujer⁷² Esta Convención crea el Comité para la Eliminación de la Discriminación Contra la Mujer, el cual vela por el cumplimiento de la Convención por los Estados.

Esta convención tiene como finalidad que se eliminen todas las formas de discriminación racial y de esta manera garantizar la igualdad del ser humano, para el pleno goce de los derechos humanos y en especial el derecho a la vivienda el cual se contempla en el Art 14 en su párrafo segundo la obligación de los Estados partes a adoptar toda clase de medidas que sean necesarias para la eliminación de toda clase de discriminación contra la mujer, con el principal propósito de asegurar las condiciones de igualdad entre hombres y mujeres y en particular este artículo específicamente en el literal h establece el derecho de gozar de condiciones de vida adecuadas, particularmente en la

⁷² Convención sobre la Eliminación de todas las formas de discriminación contra la mujer, Aprobada por la Asamblea General en su Resolución 34/180 de 18 de diciembre de 1979; entra en vigor el 3 de septiembre de 1981. Ratificada por El Salvador por el Decreto Legislativo N° 750 de 2 de junio de 1981, y publicada en el Diario Oficial y N° 105 de 9 de Junio de 1981.

esfera de vivienda, servicios sanitarios, electricidad, abastecimiento de agua, transporte y comunicaciones.

4.2.5 CONVENCION SOBRE LOS DERECHOS DEL NIÑO

En la Convención sobre los Derechos del Niño⁷³, se ven protegidos los derechos de niños y niñas, para contribuir a resolver sus necesidades básicas y ampliar sus oportunidades a fin de que alcancen su pleno potencial y desarrollo.

La Convención está Basada en diversos sistemas jurídicos y tradiciones culturales, así también está compuesta de una serie de normas y obligaciones aceptadas por todos. Estas normas básicas -denominadas también derechos humanos- establecen derechos y libertades mínimas que los gobiernos deben cumplir. Que se basan principalmente en el respeto a la dignidad y el valor de cada individuo, independientemente de su raza, color, género, idioma, religión, opiniones, orígenes, riqueza, nacimiento o capacidad, y por tanto se aplican a todos los seres humanos en todas partes. Acompañan a estos derechos la obligación de los gobiernos y los individuos de no infringir los derechos paralelos de los demás. Estas normas son interdependientes e indivisibles; no es posible garantizar algunos derechos a costa de otros.

La Convención sobre los Derechos del Niño es el primer instrumento internacional jurídicamente vinculante que incorpora toda la gama de derechos humanos: civiles, culturales, económicos, políticos y sociales. En 1989, los dirigentes mundiales decidieron que los niños y niñas debían de tener una Convención especial destinada exclusivamente a ellos, ya que los menores de 18 años precisan de cuidados y protección especiales, que los adultos no necesitan. Los dirigentes querían también asegurar que el mundo reconociera que los niños y niñas tenían también derechos humanos.

⁷³ La convención sobre los Derechos del Niño, Fue adoptada por la Asamblea General de las Naciones Unidas el 20 de noviembre de 1989.

En su Art 27 se refiere a que los Estados reconocen el derecho que tiene todo niño a un nivel de vida adecuado, a tener condiciones de vida que sean necesarias para su desarrollo, a adoptar las medidas que sean necesarias para ayudar a los padres y a todas las persona responsables del niño a que este derecho se haga efectivo y de ser necesario proporcionara asistencia y programas de apoyo en especialmente con lo relacionado a la nutrición de los menores, el vestuario y sobre todo a la vivienda. Vemos como en este artículo de una manera expresa se está haciendo alusión a que es obligación del Estado velar porque los menores tengan una vivienda.

4.2.6 CONVENCION AMERICANA SOBRE DERECHOS

HUMANOS

La convención Americana sobre Derechos Humanos,⁷⁴ establece como el derecho a la propiedad privada, viene a ser considerado un derecho que toda persona expresado en el artículo 21 número1, “que toda persona tiene derecho al uso y goce de sus bienes. La ley puede subordinar tal uso y goce al interés social”. Igual de importante es lo establecido en el numeral 2, cuando dice: “ninguna persona puede ser privada de sus bienes, excepto mediante el pago de indemnización justa, por razones de utilidad pública o de interés social y en los casos y según las formas establecidas por la ley.

Hemos tratado de citar los aspectos relacionados con nuestro tema de investigación, es decir, el derecho a la vivienda, partiendo de lo regulado en materia de derechos humanos, se violenta o no el derecho a la libre disposición de los bienes al tratar de proteger la vivienda como derecho fundamental que sirve de habitación para un grupo familiar y nos damos cuenta que en cada uno de los instrumentos de carácter internacional que hemos relacionado, se busca

⁷⁴ La convención Americana sobre Derechos Humanos, Fue proclamada y suscrita en San José, Costa Rica, el 22 de noviembre de 1969. Es ratificada por El Salvador el 14 de junio de 1978 por acuerdo N° 405, Decreto Legislativo N°5, publicado en D.O. N°113 del 19 de junio de 1978.

determinar y regular en los derechos humanos individuales del hombre, pero se antepone el bienestar común ante el interés particular.

4.2.7 CONVENCION INTERNACIONAL SOBRE LA ELIMINACION DE TODAS LAS FORMAS DE ELIMINACION RACIAL

La Convención Internacional sobre la Eliminación de todas las formas de eliminación racial,⁷⁵ en el Artículo 5 dispone En conformidad con las obligaciones fundamentales estipuladas en el artículo 2 de la presente Convención, los Estados partes se comprometen a prohibir y eliminar la discriminación racial en todas sus formas y a garantizar el derecho de toda persona a la igualdad ante la ley, sin distinción de raza, color y origen nacional o étnico, particularmente en el goce de los derechos económicos, sociales y culturales, en particular, este artículo hace referencia al derecho al trabajo, a la libre elección de trabajo, a condiciones equitativas y satisfactorias de trabajo, a la protección contra el desempleo, a igual salario por trabajo igual y a una remuneración equitativa y satisfactoria; El derecho a fundar sindicatos y a sindicarse; El derecho a la vivienda.

4.2.8 PACTO INTERNACIONAL DE DERECHOS CIVILES Y POLÍTICOS

En este ordenamiento jurídico en su **Artículo 1**. Establece el derecho a la libre determinación de los pueblos. En virtud de este todos los pueblos pueden disponer libremente de sus riquezas y recursos naturales, sin que en ningún caso pueda privarse a un pueblo de sus propios medios de subsistencia.

Podemos ver claramente como este Pacto establece el derecho a la vida como inherente a la persona humana el cual está protegido y regulado por la ley.

⁷⁵ La convención internacional sobre la Eliminación de todas las formas de eliminación racial, fue adoptada y abierta a la firma y ratificación por la Asamblea General en su resolución 2106 (siglo XX), de 21 de diciembre de 1965. Esta convención entró en vigor el cuatro de enero de 1969.

4.2.9 PACTO INTERNACIONAL DE DERECHOS ECONÓMICOS, SOCIALES Y CULTURALES.

En este ordenamiento jurídico en su Artículo 2. Se establece el compromiso de los Estados partes de adoptar medidas, tanto por separado como mediante la asistencia y la cooperación internacionales, hasta el máximo de los recursos disponibles, para lograr la plena efectividad de los derechos reconocidos.

Y el derecho a la vivienda es un derecho reconocido por muchos ordenamientos jurídicos y es compromiso de Estados partes que se le dé cumplimiento este Derecho a la vivienda que es de suma importancia.

Este pacto considera que los individuos por tener deberes respecto de otros individuos de la comunidad a que pertenece, está obligado a procurar la vigencia y observancia de los derechos reconocidos en él, y es que en su artículo 10 numeral 1, se establece que se le debe conceder a la familia, que es el elemento natural y fundamental de la sociedad, la más alta protección y asistencia posible, especialmente para su constitución y mientras sea responsable del cuidado y la educación de los hijos a su cargo. Otro de los derechos reconocidos en el Pacto es el de contar con un nivel adecuado para sí y su familia, incluso alimentación, vestido y vivienda adecuada, y a una mejora continua de las condiciones de existencia.

4.2.10 PROTOCOLO DE SAN SALVADOR ADICIONAL A LA CONVENCION AMERICANA SOBRE DERECHOS HUMANOS EN MATERIA DE DERECHOS ECONOMICOS, SOCIALES Y CULTURALES.

Conocido como "Protocolo de San Salvador",⁷⁶ En este instrumento se amplía el contenido de los Derechos Económicos, Sociales y Culturales; a través de los Estados partes se obligan a adoptar todos los medios necesarios a fin de lograr efectivamente la plena efectividad de tales derechos. En este Protocolo vemos como de una manera clara se hace alusión a que las personas tienen derecho a vivir en un medio ambiente sano y por ende a vivir en un ambiente adecuado, a vivir en un lugar digno, ya que así lo expresa el Artículo 11 de este protocolo, al establecer el derecho que toda persona tiene de vivir en un ambiente sano y que además debe de contar con los servicios públicos básicos, y entre los servicios públicos básicos con los que debe de contar toda persona encontramos a la vivienda, ya que es un recurso de suma importancia al ser el lugar donde las personas se desarrollan, crecen y subsisten.

4.3 DERECHO COMPARADO A LA VIVIENDA EN LATINOAMERICA

En Latinoamérica se han elaborado instrumentos internacionales que reconocen, aún de manera implícita en otro derecho, el derecho a la vivienda:

COLOMBIA:

La Declaración Americana de los Derechos y deberes del Hombre, aprobada en la Novena Conferencia Internacional Americana de Bogotá de 1948, se toma en cuenta el carácter cíclico de los derechos humanos, y en este caso específico el

⁷⁶ protocolo de san salvador adicional a la convención americana sobre derechos humanos en materia de derechos económicos, sociales y culturales. fue suscrito en 1988, en la ciudad de San Salvador, fue ratificado por El Salvador, el 30 de marzo de 1995 y publicado en el Diario Oficial N° 82 Tomo N° 327, del 5 de mayo de 1995.

de los derechos económicos, sociales y culturales al establecer como condición necesaria para gozar del derecho a la salud, preservar ciertas medidas sociales como la vivienda, la cual además necesita para su goce y preservación, de la salud. Dicha declaración en su Artículo 11 establece el derecho a la preservación de la salud y el bienestar.

Toda persona tiene derecho a que su salud sea preservada por medidas sanitarias y sociales, relativas a la alimentación, el vestuario, la vivienda, y la asistencia médica, correspondiente al nivel que permitan los recursos públicos y los de la comunidad.

Tiene especial importancia la regulación constitucional, ya que el listado de los derechos es en la mayor parte del constitucionalismo americano satisfactorio y quizás excesivo en comparación con las posibilidades reales del Estado para satisfacerlos.

Esto significa que por lo común todas las constituciones latinoamericanas vigentes contienen una descripción de las “tres generaciones de derechos” a saber:⁷⁷

- a) Derechos de primera Generación,.
- b) Derechos de Segunda generación,
- c) Derechos de Tercera Generación,
- d) En la descripción de los Derechos constitucionales de Latinoamérica cabe añadir dos datos importantes:

El primero, que en la mayoría de constituciones además de los Derechos expresos o enumerados, existen otros no enumerados o implícitos, también con jerarquía constitucional, que derivan de la soberanía del pueblo y de la forma Republicana de Gobierno.

⁷⁷ Sagüés, Néstor Pedro. “El Sistema de derechos y Garantías en América Latina” Argentina. 2001.

Segundo, varias constituciones latinoamericanas, en particular las reformadas durante la última década confieren rango constitucional a ciertos instrumentos internacionales declarativos de Derechos Humanos, ya sea en términos generales o puntualizando las convenciones o tratados en cuestión.

Sin embargo y no obstante la relevancia de los Derechos sociales en las constituciones Latinoamericanas a partir del siglo diecinueve, se encuentra que muchas veces el poder constituyente trata de “asegurar” y otorgar derechos sin mediar los costos económicos que surgen de su proclamación y sabiendo que estos no pueden concretarse en la realidad, y solamente lo hacen con fines de legitimación popular, para tener contentas a las masas.

Lo anterior conduce al tema de los denominados “Derechos imposibles”- expresión creada por Bidart Campos, definiéndolos como aquellos que el Estado no puede cumplir materialmente, generalmente por carecer de recursos suficientes para ello o porque la realidad local no lo permite. Un ejemplo de ello es que varias constituciones como la Uruguaya, Mexicana y la Venezolana aseguran el Derecho a cada habitante de una vivienda digna.⁷⁸ Este derecho es regulado en las mencionadas Constituciones de la siguiente manera:⁷⁹

URUGUAY:

En el Artículo. 45 de la Constitución de la República Oriental de Uruguay, se hace mención a que todo habitante de la República tiene derecho a gozar de la vivienda decorosa. La Ley propenderá a asegurar la vivienda higiénica y económica, facilitando su adquisición y estimulando la inversión de capitales privados para ese fin.

⁷⁸ Bidart Campos, German. los Derechos Económicos, Sociales y Culturales en la Constitución reformada en 1994. en “Hechos y Derechos”, Buenos Aires. 2000.

⁷⁹ Martínez García, Héctor Nahun, Velasco Vides, Mauricio Alberto “ el programa de ahorro, subsidio y financiamiento implementado por el fondo social para la vivienda, en el cumplimiento a lo regulado en el art. 119 de la constitución” tesis UES San Salvador 2004. pag.34

MEXICO

Por su parte, el legislador mexicano ha establecido la Ley del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores; de la cual es importante resaltar los siguientes artículos: EL Artículo 3 el instituto tiene por objeto: la administración de los recursos del fondo nacional de la vivienda; el establecimiento y operacionalización de un sistema de financiamiento que permita a los trabajadores obtener crédito barato y suficiente con el fin de alcanzar la adquisición en propiedad de habitaciones cómodas e higiénicas.

En su Artículo 4 de la Constitución política de los Estados Unidos Mexicanos: menciona que toda Familia tiene derecho a disfrutar de vivienda digna y decorosa. La ley establecerá los instrumentos y apoyos necesarios a fin de alcanzar tal objetivo.

VENEZUELA

El Artículo 82 de la Constitución Venezolana: se refiere a que toda persona tiene Derecho a una vivienda adecuada, segura, cómoda e higiénica, con servicios básicos que incluyan un hábitat que humanice las relaciones familiares y comunitarias.

Finalmente y considerando el derecho a la vivienda no solo como un simple derecho social o una norma programática, sino como una garantía derivada del derecho a la vida misma, ya que le permite a toda persona acceder a un hábitat en el que pueda desarrollar su dignidad personal, y que por lo tanto obliga al Estado a adoptar una serie de medidas que reconozcan cada uno de los aspectos constitutivos de este derecho.⁸⁰

⁸⁰ Martínez García, Héctor Nahun, Velasco Vides, Mauricio Alberto “ el programa de ahorro, subsidio y financiamiento implementado por el fondo social para la vivienda, en el cumplimiento a lo regulado en el art. 119 de la constitución” tesis UES San Salvador 2004. pag.35

A nivel de normas secundarias el Derecho a la Vivienda se encuentra regulado en leyes especiales tales como:

La Ley del Sistema de Vivienda y Política Habitacional de la República Bolivariana de Venezuela; dentro de la cual resaltan los siguientes artículos: El Artículo 7 se establece que toda persona registrada en el Sistema de Seguridad Social tiene derecho a la asistencia habitacional a la que se refiere el Sistema de Vivienda y Política Habitacional, en los términos y condiciones establecidas en esta Ley, de conformidad con lo previsto en la Ley Orgánica del Sistema de Seguridad Social y su respectivo Reglamento.

En el Artículo 9 se considera como sujetos de protección especial por parte del Estado, a las personas o familias que no tengan ingresos o cuyo ingreso mensual esté por debajo de una cantidad equivalente a cincuenta y cinco unidades tributarias.

GUATEMALA

Ley de Bancos de ahorro y préstamo para la vivienda familiar, esta ley en uno de sus considerandos hace alusión a que la carencia de crédito adecuado constituye uno de los principales obstáculos, para que se lleve a cabo el mejoramiento de las condiciones de vivienda en el país, y que las instituciones de ahorro y préstamo para la vivienda familiar, ampliamente experimentadas en diversas partes del mundo, pueden contribuir eficazmente a remediar dicha carencia; es por ello que en su Art 1 establece que los bancos de ahorro y préstamo para la vivienda familiar son instituciones de crédito que se encargan de la recepción de cuotas de ahorro.

El Art 18 le da la facultad a la superintendencia de bancos a que sea ella la que se encargue de vigilar y fiscalizar todos los bonos de ahorro y préstamo destinados para la vivienda familiar, realizando actividades que lleven a la

adquisición de terrenos urbanos para poder urbanizarlos con el propósito de vender parcelas destinadas a la edificación de viviendas unifamiliares o multifamiliares.

De lo anterior puede notarse que en ciertos países el derecho a la vivienda resulta ser de mucha importancia tanto que vuelve necesaria una regulación especial sobre ella (además de la Constitucional), y que casos como los expuestos por estas leyes tienden a garantizar de manera efectiva el mandato constitucional.⁸¹

COLOMBIA

El derecho a la vivienda digna está reconocido en la Constitución de Colombia, por el artículo 51: Todos los colombianos tienen derecho a vivienda digna. El Estado fijará las condiciones necesarias para hacer efectivo este derecho y promoverá planes de vivienda de interés social, sistemas adecuados de financiación a largo plazo y formas asociativas de ejecución de estos programas de vivienda. Es un derecho de carácter asistencial que requiere de un desarrollo legal previo, y que debe de ser prestado directamente por la administración, por los entes asociativos que sean credos para tal fin. La Corte Constitucional de Colombia a la vez a establecido que aunque este Derecho no es fundamental, el Estado debe de proporcionar las medidas necesarias a los colombianos para acceder a una vivienda digna bajo condiciones de igual. Debido a que no gozan de un derecho fundamental solo gozan de un amparo constitucional dado el caso en que su vulneración o desconocimiento puede acarrear la violación de la dignidad humana del hombre.

⁸¹ Martínez García, Héctor Nahun, Velasco Vides, Mauricio Alberto “ el programa de ahorro, subsidio y financiamiento implementado por el fondo social para la vivienda, en el cumplimiento a lo regulado en el art. 119 de la constitución” tesis UES San Salvador 2004. pag.36

HONDURAS

En la Constitución de la República de Honduras, específicamente el capítulo IX que lleva por título DE LA VIVIENDA, se establece en el artículo 178 que se reconoce a los hondureños el derecho de vivienda digna. El Estado formulará y ejecutará programas de vivienda de interés social. Y que será la ley la encargada de regular el arrendamiento de viviendas locales, así como la utilización del suelo urbano y la construcción, de acuerdo con el interés general.

El artículo 179 menciona que el Estado promoverá, apoyará y regulará la creación de sistemas y mecanismos para la utilización de los recursos internos y externos a ser canalizados hacia la solución del problema habitacional.

Artículo 180 Los créditos y préstamos internos o externos que el Estado obtenga para fines de vivienda serán regulados por la ley en beneficio del usuario final del crédito.

Artículo 181 Créase el "Fondo Social para la Vivienda", cuya finalidad será el desarrollo habitacional en las áreas urbana y rural. Una ley especial regulará su organización funcionamiento.

REALIDAD DEL DERECHO A LA TIERRA Y A LA VIVIENDA EN LATINOAMERICA

En América Latina el análisis de las leyes que regulan el derecho a la tierra y a la vivienda. Opera como una estructura que alberga el desperdicio de la fuerza de trabajo, de la tierra disponible, de los capitales y productos, y de las oportunidades de desarrollo.

El latifundio y su correlativo régimen de producción, basados en el monocultivo y en el mercado internacional, estrangulan el crecimiento agropecuario y económico.

La región de América Latina y el Caribe es la más urbanizada del mundo, con 75% de la población viviendo en ciudades en el año 2000. En 2030, el 83% de la población de esa misma región va a vivir en ciudades.

En los últimos 20 años, el número de pobres ha crecido de 40 millones a 180 millones, lo que equivale a 36% de la población.

En este periodo, el 1.5% de los propietarios agrícolas latinoamericanos poseía la mitad del total de tierras cultivables, de acuerdo con la FAO

La Alianza para el Progreso fue un acuerdo de ayuda financiera de Estados Unidos a los países de América Latina, para impulsar la realización de las reformas económicas y sociales fundamentales.

Actualmente, la falta de acceso a una vivienda digna que enfrentan las poblaciones pobres de América Latina está asociada al modelo de urbanización y desarrollo de las ciudades, desordenado y excluyente, que se intensificó a partir de mediados del siglo XX. La urbanización latinoamericana fue marcada por reformas urbanas y masivas inversiones en obras de infraestructura, que expulsaron a los pobres a las periferias, como solución para eliminar epidemias, higienizar y abrir los espacios. Los estados nacionales invertían en infraestructura para inducir el desarrollo industrial (sustitución de las importaciones) y el urbanismo reformador de las ciudades. Las inversiones en varios sistemas y en transportes pasaron a ser centrales para mantener el crecimiento económico y para abrigar los flujos crecientes de mercaderías y personas. Los trabajadores fueron asentándose en las periferias, pues los bajos sueldos recibidos no eran suficientes para adquirir un terreno o alquilar una casa en las áreas centrales de las ciudades. El Estado se eximía de la colocación de infraestructura básica en las periferias, contribuyendo a la consolidación de asentamientos informales clandestinos y precarios.

Es decir, las leyes urbanas reguladoras del uso y ocupación del suelo, tales como los planos maestros, los códigos de obras, las reglas de parcelación del suelo y de edificaciones establecían patrones ideales de ciudad, que generaron diferencias en los precios de las tierras legalizadas y bien ubicadas, en relación con aquellas de las periferias, sin regulación. Esta diferencia en el precio segregó y excluyó territorialmente a gran parte de la población, que no estaba en condiciones de pagar por un terreno urbanizado y bien ubicado.

Según datos de CELADE —Centro Latinoamericano de Demografía—, el déficit habitacional cuantitativo en la región llega a 17 millones de viviendas, mientras el cualitativo representa 21 millones de viviendas, que necesitan reparaciones inmediatas para alcanzar un padrón mínimo de habitabilidad. Transponiéndose esos números a proporciones, puede decirse que sólo 60% de cada 100 familias posee una vivienda adecuada, mientras 22% vive en casas que requieren mejoras y 18% necesita nuevas casas.

De acuerdo con Alain Durand-Lasserve, en América, entre 30 y 80% de la población vive en condiciones informales de vivienda. Este autor afirma que los modelos de desarrollo culturalmente orientados han fallado en la resolución de este problema porque los gobiernos no han dirigido sus atenciones a las necesidades y demandas de los residentes informales. Estas demandas están relacionadas con la provisión de servicios básicos y el temor a los desalojos forzados.

Las desventajas de estos procesos de formación de asentamientos informales son innumerables: inseguridad sobre la posibilidad cierta de poseer la propiedad, construcción de habitaciones precarias, déficit de servicios básicos y de infraestructura, riesgo ambiental y sanitario, etc. Todas estas características violan el derecho a una vivienda adecuada, por la falta de cumplimiento de sus requisitos mínimos. La falta del título de propiedad, además de representar una constante amenaza de desalojo para la población, acaba interfiriendo con la

provisión de servicios para los asentamientos informales y con el acceso a créditos y subsidios, pues en muchos países los proveedores públicos y privados de agua, saneamiento y electricidad no actúan en asentamientos informales. En Jamaica, por ejemplo, los lotes informales carecen de instalaciones hidráulicas, ya que la Comisión Nacional de Agua requiere pruebas de propiedad antes de instalar la conexión. En Córdoba (Argentina), 35% de los hogares que no están conectados a la red principal de agua de la ciudad ocupan tierras privadas y públicas sin título de propiedad.

CAPITULO V

“ANALISIS Y RESULTADO DE LA INVESTIGACION DEL DERECHO HUMANO A LA VIVIENDA, COMUNIDAD LAS VICTORIAS, MUNICIPIO DE SOYAPANGO”

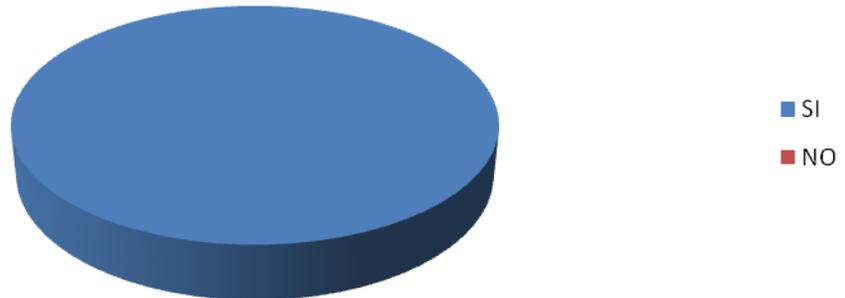
5.1 ANALISIS DE LAS RESPUESTAS SOBRE EL DERECHO A LA VIVIENDA.

Para el 100% de las personas encuestadas en la presente investigación, el derecho a la vivienda es un derecho fundamental, con el debe de gozar cada persona, no importando su condición económica, tal como lo establece el Art. 119 de nuestra constitución que establece “Se declarara de interés social la construcción de viviendas. El Estado procurará que el mayor número de familias salvadoreñas lleguen a ser propietarias de su vivienda. Fomentará que todo propietario de fincas rústicas proporcione a los trabajadores residentes habitación higiénica y cómoda, e instalaciones adecuadas a los trabajadores temporales; y al efecto, facilitará al pequeño propietario los medios necesarios”. Y al preguntarle a personas conocedoras del derecho como lo son abogados, sobre el cumplimiento o no de este artículo, respondieron que no, ya que el déficit de vivienda cada vez es mayor y el artículo se refiere a que el mayor número de personas tengan vivienda sin importar su condición económica. Además hay muchas personas que no tienen una vivienda digna, así como personas que a pesar de contar con ingresos no hay suficientes viviendas para ingresar al tipo de casa que se quiere.

Es de suma importancia hacer mención que la construcción de vivienda es de interés social, por ser un derecho y el Estado juega un papel muy importante ya que no brinda los medios necesarios ni los adecuados de superación, a las personas para que estas puedan acceder a una vivienda.

Así, también al preguntar si el derecho a la vivienda es proveído a todos los habitantes del país, la gran mayoría de personas encuestas respondió que no, ya que hay muchas personas que no cuentan con una vivienda digna, a pesar de ser un derecho con el que debe de contar cada persona.

EL DERECHO A LA VIVIENDA ES UN DERECHO FUNDAMENTAL

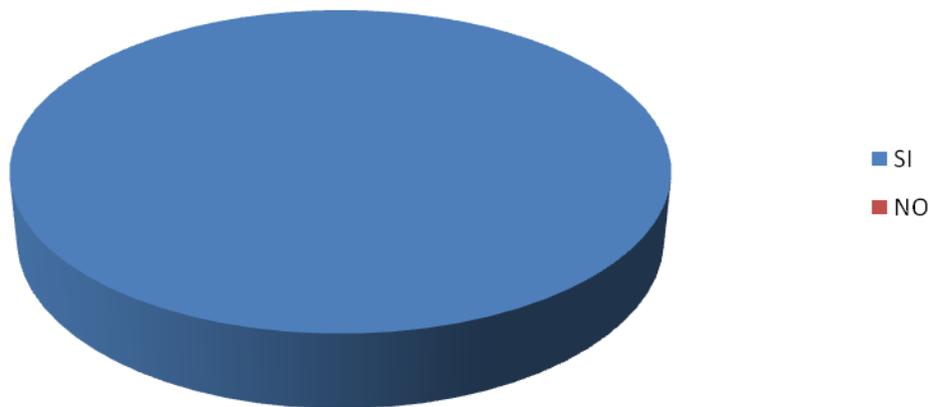


5.2 ANALISIS DE LOS FACTORES QUE IMPIDEN EL DERECHO A LA VIVIENDA

Para el 100% de personas la falta de empleo es una causal que impide principalmente a las personas de escasos recursos económicos el acceso a una vivienda, ya que si las personas no cuentan con un ingreso económico mensual y sobre todo comprobado no cumplen con uno de los requisitos fundamentales que exigen las instituciones, para acceder a una vivienda.

A la misma vez, los precios de la viviendas es otro factor de gran importancia que impide a las personas de bajos recursos económicos el acceso a la vivienda, a pesar de ser un derecho con el que deberían de contar todas las personas ya que los precios muchas veces no pueden ser pagados por las personas, ya que aunque las personas cuenten con un ingreso mensual no cumplen con los ingresos que exigen las instituciones para poder acceder a una vivienda.

FALTA DE EMPLEO CAUSAL QUE IMPIDE EL ACCESO A UNA VIVIENDA



5.3 INFORME DE INSTITUCIONES PÚBLICAS QUE AYUDAN A ACCESAR A UNA VIVIENDA

La mayoría de personas conoce de la existencia de instituciones financieras que apoyan a los sectores populares, para poder acceder a una vivienda, entre los cuales podemos mencionar: el Fondo social para la Vivienda FSV, FONAVIPO, FUSADES, FUNDASAL, etc.

Solo el 3% de las personas afectadas, encuestadas que manifiestan haber recibido ayuda de instituciones, ya que lo cierto es que; la mayoría piensa que tanto el Fondo Social para la Vivienda como el Fondo Nacional para la Vivienda Popular; no cumplen con el objetivo de ayudar a las personas de más bajos recursos de brindar viviendas a precios populares, ya que los precios son muy altos y es imposible para la mayoría de personas poder acceder a una vivienda. Ya que el monto mínimo de vivienda para el FSV es de \$15,000.

Es por ello que se ve limitado el derecho a la vivienda de esta manera ya que a pesar de tener un monto mínimo de \$ 15,000, hay que sumarle el plazo en años

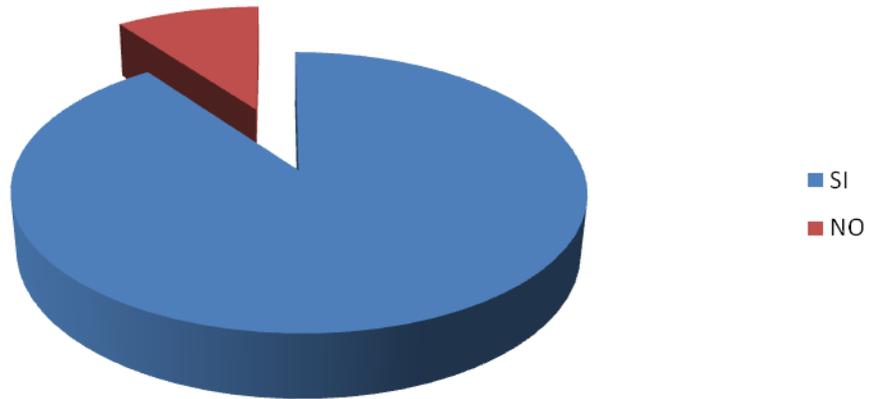
que pone cada institución, así como el interés y al final no se puede pagar el precio para la obtención de una vivienda digna.



5.4 RESULTADO DEL PLAN DE POLITICA DE GOBIERNO CENTRAL CON RELACION A LA VIVIENDA

La política del gobierno central se basa en: en el plan casa para todos, al preguntarle a las personas acerca de la política de gobierno, la mayoría de personas no conocen o no están al tanto en qué consiste esta política de gobierno, y al no conocerla no pueden opinar al respecto, así también la mayoría de personas consideran que habrán mayores facilidades de vivienda a bajos sectores de la sociedad, con el nuevo gobierno, ya que este entre algunos de sus proyectos está el programa casa para todos, que de una u otra manera vendría a favorecer a los sectores más pobres y vulnerables de la sociedad, ya que su principal recto será el de satisfacer la política de vivienda de los sectores más necesitados.

LAS PERSONAS AFECTADAS OPINAN QUE: HABRAN FACILIDADES DE VIVIENDA CON LA NUEVA POLITICA DE GOBIERNO



5.5 ANALISIS DE RECURSOS FINANCIEROS PARA LA CONSTRUCCION DE VIVIENDAS

Las instituciones encargadas para que las personas puedan acceder a una vivienda, consideran que se tienen los recursos financieros necesarios para el funcionamiento de proyectos de vivienda, para que todas las personas puedan acceder a una vivienda.

Para la mayoría de instituciones el precio máximo de vivienda para ser financiada está en \$24,912 mientras que el mínimo es de \$15,000.

Otro factor que influye en los recursos financieros de cada institución, es que la mayoría de instituciones no cuentan con el apoyo financiero suficiente por parte del Estado, para poder llevar a cabo proyectos habitacionales que beneficien a la población más necesitada; ya que los fondos que reciben por parte del Estado no alcanzan a cubrir la demanda de vivienda.

5.6 RESULTADO DE PROYESTOS HABITACIONALES, EN EL PAIS PARA LA CONSTRUCCION DE VIVIENDAS

Las instituciones como FSV, FONAVIPO, FUSAL, FUSADES, etc, cuentan con proyectos de construcción de viviendas en:

- San Salvador
- Santa Ana
- San Miguel
- Soyapango
- Mejicanos
- Ilopango

Las causas de las instituciones de llevar a cabo proyectos habitacionales son las siguientes:

- La falta de vivienda para las personas que las necesitan
- Atender a la población más necesitada y excluida de la sociedad
- El mejoramiento de barrios.

5.7 RESULTADO DE PERSONAS CON PROBLEMAS DE MORA

Las instituciones, al realizarles la pregunta de cuantas personas se encontraban en mora en la actualidad; contestaron que no pueden dar un dato exacto de las personas que se encuentran con problemas de mora, y si tienen problemas de mora no son muy grandes.

5.8 EL DERECHO A LA VIVIENDA, ES DE INTERES SOCIAL O CON FIN DE LUCRO

Al preguntarles si el derecho a la vivienda es de interés social y no de lucro, para la mayoría de la población encuestada debe de verse como un interés social y no de lucro, ya que el fin de este será el de velar por que las personas más necesitadas cuenten con una vivienda digna.

Al realizarles la pregunta si están de acuerdo que el sector privado construya viviendas con fin de lucro, la mayoría expreso que efectivamente por ser del sector privado su finalidad es el lucro.



5.9 ANALISIS DEL INTERES QUE TIENE EL ESTADO EN SATISFACER LA DEMANDA DE VIVIENDA

La oferta de vivienda mínima popular con la que cuenta el Estado no es suficiente para satisfacer la demanda de vivienda en la actualidad, a la vez para

el 60% de los abogados encuestados, el Estado no satisface la demanda de vivienda a precios mínimos según la oferta de vivienda del Fondo Social de la Vivienda, a pesar de que el Estado cuenta con los recursos necesarios para satisfacer la demanda de vivienda en la sociedad; según lo expresaron abogados de la república.

El déficit de construcción de viviendas en la actualidad se debe a diversas situaciones entre las cuales podemos mencionar:

- Falta de presupuesto
- Falta de financiamiento
- Falta de dinero
- No hay recursos financieros, ni interés político para gestionarlo.
- No les interesa dar vivienda los más necesitados
- Falta de Fondos.



5.10 COMPROBACION DE LA HIPOTESIS

HIPOTESIS

“La falta de programas habitacionales adecuados, impide el goce de derechos a la vivienda de los sectores de escasos recursos económicos”

VARIABLE INDEPENDIENTE:

“La falta de programas habitacionales adecuados, impide el goce”

COMPROBACION CUANTITATIVA

Una muestra importante de abogados de todas las edades, el 100% del todo contesto que hay déficit de construcción de vivienda por falta de presupuesto, de financiamiento, de ingresos y de fondos.

Una muestra importante de abogados de todas las edades, el 100% del todo contesto que el FSV y FONAVIPO no cumplen con el objetivo de dar vivienda a precios populares.

COMPROBACION CUALITATIVA:

Gracias a la colaboración de especialistas en la materia como son funcionarios que trabajan en FUSAL instituciones que se encargan de programas de vivienda, contesto que: la institución no tiene los recursos necesarios para llevar a cabo proyectos de vivienda, ya que no poseen suficientes recursos económicos.

Gracias a la colaboración de una trabajadora de FONAVIPO contesto que la oferta de vivienda mínima popular no es suficiente para satisfacer la oferta de vivienda, ya que hay poco de desarrollo de proyectos.

Gracias a la colaboración de personal que trabajan en FUNDASAL, contesto que la oferta de vivienda mínima popular no es necesaria ni suficiente para satisfacer la demanda de vivienda, porque el déficit cuantitativo no es alto pero el cualitativo es demasiado grande.

VARIABLE DEPENDIENTE:

“Derecho a la vivienda de los sectores de escasos recursos económicos”

COMPROBACION CUANTITATIVA:

Una muestra considerable del total de las encuestas a realizadas a personas de todas las edades, el 100% del todo contesto: que el derecho a la vivienda es un derecho fundamental.

Una muestra considerable del total de las encuestas realizadas a personas de todas las edades, el 90% del todo contesto: que no es un derecho proveído a todos los habitantes del país.

Una muestra considerable del total de las encuestas realizadas a personas de todas las edades, el 97% del todo contesto: que el precio de la vivienda es un factor que impide el acceso a la vivienda.

Una muestra considerable del total de las encuestas realizadas a personas de todas las edades, el 100% del todo contesto: que la falta de empleo es una causal para no acceder a una vivienda.

Una muestra considerable de abogados de todas las edades, el 50% del todo contesto: que se le vulnera el derecho a la vivienda a personas que no pueden pagar una vivienda por falta de empleo.

Una muestra considerable de abogados de todas las edades, el 90% del todo contexto: que no se cumple con lo que establece el Art. 119 “Se declarara de interés social la construcción de viviendas. Es Estado procurará que el mayor

número de familias salvadoreñas lleguen a ser propietarias de su vivienda. Fomentará que todo propietario de fincas rústicas proporcione a los trabajadores residentes habitación higiénica y cómoda, e instalaciones adecuadas a los trabajadores temporales; y al efecto, facilitará al pequeño propietario los medios necesarios” en la sociedad salvadoreña; Porque el déficit es cada vez mayor y el artículo hace referencia a que el mayor número de personas tengan vivienda sin importar su situación económica, así como también que hay muchas personas que no cuentan con una vivienda y a pesar de tener ingresos no hay suficiente vivienda para ingresar al tipo de casa que se quiere, y no todas las personas cuentan con las posibilidades de acceder a una vivienda, ya que el Estado no da medios de superación necesarios para poder acceder a una vivienda.

COMPROBACION CUALITATIVA:

Gracias a la colaboración de personal que trabajan en FUNDASAL, contesto que: considera de interés social la construcción de viviendas ya que es para satisfacer necesidades de personas de bajos recursos.

Con la colaboración de personal que trabaja en FONAVIPO, contesto que la causa de llevar a cabo proyectos habitacionales de vivienda es para atender a la población más necesitada y excluida de la sociedad.

Esta hipótesis, la pudimos comprobar debido a que se manifestó que hay poco desarrollo de proyectos y la demanda de vivienda es grande; así como también que el derecho a la vivienda es un derecho fundamental y que se le vulnera a las personas de escasos recursos económicos principalmente por la falta de empleo y los precios de las viviendas.

CAPITULO VI CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

6.1 CONCLUSIONES

En la culminación de nuestra investigación a partir de la información detallada en los capítulos anteriores concluimos

- ❖ Que por mandato constitucional debe de asegurarse que el mayor número de familias salvadoreñas lleguen a ser propietarias de una vivienda, que cuente con los servicios básicos y necesarios que componen a una vivienda digna.
- ❖ Los principales problemas que en la actualidad afectan a los grupos más vulnerables y desprotegidos de la sociedad salvadoreña son: la carencia de un lugar para vivir, las condiciones de marginalidad, las condiciones de inhabilidad y la carencia de los servicios básicos.
- ❖ Hay ausencia de políticas en el ordenamiento territorial, que permita la efectiva utilización de todos los recursos que dispone el país para el mayor y mejor aprovechamiento del suelo, a favor de todos los habitantes especialmente de aquellos sectores de más bajos recursos económicos.
- ❖ El Estado ha creado instituciones o cuenta con Instituciones como el Fondo Nacional para la Vivienda de fecha 17 de mayo de 1973 y el Fondo Nacional para la Vivienda Popular de fecha 17 de junio de 1992, así como leyes a fin de abordar la problemática de la vivienda.
- ❖ La forma de acceso al crédito en el Fondo Social para la Vivienda y el Fondo Nacional de Vivienda Popular, es la misma tomando en consideración los

requisitos que los usuarios deben de reunir para poder acceder a una vivienda

- ❖ El derecho a la vivienda es un derecho fundamental, sin embargo el Estado no satisface la demanda de vivienda a precios mínimos para que las personas de bajos recursos económicos puedan acceder a una vivienda digna; según la investigación de campo que se realizó por medio de encuestas y entrevistas a trabajadores de instituciones estatales, abogados de la República, personas afectadas y personas en general.

6.2 RECOMENDACIONES

- ✚ Que, el Estado establezca estrategias para solventar el problema habitacional, creando instituciones o fomentando las que ya existen para que se pueda cumplir con el mandato constitucional del artículo 119 de la Constitución en la cual se declarara de interés social la construcción de viviendas. El Estado procurará que el mayor número de familias salvadoreñas lleguen a ser propietarias de su vivienda. Fomentará que todo propietario de fincas rústicas proporcione a los trabajadores residentes habitación higiénica y cómoda, e instalaciones adecuadas a los trabajadores temporales; y al efecto, facilitará al pequeño propietario los medios necesarios.

- ✚ El Estado debe de ayudar a instituciones como: la Fundación Salvadoreña de Desarrollo y Vivienda Mínima, para que la ayuda que esta institución brinde a las personas sea más eficaz, sobre todo para ayudar a las personas más desprotegidas de la sociedad.

- ✚ El Estado debe generar otras alternativas de financiamiento que se ajusten a las posibilidades de los más vulnerados, a través de las distintas instituciones que faciliten el acceso a la adquisición de vivienda a todas las personas de escasos ingresos económicos. Evaluando la condición económica de cada familia y generando empleos a los más necesitados para que puedan acceder a una vivienda.

- ✚ El Estado debe de implementar mejores política nacionales de vivienda donde participen todas las instituciones que el Estado ha creado como, el Fondo Social para la Vivienda, Fondo Nacional de Vivienda Popular, para cumplir con el fin de facilitar a las familias salvadoreñas de más bajos ingresos, el acceso al crédito que les permita solucionar su problema de vivienda.

- ✚ Que el Estado dote de mayores recursos, para que las instituciones faciliten y provean viviendas a las personas de escasos recursos económicos.

- ✚ Que el Órgano Ejecutivo, le dé el rango de Ministerio de Vivienda al Vice ministerio de vivienda, a fin de ser congruente con la gravedad de la problemática habitacional.

BIBLIOGRAFIA

LIBROS

ACUERDOS DE EL SALVADOR EN EL CAMINO DE LA PAZ, publicado por el Depto. De Información de las Naciones Unidas e Cooperación con la Misión de Observadores de las Naciones Unidas en El Salvador (ONUSAL)-junio de 1992.

BIDART CAMPOS, GERMAN. “**Los Derechos Económicos, Sociales y Culturales en la Constitución reformada en 1994, en Hechos y Derechos**”, Buenos Aires. 2000.

CABAÑAS BOLAÑOS, REYNALDO. “**Vivienda Colonial en El Salvador**”. San Salvador. 1976.

DECLARACIÓN Y PROGRAMA DE ACCIÓN DE VIENA, aprobada por la Conferencia Mundial de Derechos Humanos, Viena, 25 de junio de 1993.

Diccionario de la Real Academia de la Lengua Española, 22 Edición, año 2001

Memoria técnica para el mapa de susceptibilidad de deslizamientos de tierra en El Salvador, SNET, Mayo 2004.

NAVARRETE LOPEZ GUILLERMO, Ordenamiento territorial en las políticas públicas rurales y ambientales en el salvador, Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales (MARN), Taller Regional FAO , Cdad. De México, año 1992.

ONUSAL, “**Normas Nacionales e Internacionales sobre Derechos Humanos**”, Constitución de El Salvador, marzo de 1993, págs. 32-33, retomado por García Saya, Diego y otros, “Aplicación de las normas internacionales de derechos humanos”, ONUSAL-PDH, 1ª. Edición., San Salvador, El Salvador, 1994.

ORANTES MARTÍNEZ, MARIO FERNANDO. **“La Protección de la Vivienda Familiar en el Código de Familia”**. El Salvador.1995.

PUBLIC ADMINISTRATION SERVICE. **“La Vivienda en El Salvador: Un Análisis del Problema y Recomendaciones para un Programa Nacional de Vivienda”**. San Salvador. 1949.

SACHAR, RAJINDAR, **“Derecho a una vivienda adecuada”**, Relator especial de la subcomisión de prevención de discriminación y protección a las minorías de la Organización de las Naciones Unidas (NU), Informe, Nueva Delhi, 1996.

SAGÜÉS, NÉSTOR PEDRO. **“El Sistema de derechos y Garantías en América Latina”** Argentina. 2001.

SALUSTIANO DEL CAMPO, JUAN FAMORSAL, Y JOSÉ A GARMENDIA **“diccionario de ciencias sociales”** comité editorial instituto de estudios políticos , Madrid 1976.

TESIS

AMAYA, CLAUDIA GUADALUPE LIZETT CÁRCAMO RAMÍREZ, SILVIA ONEYDA FLORES LÓPEZ, ROBERTO ERNESTO, **“Factores que obstaculizan el cumplimiento constitucional que declara de interés social la construcción de viviendas”**, Tesis Universidad de El Salvador, San Salvador, año 2004.

GONZÁLEZ DÍAZ, DAN MISAEL Y OTROS, **“Legalización de asentamientos humanos en el municipio de San Salvador”**, Tesis Universidad de El Salvador, San Salvador, año, 2003.

MARTÍNEZ GARCÍA, HÉCTOR NAHUN, VELASCO VIDES, MAURICIO ALBERTO, **“el programa de ahorro, subsidio y financiamiento implementado por el fondo social para la vivienda, en el cumplimiento a lo regulado en el art. 119 de la constitución”** Tesis Universidad de El Salvador, San Salvador año 2004.

LEGISLACION

CÓDIGO DE SALUD, Decreto Legislativo N° 955, fecha 28 de abril de 1998, Diario oficial N° 86, tomo 299, publicación 11 de mayo de 1988.

CÓDIGO MUNICIPAL, Decreto Legislativo 274, fecha 31 de Enero de 1986, Diario Oficial N° 23, tomo 290, publicación 5 de febrero de 1986.

CONSTITUCIÓN DE EL SALVADOR 1983, Decreto Legislativo N° 38, fecha 15 de Diciembre de 1983, Diario Oficial N° 234, Tomo 281, publicación 16 de diciembre 1983.

CONVENCIÓN SOBRE LOS DERECHOS DEL NIÑO, Adoptada y abierta a firma y ratificación por la Asamblea General de resolución 44/25 del 20 de noviembre de 1989, entro en vigor el 2 de noviembre de 1990.

CONVENCIÓN SOBRE LA ELIMINACIÓN DE TODAS LAS FORMAS DE DISCRIMINACIÓN CONTRA LA MUJER, Adoptada el 18 de diciembre de 1979, firmada en 1979.

DECLARACIÓN UNIVERSAL DE LOS DERECHOS HUMANOS, fecha 10 de diciembre de 1948, aprobada por las Naciones Unidas en Paris.

DECLARACIÓN AMERICANA DE LOS DERECHOS Y DEBERES DEL HOMBRE, Aprobada por la IX Conferencia Internacional Americana, realizada en Bogotá en 1948.

DECLARACIÓN DE LOS DERECHOS DEL NIÑO, Aprobada por la Asamblea General de las Naciones Unidas el 20 de Noviembre de 1959.

LEY DEL FONDO SOCIAL PARA LA VIVIENDA, Decreto N° 328, fecha 16 de mayo de 1973, Diario oficial N° 104, Tomo 239, publicada el 6 junio de 1973.

LEY DEL MEDIO AMBIENTE, Decreto Legislativo N° 293, fecha 2 de marzo de 1988, Diario oficial N° 79, tomo 239, publicación 4 de mayo de 1998.

LEY DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL AREA METROPOLITANA DE SAN SALVADOR, Decreto Legislativo N° 172, fecha 2 de diciembre de 1993, Diario Oficial N° 18, tomo 322, publicación 26 de Enero 1994.

LEY DE URBANISMO Y CONSTRUCCIÓN, Decreto legislativo 232, fecha 4 de junio de 1951, Diario oficial N° 107, tomo 151, publicación 11 de junio de 1951.

LEY DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA POPULAR, Decreto Legislativo N° 258, fecha 28 de mayo de 1992, Diario Oficial N° 104, tomo 315, publicación 8 de junio de 1992.

PACTO INTERNACIONAL DE DERECHOS CIVILES Y POLÍTICOS, adoptado el 16 de diciembre de 1976, entro en vigor el 23 de marzo de 1976.

PACTO INTERNACIONAL DE DERECHOS ECONÓMICOS SOCIALES Y CULTURALES, Adoptado el 16 de diciembre de 1976, entro en vigor el 3 de enero de 1976.

PROTOCOLO DE SAN SALVADOR ADICIONAL A LA CONVENCIÓN AMERICANA SOBRE DERECHOS HUMANOS EN MATERIA DE DERECHOS ECONÓMICOS, SOCIALES Y CULTURALES, adoptado en la Asamblea General el 17 de noviembre de 1988, entro en vigor el 16 de noviembre de 1989.

REVISTAS Y FOLLETOS INFORMATIVOS

BUSTAMANTE DONAS, JAVIER, “**La sociedad de la Información**” Revista Iberoamericana de Ciencia, Tecnología Sociedad e Innovación, Edit. por la Organización de Estados Iberoamericanos para la Educación, la ciencia y la Cultura, Septiembre de 2001.

Editorial, “CUENTAS PENDIENTES PARA EL PROXIMO GOBIERNO”, Diario El Mundo, 18 de Mayo de 2009

Folleto informativo No.16 (Rev. 1) - Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales, Agosto de 1996.

MARTÍNEZ SAYDA, “**En discusión a la ley de ordenamiento**”, Periódico MAS, de junio de 2009.

MENDOZA LÓPEZ, RAFAEL, “**Recta final para el estudio de ley de ordenamiento territorial**”, El Diario de Hoy, de Junio de 2009.

PUBLICACIÓN CARTA URBANA NO. 109, “**Importancia de un plan de ordenamiento territorial**”, FUNDASAL, 35 Aniversario, San Salvador, El Salvador 2003.

VELÁSQUEZ, EUGENIA, “**Vulnerables 582 zonas**”, Periódico El Diario de Hoy, Domingo 28 de junio de 2009.

OTRAS FUENTES DE INFORMACION

<http://www.amss.gob.sv/pages/>

http://www.botschaft-elsalvador.de/PLAN_DE_GOBIERNO_2004-2009.pdf.

<http://www.casalco.org.sv>

http://www.cddhcu.gob.mx/biblioteca/bibdig/const_mex/decla_huma.pdf

<http://www.choike.org>, “Un portal sobre la sociedad civil del Sur”.
www.choike.org. Revista virtual Choike.

<http://www.fundasal.org.sv>, Revista Carta Urbana No. 109, 35 aniversario
“Importancia de un Plan de Ordenamiento Territorial”.

<http://foro-odt.com/index>.

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

<http://www.fsv.gob.sv/filespdf/ProgramaPAC.pdf>

<http://www.mop.gob.sv/principal>

<http://www.nmsu.edu/~frontera/jun01/feat3.html>

<http://www.ohchr.org/Documents/Publications/FactSheet21sp.pdf>

http://es.Terremotos_de_El_Salvador_de_2001

http://www.unhchr.ch/spanish/html/menu6/2/fs16_sp.htm

<http://www.un.org/spanish/News/fullstorynews.asp?newsID=14989criteria1=viviennda&criteriacrisis>

http://www.urbalvictoria.gob.mx/sansalvador/san_regional.htm

<http://www.nmsu.edu/~frontera/jun01/feat3.html>

<http://www.opamss.org.sv/sit.html>.

http://www.urbalvictoria.gob.mx/sansalvador/san_urbano.htm

<http://www.mtps.gob.sv>. “Tabla de Salarios Mínimos” D.E. No. 133, 134, 135 y 136, del 19 de Dic. de 2008, publicados en D.O. No. 241, tomo 381 de 22 de Dic. de 2008.

<http://www.fsv.gob.sv/filespdf/ProgramaPAC.pdf>

ANEXOS



UNIVERSIDAD DE EL SALVADOR

**ENTREVISTA A FUNCIONARIOS Y PERSONAJES CLAVES
RELACIONADOS CON EL SECTOR VIVIENDA DE EL
SALVADOR.**

- 1) ¿Considera usted que esta Institución tiene los suficientes recursos financieros para llevar a cabo el Funcionamiento de Proyecto de vivienda popular?-----

- 2) ¿Cuál es el techo máximo o el precio de una vivienda para ser financiada?-----

- 3) ¿Cuál es el precio mínimo de una vivienda a financiar?-----

-
- 4) ¿Cree que es suficiente el apoyo Financiero de parte del Estado a esta Institución? SI----- NO-----
- 5) ¿Cree que la Oferta de vivienda mínima popular es suficiente para satisfacer la demanda? SI----- NO----- Porque -----

- 6) ¿Cuántas viviendas de precio popular están en proceso de licitación con CASALCO?-----
- 7) ¿Está de acuerdo con el programa casa para todos según la administración del presidente Mauricio Funes? SI----- NO-----
Porque-----

- -----
- 8) ¿Cree que el Banco Multisectorial de Inversiones otorga suficientes recursos financieros para la Construcción de viviendas a esta Institución? Fondo Social para la Vivienda (FSV),
- 9) ¿En qué Departamentos hay proyectos de construcción de viviendas? ----

- 10) ¿Considera usted que es suficiente el subsidió que le da esta Institución para la construcción de vivienda? SI----- NO----- Porque-----

- 11) ¿cuál es la causa para llevar a cabo más proyectos habitacionales en esta Institución? -----

- 12) ¿existen personas actualmente que tienen problemas de pago o mora en esta Institución? SI----- NO
- 13) ¿cuántas personas aproximadamente se encuentran en mora en esta Institución?-----
- 14) ¿está de acuerdo con un proceso de embargo por falta de pago a esta Institución? SI ----- NO-----
- 15) ¿Considera de Interés Social la Construcción de vivienda y no de lucro en esta sociedad? SI----- NO-----



UNIVERSIDAD DE EL SALVADOR

ENTREVISTA A ABOGADOS

- 1) ¿Considera de Interés Social la Construcción de vivienda y no de lucro en esta sociedad? SI----- NO-----

- 2) ¿Considera que el Estado no satisface la demanda de viviendas a precios mínimos según la oferta de viviendas del Fondo Social para la Vivienda (FSV),

- 3) ¿Cree que el Fondo Social para la Vivienda (FSV), y el Fondo Nacional para la Vivienda Popular, (FONAVIPO). Cumplen con los objetivos de dar una vivienda a precio popular a las personas que no tienen vivienda?
SI----- NO-----

- 4) ¿Cree que el Estado tiene los suficientes recursos financieros para satisfacer la demanda de viviendas en el país? SI----- NO-----

- 5) ¿Está de acuerdo con el monto mínimo -\$15,000 que otorga el FSV?.
SI----- NO-----

- 6) ¿Está de acuerdo con el plazo en años, tasa de interés y el precio que pone el Fondo Social para la Vivienda (FSV). A persona que accede a un crédito para comprar una vivienda? SI----- NO-----¿ Porque?-----

7) ¿Porque hay déficit en la Construcción de Vivienda de Interés Social de parte del estado.-----

--

8) ¿Está de acuerdo con la política de vivienda de parte del Estado en Satisfacer dicha demanda? SI----- NO----- ¿Por qué?-----

9) ¿Está de acuerdo con que el sector privado Construya viviendas con fines de lucro en el país? SI----- NO----- ¿Por qué?-----

10) Cree que se le está Vulnerando el derecho a la vivienda a personas que no pueden pagar una vivienda por falta de empleo e ingresos SI----- NO----- ¿Porque?-----

11) ¿Cree que se cumple el artículo 119 de la Constitución en la sociedad Salvadoreña? -----



UNIVERSIDAD DE EL SALVADOR

ENCUESTA A PERSONAS AFECTADAS Y PERSONAS EN GENERAL RELACIONADOS CON EL SECTOR VIVIENDA DE EL SALVADOR.

CUESTIONARIO

1. ¿Considera usted al Derecho a la vivienda como un Derecho Humano "Fundamental"? SI ----- NO-----

2. ¿Considera usted que este derecho es proveído a todos los habitantes del país? SI ----- NO-----

3. ¿Considera usted que la falta de empleo es una de las causas más poderosas que impide a las personas de escasos recursos acceder a una vivienda digna?
SI ----- NO-----

4. ¿Cree usted que el precio de las viviendas es un factor que impide el acceso a una "Vivienda Digna". SI ----- NO-----

5. ¿Conoce usted de la existencia de Instituciones Financieras que brinden apoyo a los sectores populares, para que estos accedan a una "Vivienda Digna"?
SI ----- NO-----

6. ¿conoce usted de la Política de vivienda de Gobierno Central?
SI ----- NO-----

7. ¿Está de acuerdo con la Política de Vivienda de parte del gobierno?
SI ----- NO-----

8. ¿Considera usted que la política de vivienda del Gobierno Central está orientada a disminuir el déficit de vivienda? SI ----- NO-----

9. ¿Considera usted que habrán mayores facilidades para adquirir una vivienda, a aquellos sectores de más bajos recursos económicos, con el nuevo plan de gobierno? SI ----- NO-----

10. ¿Ha recibido ayuda de alguna Institución? SI ----- NO-----

Respuesta Pregunta	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	Tendencia
Construcción de vivienda es interés social y no de lucro.	Si	si	si	si	si	si	si	Si	si	Si	100 %
El Estado no satisface precios mínimos de vivienda según oferta del FSV	No	si	no	si	no	si	si	No	no	No	60%
El FSV y FONAVIPO cumplen objetivo de dar vivienda a precio popular	No	no	no	no	no	no	no	No	no	No	100 %
El Estado tiene los recursos para satisfacer la demanda de vivienda	No	si	si	no	si	no	si	Si	no	Si	60%
Está de acuerdo con el monto mínimo que da el FSV	Nose	SI	SI	SI	SI	no	no	Si	si	Si	70%
Está de acuerdo con plazo, tasa y presio que pone el FSV a personas que acceden al credito	nose	No, los plazos son muy largos	Si, son accesibles	No los conozco	No, Son un poco largos	No, Plazos Largos y Aumentan los Intereses	No, Mucho Aumentan los Intereses	Si	si	Si	40%
Porque hay déficit en construcción de viviendas por parte del Estado.	Falta de presupuesto Ausencia de Plan que Priorice el Interés Social	Según Ellos No Hay Financiamiento	Por Falta De Dinero	No, hay recursos Ni Interés Político Para Gestionarla	Falta De Ingresos Dinero	Porq No le Pero Cupa Al Estado Cumplir Con El Derecho A la vivienda.	No les Interesa Prover Vivienda A los Mas Necesitados	Por Falta De Financiación	Por Falta De Fondos	Por Falta De Financiamiento	**** *
Esta de acuerdo con la política de vivienda del Estado en satisfacer dicha demanda	No lo Se no Lo conozco	Si, es Una necesidad con La que debe de contar Cada	si	Si, es Una Necesidad Para El Desarrollo Humano	Si, ya Que Es de Gran Necesidad Para Las Personas	Si, Todo Lo Que Ayuda Al Necesitado Esta	Si, va Orientada A mejorar La Condición de	No La Conozco	Si Todos Necesitan Una Vivienda	Si, Es Un Derecho De Toda La Humana	80%

		Ser Humano		no	Nas.	Bien	vida Al Mas Pobre			nidad	
Está de acuerdo que el sector privado, construya viviendas con fines de lucro	Si, para sectores de Alto Riesgo	Si, esas son sus Finalidades Y no El Interés Social	Si, si Son Privadas Ese Es su fin	Si por Que Al fin Al es Un negocio Para elloa	No, Por Que Es un Derecho Fundamental	No, no Favorecen Al Necesita Do. Lo ven Como Fuente De ingreso	No, Debe Ser Con El Animo De Ayudar No Fin Lucrativo	Si, Son Privadas Ese Es Su Fin	No, es Un Derecho Que No Tiene Que Tener Fin De lucro	Si, Ese Es Su Fin El Lucro	60%
Cree que se vulnera el derecho a la vivienda a personas que no pueden pagar una vivienda por falta de empleo	Si, constitucionalmnte se debe procurar que todos tengan su vivienda	Si, ya que no se Tiene El verdadero Accesos o A una VivienDa digna	No, si No Tiene N con Que Pagar Como Se le Vulne-ra el Derecho	No, se Puede Dar Casa A los Que no Tienen Empleo, Porque Se fomenta el Desempleo	Si, Deberian De Dar Otras Facilidades A Perzonas Que No Tienen empleo	Si, a Raíz de La Falta De Empleo Que El Estado Debe De Proporcioar Si no Se VulneRa El Derecho	No, se Cumple el Derecho	No, Sin Empleo No Puede Pagar Las	si	No, Sin Empleo No Hay Recurso Para Sufragar El Costo	60%
Se cumple el Art 119Cn, en la sociedad.	No, el déficit Cada vez Es mayor, el art. Se refiere a que el Mayor numero De personas tengan vivienda , sin importar su situación económica.	En parte	No, hay Muchas per Zonas Que No Tiene n Una vivienda	No, hay Muchas Personas sin VivienDa y A pesar de Tener Ingresos no Hay Suficiente vivienda para ingresar al tipo de casa que se quiere	No, por Que No todas Las Perzonas Accesan A Una VivienDa.	No	No, No Es Interes Social La ConsTruccion De Vivienda, El Estado No da Medios de Superacion De Acceso a VivienDa	No, Hay Muchas Perzonas Que No Tiene vivienda	No, No Todos Tiene N vivienda	Si	90%

Respuesta Pregunta	1	2	3			Tendencia
La institución Tiene los Recursos Para llevar A cabo Proyectos De vivienda	si	si	No, el déficit es grande no alcanzamos a cubrir la demanda			66 %
Precio de Vivienda máxima para ser financiada	\$ 25,000	\$24,912	\$15,000			***
Precio mínimo de vivienda Para ser financiada	\$ 15,000	n/a	\$15,000			***
Hay suficiente apoyo Financiero de parte Del estado a la institución	no	si	Nunca la ha financiado Trabajamos con fondos internacionales			33%
La oferta de vivienda Mínima es Necesaria Y suficiente Para Satisfacer la demanda	No, hay muy pocos Proyectos	No, hay poco desarrollo de proyectos	No, déficit cuantitativo no es alto, el cualitativo es grande			100%
Cuántas viviendas están en proceso de licitación con casalco	No lo se	n/a	n/a			***
Esta de acuerdo con el programa Casa para todos	Si, beneficiaria a muchas personas	si	Si, Es un punto de partida un programa de impacto			100%
Cree que el BMI otorga suficientes Recursos Para vivienda	si	si	No nos otorga fondos , son fondos internacionales.			66%
Depártamentos	San Salvado	San Salvador	Soyapango Mejicanos			***

Con Proyectos de construcción	r Santa Ana	San Miguel	Ilopango			
Es suficiente El subsidio Que le dan A la institución	si	si	No, nosotros son fondos internacionales			66%
Causas para llevar a cabo Proyectos Habitacionales	La falta de Vivienda Para personas Que lo necesitan	Atender la población más necesitada y excluida de la sociedad	Mejoramiento de barrios			****
Personas con problemas de mora	si	no	Si, pero no muy alta			66%
Cuántas personas se Encuentran En mora	No le puedo dar dato exacto	N/a	No podría dar dato			***
Proceso de embargo por Falta de pago	Si, también desalojo	No	Se da un seguimiento a personas con dificultad			33%
Interés social y no de lucro la construcción de vivienda en esta sociedad	si	Si	Si, para satisfacer necesidades de bajo recurso, ese es el interés social			100%

Respuesta Pregunta	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	Tendencia
Derecho a La vivienda Derecho Fundamental	si	100%														
Derecho proveído a Todos los Habitantes Del país	si	si	si	no	85%											
Falta de empleo causal para no acsesar a Una vivienda	si	100%														
Precio de la Vivienda factor que Impide el acceso a una Vivienda	si	100%														
Conoce instituciones que brinden apoyo para Acsesar a Una vivienda	si	no	no	no	no	80%										
Conoce la política del gobierno central	si	no	no	no	no	70%										
Está de acuerdo con la política de vivienda por parte del gobierno	si	no	no	no	no	no	70%									
Política de gobierno orientada a disminuir el déficit de Vivienda	si	no	60%													
Habrán Mayores facilidades de adquirir vivienda Con el nuevo plan de gobierno	si	si	si	no	85%											
Ha recibido ayuda de alguna institución	no	100%														

Derecho a La vivienda Derecho Fundamental	si	100%																								
Derecho proveído a Todos los Habitantes Del país	si	no	35%																							
Falta de empleo causal para no acceder a Una vivienda	si	100%																								
Precio de la Vivienda factor que Impide el acceso a una Vivienda	si	no	no	no	95%																					
Conoce instituciones que brinden apoyo para Accesar a Una vivienda	si	no	45%																							
Conoce la política del gobierno central	si	no	35%																							
Está de acuerdo con la política de vivienda por parte del gobierno	si	no	70%																							
Política de gobierno orientada a disminuir el déficit de Vivienda	si	no	45%																							
Habrán Mayores facilidades de adquirir vivienda Con el nuevo plan de gobierno	si	no	no	no	no	no	no	90%																		
Ha recibido ayuda de alguna institución	si	si	no	97%																						

El derecho a la vivienda un derecho fundamental	Análisis de las respuestas sobre el derecho a la vivienda
Derecho a la vivienda proveído a todos los habitantes	
Se cumple el Art 119 en la sociedad salvadoreña	

Falta de empleo causal que impide a personas de escasos recursos el acceso a la vivienda	Análisis de los factores que impiden el acceso a la vivienda
Precio de vivienda factor que impide el acceso a la vivienda	

Conoce de la existencia de instituciones financieras que apoyen a sectores populares para que accedan a una vivienda	Informe de instituciones públicas que ayudan a acceder a una vivienda
A recibido ayuda de alguna institución	
Cuántas viviendas de precio popular están en proceso de licitación en cásalco	
FSV y FONAVIPO cumplen objetivo de dar viviendas a precios populares	
Está de acuerdo con el monto mínimo \$ 15,000 que otorga el FSV	
Está de acuerdo con plazo, precio, tazas e intereses que pone el FSV	

Conoce la política del Gobierno Central	Resultado del plan de política de gobierno central con relación a la vivienda
Está de acuerdo con la política de gobierno	
Política de vivienda del gobierno central, esta orientada a disminuir el déficit de vivienda	
Considera mayores facilidades de vivienda, a bajos sectores con el plan de gobierno	
Está de acuerdo con el programa casa para todos.	
Está de acuerdo con la política de vivienda del Estado en satisfacer la demanda de vivienda	

La institución tiene los recursos financieros para el funcionamiento de proyectos de vivienda	Análisis de recursos financieros para la construcción de vivienda
Cuál es el Techo máximo de vivienda para ser financiada	
Cuál es el precio mínimo de vivienda para ser financiada	
Tienen apoyo financiero suficiente de parte del Estado para la institución	
El BMI otorga suficientes recursos financieros para la construcción de vivienda	
Es suficiente el subsidio que se le da a la institución para la construcción de viviendas	

En que departamentos hay proyectos de construcción de viviendas	Resultados de proyectos habitacionales en el país para la construcción de viviendas
Cuáles son las causas de los proyectos habitacionales	

Cuántas personas hay con problemas de mora	Resultados de personas con problemas de mora
Hay personas con problemas de mora actualmente	

Considera la construcción de viviendas de interés social y no de lucro	El derecho a la vivienda es de interés social o con fin de lucro
Cree que el sector privado construye viviendas con fines de lucro	

Cree que la oferta de vivienda mínima popular es suficiente para satisfacerla demanda de vivienda	Análisis del interés que tiene el Estado en satisfacer la demanda de vivienda
El estado no satisface la demanda de vivienda a precios mínimos según la oferta de vivienda del FSV	
Cree que el estado tiene suficientes recursos para satisfacer la demanda de vivienda	
Porque hay déficit en construcción de viviendas por parte del Estado.	

COMUNIDAD LAS VICTORIAS

Las Victorias es una comunidad pobre en el Km 3 ½ del Boulevard del Ejército (antes de llegar a Plaza Mundo, Soyapango). Las familias viven allí desde hace tres años aproximadamente, en casas de cartón, de lámina gastada, de plástico común, bambú, de lona vieja, todas hechas de desperdicios. No tienen acceso a agua potable digna, energía eléctrica, sanitarios y casi a la intemperie... mientras que a diario transitan miles de salvadoreños por el Boulevard del Ejército, nadie parece conmoverse o inquietarse por la pobreza urbana.

Alrededor de 300 familias habitan en la actualidad en dicha comunidad, siendo un espacio de aproximadamente de cuatro metros de ancho por siete metros de largo, es el lugar donde las personas han levantado sus viviendas, y además en ese pequeño espacio viven familias enteras, compuestas hasta por cinco personas, y eso sin contar a los menores que también viven en dicha comunidad.

Dicha comunidad en su totalidad, mide aproximadamente con dos manzanas y estas distribuidas en un total de 300 familias que han optado por levantar una casita, siendo este lugar demasiado pequeño para albergar a tanta familia necesitada. Además es una zona de alto riesgo pues ya fue declarada como zona inhabitable por la existencia de desechos sólidos, pero las personas por la gran necesidad que tienen de una vivienda, aseguran no importarles tal situación, pues no tienen otro lugar donde vivir.

Es de mucha importancia que se hagan cambios, para la Comunidad Las Victorias, y para empezar hemos visto la necesidad de recoger los datos de la población que vive allí en situación de pobreza, para saber que piensan las personas sobre el derecho a la vivienda, así como si se les vulnera dicho derecho y si sienten apoyo de parte del Estado y de las instituciones encargadas

de velar por que las personas tengan una vivienda digna, y principalmente si han recibido alguna ayuda de parte del Estado.

- Fue de mucha importancia, el haber hecho encuestas a esta comunidad ya que es un claro ejemplo de personas que se les violenta su derecho a la vivienda y más aun que no cuentan con una vivienda digna.

- Todas las personas en general, debemos dar una muestra para la sociedad salvadoreña de que tenemos la pasión y fuerza para cambiar el país, lejos de la polarización y los discursos, para ayudar a los más necesitados y vulnerados de la sociedad ya que son personas de muy bajos recursos económicos que necesitan todo el apoyo de la sociedad salvadoreña.

- Esta comunidad tan emblemática representa a todas las comunidades del país que viven en condiciones de pobreza.

